



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 januari 2017, nr. 2017-0000034415, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde bijlage 4 bij die regeling te vervangen

De Minister voor Wonen en Rijksdienst;

Gelet op artikel 37, vijfde lid, van de Woningwet;

BESLUIT:

ARTIKEL I

Bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt vervangen door de bijlage 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 voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



BIJLAGE BIJ DE REGELING TOT WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 TENEINDE BIJLAGE 4 BIJ DIE REGELING TE VERVANGEN

Bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

ACCOUNTANTSPROTOCOL REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (VERSLAGJAAR 2016)

Inhoudsopgave

1	Algemeen	2
2	Rubriek A: De controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag	4
2.1	Doelstelling	4
2.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	5
2.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	5
2.4	Controleverklaring	5
3	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)	5
3.1	Doelstelling	5
3.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	6
3.3	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	6
3.4	Oordelen in het assurance-rapport	6
3.5	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving	6
4	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)	22
4.1	Doelstelling	22
4.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	22
4.3	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	22
4.4	Oordelen in het assurance-rapport	23
4.5	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording	23
5	Rubriek D: Modelteksten	37
	Model I	37
	Model II	40
	Model III	41

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Omdat het niet goed mogelijk is om gedurende een verslagjaar een nieuw regime toe te passen met betrekking tot de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoek van de accountant, is in artikel 126, tweede lid, van het BTIV bepaald dat de artikelen 35 t/m 38 van de Woningwet voor deze werkzaamheden gelden per verslagjaar 2016. In voorliggend accountantsprotocol over verslagjaar 2016 is de verwijzing naar de relevante bepalingen uit de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen doorgevoerd.

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. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van verslagjaar 2016. Hiermee is de mogelijkheid om de onroerende zaken in exploitatie tegen kostprijs of bedrijfswaarde te waarderen vervallen. Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen met ingang van verslagjaar 2016 verder de modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht te hanteren zoals deze zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De hiermee samenhangende wijzigingen zijn verwerkt in voorliggend accountantsprotocol.

In artikel 45 en 46 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is aangegeven dat de beleidsregels derivaten en de beleidsregels verantwoord beleggen voor een woningcorporatie vervallen zodra ILT-Aw het reglement financieel beleid en beheer als bedoeld in de artikelen 55a van de Woningwet en de artikelen 103 tot en met 108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft goedgekeurd. Om te voorkomen dat er in verslagjaar 2016 twee wettelijke regimes van toepassing zijn inzake derivaten en beleggen heeft ILT-Aw besloten de goedkeuring van de reglementen financieel beleid en beheer een ingangsdatum van 1 januari 2017 te geven. Hierdoor zijn de



beleidsregels derivaten en de beleidsregels verantwoord beleggen gedurende geheel 2016 nog van kracht.

In rubriek B inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving zijn vorig jaar relatief veel wijzigingen doorgevoerd ten gevolge van de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015. De wijzigingen uit hoofde van het addendum (6 juni 2016) op het accountantsprotocol over verslagjaar 2015 zijn verwerkt in voorliggend accountantsprotocol over verslagjaar 2016. Bij punt 4 in rubriek B is een wijziging doorgevoerd ten gevolge van een wijziging in artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting met ingang van 1 juli 2016. Verder is de inhoud van de controlewerkzaamheden bij punt 17 in rubriek B gewijzigd. Over verslagjaar 2016 is rubriek B verder aangevuld met controlewerkzaamheden inzake werkzaamheden van toegelaten instellingen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders (artikel 45a van de Woningwet).

De wijzigingen in rubriek C in verslagjaar 2016 zien onder meer op:

- Het vervallen van een aantal punten aangezien de betreffende onderdelen zijn vervallen in de dVi over verslagjaar 2016;
- Een aantal aanvullingen bij bestaande punten aangezien de betreffende onderdelen in de dVi over verslagjaar 2016 zijn uitgebreid;
- De specifieke uitvraag inzake de marktwaarde;
- De huursombenadering;
- De passendheidsnorm (95% huurtoeslagontvangers).

Zoals bovenstaand is vermeld, is de waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat verplicht met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2016. De marktwaarde valt vanaf verslagjaar 2016 derhalve onder de reikwijdte van de controleverklaring bij de jaarrekening. Om deze reden is het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat zoals dit in het accountantsprotocol over verslagjaar 2015 was opgenomen komen te vervallen (rubriek D en model IV in het accountantsprotocol over verslagjaar 2015). Twee specifieke items inzake de marktwaarde in verhuurde staat die vorig jaar in rubriek D waren opgenomen zijn verplaatst naar rubriek B in het accountantsprotocol over verslagjaar 2016. Zie hiervoor de punten 20 en 21 in de rubriek B.

De wijzigingen in de modellen in rubriek D vloeien voort uit de inhoudelijke wijzigingen in de rubrieken A tot en met C. Verder zijn de wettelijke verwijzingen geactualiseerd. De wettelijke invoering voor toegelaten instellingen van de status van Organisatie van Openbaar Belang (OOB) in de zin van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) is over verslagjaar 2016 nog niet gerealiseerd. In het accountantsprotocol 2016 is sprake van assurance-werkzaamheden die leiden tot een controleverklaring en twee assurance-rapporten met een redelijke mate van zekerheid. Bij het opstellen van het protocol is gebruik gemaakt van de Schrijfwijzer Accountantsprotocollen van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (hierna: NBA).

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 de gebleken tekortkomingen naar aanleiding van het onderzoek van het bestuursverslag vermeldt, alsmede een oordeel bevat over de verenigbaarheid van dat bestuursverslag met die jaarrekening;
- b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag 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 toezicht, 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 onderzoeksrapport 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.

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 in rubriek D. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

De accountant dient de volgende producten te leveren:

- A. De accountantscontrole op de jaarrekening en het bestuursverslag mondt uit in een controleverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek D opgenomen model I.
- B. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de verantwoording in de dVi op het terrein van de naleving van de specifieke wet- en regelgeving, zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek D opgenomen model II.
- C. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de dVi op het terrein van de cijfermatige verantwoording over het verslagjaar, inclusief de verantwoording omtrent de woningtoewijzing uit hoofde van de EU beschikking respectievelijk 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 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek D opgenomen model III.
- D. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

Procedures verslaggeving toegelaten instellingen

Conform artikel 38 van de Woningwet dient de toegelaten instelling jaarlijks voor 1 juli de jaarrekening en het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de dVi over het voorafgaande verslagjaar, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: W&R), het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en 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 minister voor W&R 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;



- 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;
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013) ten behoeve van het controleren op de naleving van RJ 290 (verwijzing in beleidsregels naar RJ 290). Deze beleidsregels blijven van toepassing tot het moment dat het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet is goedgekeurd door ILT-Aw. Aangezien dit pas per 1 januari 2017 zal zijn blijven de beleidsregels derivaten en de beleidsregels verantwoord beleggen gedurende geheel 2016 nog van kracht;
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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, 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 nauwkeurigheden te worden gehanteerd. Het is de verantwoordelijkheid van de accountant om deze te bepalen met inachtneming van hetgeen hierover in NV COS is opgenomen. Voor de werkzaamheden die volgen uit het Controleprotocol WNT, is de in dat protocol opgenomen materialiteit van toepassing.

2.4 Controleverklaring

Voor een goedkeurende controleverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het onder rubriek D opgenomen model I. Indien een accountant een andere dan een goedkeurende verklaring afgeeft, sluit hij aan bij de voorbeeldteksten zoals gepubliceerd op de website van de NB.

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 5.7 (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 uit de betreffende beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden uit de betreffende beleidsregels inzake beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting en enkele overige in paragraaf 3.5 benoemde onderwerpen inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Het zich juist 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);
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Q&A inzake de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties) van 26 november 2012, 19 maart 2013, 19 juli 2013, 17 september 2013, 15 juli 2014 en 22 september 2014;
- Q&A inzake de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties) van 3 augustus 2015;

3.3 Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 1, 2, 4, 5, 7 en punten 10 t/m 13 alsmede punten 15 en 17 tot en met 21 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 punten 3 en 6 van paragraaf 3.5 geldt voor de controle van het volledigheidaspect de materialiteit zoals gehanteerd bij de jaarrekeningcontrole. Voor punt 16 (Beleidsregels verantwoord beleggen: nieuwe beleggingen) geldt een materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen. Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 8 van paragraaf 3.5 (melding/goedkeuring vervreemding woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woonegelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en toegelaten instellingen, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en toegelaten instellingen), punt 9 (vervreemding woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders) en punt 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) gelden de algemene voor de jaarrekeningcontrole geldende betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen.

Voor punt 1 geldt dat uitsluitend verbindingen die in verslagjaar 2016 zijn aangegaan en waaraan in verslagjaar 2016 individuele betalingen van € 250.000,- of meer zijn voldaan, dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 2 geldt dat uitsluitend vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 13 (goedkeuring niet-DAEB investeringen) geldt dat uitsluitend niet-DAEB investeringen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 14 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.

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

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 21 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model II van rubriek D zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen in het assurance-rapport omschrijven.

3.5 Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving

In deze paragraaf worden de controlewerkzaamheden beschreven met betrekking tot een aantal specifieke artikelen uit de vigerende regelgeving. Het betreft bepalingen inzake:



1. Het aangaan van nieuwe verbindingen (artikel 21 lid 2 van de Woningwet);
2. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
3. Het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
4. Transacties bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de artikelen 3 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
5. Aangetrokken middelen in relatie tot de WOZ-waarde (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
6. De vestiging van recht van pand of hypotheek (artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet);
7. Het aanvragen van een zienswijze inzake de (her)benoeming van commissarissen en bestuurders (artikelen 25 lid 2 en 30 lid 3 van de Woningwet en artikel 6 lid 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
8. Melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden (Woningwet art. 27, lid 1a en Btiv art.24);
9. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders (Btiv art. 23, Rtiv, artikel 10 en 11);
10. Vervreemding van aandelen (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet);
11. Overdracht of overgang van onderneming (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet);
12. Juridische scheiding (artikel 50b van de Woningwet);
13. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);
14. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (artikel 51 van de Woningwet);
15. Het gebruik van financiële derivaten (Beleidsregels derivaten);
16. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (Beleidsregels verantwoord beleggen);
17. Verantwoord beleggen inzake rating beleggingen op 31 december 2016 (Beleidsregels verantwoord beleggen);
18. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
19. Werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders (artikel 45a van de Woningwet);
20. Assurance-rapportage conform COS 3000/3402 afgegeven bij rekenmodel marktwaarde in verhuurde staat;
21. Verslag externe taxateu.

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

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

1. Onderdeel dVi 5.7.1 (het aangaan van verbindingen)

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle verbindingen die in verslagjaar 2016 door de toegelaten instelling zijn aangegaan, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 21 lid 2 van de Woningwet). De controle op de aanwezigheid van voorafgaande goedkeuring bij het aangaan van verbindingen heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

De accountant stelt qua volledigheid van de verbindingen die in verslagjaar 2016 door de toegelaten instelling zijn aangegaan vast, dat voor alle verbindingen die in verslagjaar 2016 door de toegelaten instelling zijn aangegaan én waaraan door de toegelaten instelling in verslagjaar 2016 individuele betalingen van € 250.000,- of meer zijn voldaan, voorafgaande goedkeuring door de minister is verleend. 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 21 lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen nieuwe verbindingen aangaan voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. ILT-Aw). De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.1 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat alle verbindingen als hierboven gedefinieerd die in verslagjaar 2016 zijn aangegaan, door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de verbinding (dit oordeel geeft ILT-Aw). Voor het moment van 'aangaan' van de verbinding is het moment waarop de akte bij de notaris is gepasseerd bepalend.

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

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

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2016 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 aan de in dVi 5.7.1 genoemde verbindingen vast dat voor alle vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger door de toegelaten instelling in verslagjaar 2016 aan de in dVi 5.7.1 genoemde verbindingen, 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 5.7.2 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschaft. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. Onder verschaffen van vermogen wordt in dit verband verstaan het verschaffen van vermogen door middel van het storten van aandelenkapitaal dan wel door het verstrekken van een financiering. Anderszins vermogen verschaffen, zoals via verkapt vermogen, schenkingen, e.d. is per definitie niet toegestaan.

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



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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2016 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor die onderneming garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan (artikel 21a lid 2 van de Woningwet) alsmede wel wanneer dit wel het geval is, dat er in dat geval ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. De controle op het verschaffen van garantstellingen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullende garantstellingen verstrekken. Voor reeds voor 1 juli 2015 verstrekte garantstellingen geldt dat deze uitsluitend mogen worden ingezet voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn aangevangen dan wel voor activiteiten waarvan uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat de aanvang daarvan reeds voor 1 juli 2015 was beoogd. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.3 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat in verslagjaar 2016 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. Onder garantstelling wordt hier verstaan elke verklaring dat de toegelaten instelling aansprakelijk is voor schulden van de verbonden onderneming, anders dan vermindering van de waarde van het gestorte aandelenkapitaal of de afgegeven lening.

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

4. Onderdeel dVi 5.7.4 (Transacties met aangewezen instellingen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.4 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 2016 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 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting

Op 1 juli is een wijziging in artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting doorgevoerd. Onderstaand worden de eisen voor en na 1 juli toegelicht.

1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016:

Op grond van artikel 21c lid 1 van de Woningwet en artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting mag de toegelaten instelling van 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016 uitsluitend transacties aangaan bij de volgende partijen:

- Nederlandse overheden;
- Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
- banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij de Regeling te noemen ratingbureaus;
- 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.

Op grond van artikel 4, lid 1, onderdeel a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting mag de toegelaten instelling verder transacties aangaan bij instellingen als bedoeld in bovenstaande sub b,c en d met ten minste een single B-rating. Indien de transactie uitsluitend het aantrekken van leningen betreft, mag dit op grond van artikel 4, lid 1, onderdeel b van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting daarnaast ook bij instellingen als bedoeld in bovenstaande sub b,c en d met een lagere dan single B-rating of zonder rating.



De ratingbureaus, bedoeld in bovenstaande sub b en c zijn op grond van artikel 3 van de Regeling Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Het moment waarop de juridische verplichting is aangegaan, geldt als datum per welke de rating moet worden vastgesteld.

Tussen 1 juli 2016 en met 31 december 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:

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

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:

- a. 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;
- b. 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 5.7.4 van de dVi juist en volledig is, vast dat aan deze criteria is voldaan.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 2 van de Woningwet in verslagjaar 2016 geen middelen heeft aangetrokken indien daarmee het percentage zoals bedoeld in artikel 13 lid 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt overschreden.

Nadere toelichting



Op grond van artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting mag de toegelaten instelling geen financiële middelen aantrekken indien het totaal van de aangetrokken financiële middelen hiermee hoger komt te liggen dan 50% van de WOZ-waarde. Ten behoeve van de controle van de accountant geldt dat de accountant, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.5 van de dVi juist en volledig is, de aangetrokken middelen per ultimo verslagjaar moet afzetten tegen de WOZ-waarde per ultimo verslagjaar zoals opgenomen in het dVi onderdeel 4.2.3.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling in verslagjaar 2016 geen recht van pand of hypotheek heeft gevestigd dat strijdig is met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet.

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast of (her)benoemingen van commissarissen en bestuurders die hebben plaatsgevonden in het verslagjaar 2016 vooraf zijn gegaan door het afgeven van een zienswijze van de minister voor W&R (in casu: een brief van ILT-Aw met een positieve zienswijze). In deze gevallen dient de accountant zich ervan te vergewissen dat het betreffend besluit kan worden overgelegd.

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2016 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 woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in het verslagjaar 2016 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling toegelaten instellingen



volkshuisvesting. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het verkoopcontract bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist 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 woongelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of toegelaten instellingen, alsmede bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een toegelaten instelling. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten (t.b.v. bewoning door deze bloed- en aanverwanten) van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dit is per 1 juli 2015 overgegaan in artikel 25 van het 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.

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

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

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2016 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 woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in 2016 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbepaling (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 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist en volledig is, dient de accountant:

1. Vast te stellen dat wanneer verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde, er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in artikel 23 van het 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 woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest recente WOZ-waarde maakt deel uit van de werkzaamheden. De omvang van de deelwaarneming wordt overgelaten aan het 'professional judgement' van de accountant. Deze zal, mede op basis van risico-inschatting, een verantwoorde omvang van de deelwaarneming moeten bepalen waarmee, in samenhang met de overige werkzaamheden, tot een deugdelijke grondslag voor het oordeel wordt gekomen. De populatie waarbinnen de deelwaarneming moet worden uitgevoerd betreft alle vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde.
2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving (artikel 9 van de Regeling 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. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar (onafhankelijkheidseis).

3. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde, deze minimaal de getaxeerde leegwaarde of de meest recente WOZ-waarde heeft betaald.
4. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde en deze minimaal een prijs betaalt die tenminste gelijk is aan de getaxeerde leegwaarde of meest recente WOZ-waarde, de waardebeoordeling conform 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 leegwaarde of de meest recente WOZ-waarde indien die persoon een bloed- of aanverwant in de eerste graad is van die persoon die hierin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en vervreemding onder voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 23 van het Besluit. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 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.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling in verslagjaar 2016 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aandelen in dochtermaatschappijen vervreemden voordat dit is goedgekeurd door de minister. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.10 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle vervreemdingen in verslagjaar 2016 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).

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

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



De accountant stelt hiertoe vast dat alle gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming in verslagjaar 2016 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet mag geen overdracht of overgang van door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming aan een derde plaatsvinden voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. ILT-Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.11 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle gevallen van overdracht of overgang van onderneming in verslagjaar 2016 door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de overdracht of overgang van onderneming (dit oordeel geeft ILT-Aw).

12. Onderdeel dVi 5.7.12 (juridische scheiding)

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

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

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2016 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 5.7.13 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2016 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 aan een omgevingsvergunning is aangevraagd en/of verleend (blijkend uit de datum van een ontvangstbevestiging van de gemeente van de aanvraag minus 7 werkdagen), dan wel dat er een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd.

14. Onderdeel dVi 5.7.14 (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)

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

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

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

Op 5 september 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting gepubliceerd (verder: 'beleidsregels derivaten'). Deze beleidsregels zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden. Met ingang van die datum mogen er door toegelaten instellingen uitsluitend nog derivatencontracten worden afgesloten die voldoen aan de voorwaarden in de artikelen 1 tot en met 7 van die beleidsregels. Op 1 augustus 2013 zijn de gewijzigde beleidsregels derivaten in de Staatscourant gepubliceerd en op 1 september 2013 zijn deze in werking getreden. De wijzigingen betreffen het weer toestaan van basisrenteleningen indien dat een bijdrage levert aan het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 (2%-punt norm) en artikel 10 (eliminieren toezichtsbelemmerende bepalingen) van de beleidsregels derivaten. Verder zijn leningen met embedded derivaten niet meer toegestaan. Met deze wijziging van de beleidsregels derivaten zijn verder de modelovereenkomsten gepubliceerd zoals die gehanteerd dienen te worden bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. In artikel 45, derde lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is bepaald dat de Beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting hun kracht behouden tot het moment dat ILT-Aw het reglement inzake het financieel beleid en beheer heeft goedgekeurd. Op grond van het overgangsrecht (Hoofdstuk II, artikel II, tweede lid van de Woningwet) hebben toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de gelegenheid om dit reglement op te stellen. Om te voorkomen dat er in verslagjaar 2016 twee wettelijke regimes van toepassing zijn inzake derivaten heeft ILT-Aw besloten de goedkeuring van de reglementen financieel beleid en beheer een ingangsdatum van 1 januari 2017 te geven. Dit betekent dus dat de Beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting gedurende het gehele jaar 2016 van kracht zijn.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.15 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of de derivatentransacties in verslagjaar 2015 zijn toegestaan conform de beleidsregels en, voor zover van toepassing, of is gehandeld conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikelen 105, 106 en 107 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De accountant stelt vast dat:

1. Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen (artikel 4, eerste lid en artikel 7, eerste lid, van de beleidsregels derivaten). Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 7, tweede lid, van de

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

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

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

- a. Artikel 1a, lid 2 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Naar welke onderdelen van financiële contracten wordt verwezen en wat zijn de criteria waaraan zij dienen te voldoen? Antwoord: Indien er in andere contracten onderdelen zijn opgenomen die voldoen aan de definitie onder artikel 1a lid 2 (dus onderdelen waarbij de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs), vallen deze onder de definitie van financiële derivaten in de zin van de beleidsregels. Oftewel 'embedded derivatives' vallen ook onder de beleidsregels. Op grond van de gewijzigde beleidsregels derivaten zijn leningen met embedded derivaten in het geheel niet meer toegestaan, met uitzondering van basisrenteleningen indien dit een bijdrage levert aan het voldoen van de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 of artikel 10 van de beleidsregels derivaten.
- b. Artikel 2, derde lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt bedoeld met 'het sluiten' van derivaatposities? Antwoord: Met het sluiten van derivatenposities wordt het ondubbelzinnig unwinden (en verrekenen van de marktwaarde) van de betreffende derivaten bedoeld. In aanvulling daarop: Indien er sprake is van herstructurering van derivaten geldt dat het nieuwe (of omgevormde) derivaat aan alle spelregels van de beleidsregels dient te voldoen. Indien een toegelaten instelling gestructureerde derivaten bijvoorbeeld wil omzetten in plain vanilla payer swaps geldt er een maximale looptijd van tien jaar, dient de payer swap gekoppeld te kunnen worden aan een bestaande variabele lening en gelden ook de andere spelregels conform de beleidsregels inzake onder meer rating tegenpartijen, zorgplicht, toezichtbelemmerende bepalingen en model overeenkomsten. Ten aanzien van deze hoofdlijn worden enkele uitzonderingen gemaakt die zijn opgenomen bij artikel 7 in de Q&A (zie onderstaand bij h).
- c. Artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat is de consequentie als na afsluiten de rating onder de norm komt? Antwoord: Het ratingvereiste in artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels geldt op het moment van aangaan van de derivatencontracten. Indien de rating van de tegenpartij daarna lager wordt dan single A is de toegelaten instelling niet verplicht deze derivaten af te stoten.
- d. Artikel 5 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt verstaan onder toezichtbelemmerende bepalingen? Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen toezichtsbelemmerende bepalingen bij bestaande derivatencontracten en bij nieuwe derivatencontracten. In relatie tot bestaande derivatencontracten is in de gewijzigde beleidsregels derivaten aangegeven dat alleen de bepalingen in de derivatencontracten die in directe zin de externe toezichthouders hinderen, als toezichtsbelemmerend kwalificeren. Als toezichtsbelemmerend worden daarmee uitsluitend gezien de bepalingen in de derivatencontracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43 van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009. Bij nieuwe derivatencontracten zijn de



modelovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de beleidsregels derivaten leidend.

- e. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Is de looptijd van caps slechts beperkt door de looptijd van de onderliggende variabele leningen? Antwoord: Ja. De bepalingen in artikel 7, tweede lid, zien alleen op payer swaps. Voor caps geldt de algemene bepaling in artikel 7, eerste lid dat de looptijd van het derivaat die van de te hedgen variabele lening niet mag overtreffen.
- f. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Klopt het dat een payer swap die ingaat op 1 januari een looptijd heeft van maximaal tien jaar en een payer swap die op 31 december ingaat maximaal negen jaar? Antwoord: Ja.
- g. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Klopt het dat er geen payer swaps mogen worden afgesloten met een ingangsdatum na het lopende kalenderjaar ('forwards')? Antwoord: Ja.
- h. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Worden aanpassingen in bestaande contracten die op verschillende wijzen het liquiditeitsrisico kunnen beperken ook beoordeeld als 'nieuwe' contracten? Antwoord: Hoofdlĳn is dat alle wijzigingen in bestaande derivatencontracten na 1 oktober 2012 als een nieuwe derivatentransactie zijn te kwalificeren, waardoor aan alle spelregels conform de nieuwe beleidsregels voldaan dient te worden. Uitzonderingen (mits alle overige modaliteiten van het derivaat ongewijzigd blijven) zijn:
- Het naar achteren schuiven van breakclauses in bestaande derivatencontracten, ook indien mutual breakclauses daarbij worden gewijzigd in een mandatory breakclause;
 - Looptijdverkorting van bestaande derivatencontracten;
 - Het in ruil voor bijvoorbeeld een hogere threshold, afkoop CSA, of verwijderen toezichtbelemmerende bepalingen, aanpassen van de couponrente van het derivaat;
 - Het schrappen van toezichtbelemmerende clausules;
 - Contractwijzigingen die verplicht zijn op grond van de EMIR. Het is hierbij van belang dat de toegelaten instelling vaststelt dat de wijzigingen uitsluitend zien op de verplichtingen vanuit de EMIR en er geen andere contractuele wijzigingen worden doorgevoerd.
- i. Het met een bank overeenkomen van een CAP op de margin call verplichting, waarmee een verplichte tussentijdse bijstorting bij een voor de toegelaten instelling negatieve marktwaarde wordt begrensd tot het maximum. In die gevallen is het ook toegestaan als het bedrag aan threshold wordt aangepast.
- j. Uitoefening van swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten: Vraag: Is het toegestaan om swapcontracten aan te gaan die voortvloeien uit swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten, indien de aan te gaan swapcontracten niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten (zoals ten aanzien van de looptijd van swapcontracten) voldoen? Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen verkochte (geschreven) swaptions en gekochte swaptions. Verkochte (geschreven) swaptions: Bij verkochte (geschreven) swaptions is er sprake van een bestaande contractuele verplichting. Indien de bank er op de expiratedatum voor kiest om het swapcontract aan te gaan is de toegelaten instelling gehouden om de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen. Om die reden wordt een swapcontract dat niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten voldoet, maar dat voortvloeit uit een verkochte (geschreven) swaption die vóór 1 oktober 2012 is afgesloten, niet als onrechtmatig beschouwd. Gekochte swaptions: Bij een gekochte swaption geldt dat de toegelaten instelling de vrije keuze heeft om deze op de expiratedatum om te zetten in een swapcontract. Het aangaan van swapcontracten die voortvloeien uit gekochte swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten is niet in strijd met de beleidsregels derivaten indien:
- met inbegrip van de effecten van de aan te gaan swapcontracten, wordt voldaan aan de vereisten van artikel 8 lid 1 van de beleidsregels derivaten. Dit betekent dat de toegelaten instelling op de ingangsdatum van de aan te gaan swapcontracten, met inbegrip van de effecten van deze swapcontracten, over een buffer dient te beschikken die tenminste groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen;
 - de aan te gaan swapcontracten effectief zijn in het beperken van opwaartse renterisico's van bestaande variabele leningen;
 - er in de aan te gaan swapcontracten geen toezichtsbelemmerende clausules zijn opgenomen. De aan te gaan swapcontracten dienen afgesloten te worden onder het regime van de modelovereenkomsten als bedoeld in de artikelen 5 lid 2 en 6 lid 2.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat indien er sprake is van nieuwe beleggingen die in verslagjaar 2016 zijn aangegaan, hierbij de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn nageleefd.



Toelichting:

Op 30 januari 2015 heeft de minister voor W&R de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Deze beleidsregels zijn op 1 februari 2015 in werking getreden. Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. In het derde lid van artikel 46 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is een overgangsrecht opgenomen. Dit overgangsrecht houdt in dat de artikelen 1 tot en met 10 van de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht blijven tot het tijdstip waarop de toegelaten instelling een door ILT-Aw goedgekeurd reglement inzake het financieel beleid en beheer heeft (de uiterste termijn hiervoor is 1 januari 2017). Buiten dit overgangsrecht moeten toegelaten instellingen uiteraard wel voldoen aan de wettelijke verplichtingen uit de Woningwet. Om te voorkomen dat er in verslagjaar 2016 twee wettelijke regimes van toepassing zijn inzake beleggen heeft ILT-Aw besloten de goedkeuring van de reglementen financieel beleid en beheer een ingangsdatum van 1 januari 2017 te geven. Dit betekent dus dat de Beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting gedurende het gehele jaar 2016 van kracht zijn.

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

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.16 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of de aangegane beleggingstransacties in het verslagjaar 2016 zijn toegestaan conform de beleidsregels verantwoord beleggen.

De accountant stelt hiertoe vast dat:

1. de in verslagjaar 2016 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de artikelen 5 tot en met 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar 2016 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;
 - b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft belegd in euro's;
 - d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is;
 - e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren;
 - f. dat in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgenomen. Toezichtbelemmerende bepalingen betekent dat geen clausules in beleggingen worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren;
 - g. dat de toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken zich hieromtrent op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoorden in hun bestuursverslag zoals beschreven in artikel 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen.
2. de in verslagjaar 2016 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de volgende vereisten uit de Q&A (laatste versie van 3 augustus 2015) van de beleidsregels verantwoord beleggen:
 - a. Artikel 1: Vraag: Wat zijn beleggingen? Antwoord: Onder beleggen wordt verstaan het tijdelijk uitzetten van middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Alle andere tegoeden voor zover deze niet genoemd zijn bij de uitzonderingen, genoemd hieronder in artikelen c t/m w, vallen daarmee onder de beleidsregels. Producten die vergelijkbaar zijn met aandelen, achtergesteld papier of dusdanige risico's meebrengen waardoor zij niet solide zijn, zijn uitgesloten. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op einddatum. Leningen u/g in de vorm van interne financiering worden niet als belegging beschouwd, maar leningen u/g bij een financiële onderneming zijn beleggingen. Het is ook niet toegestaan te bankieren, waaronder wordt verstaan: het door de toegelaten instelling of de verbinding aantrekken van geldelijke middelen, speciaal met het doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Ook is het niet toegestaan uit de eigen bedrijfsreserve vrijgemaakte- of vrij te maken middelen met het speciale doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Lenen aan verbindingen en/ of andere toegelaten instellingen is onder de huidige wet- en regelgeving toegestaan aan nieuwe verbindingen bij oprichting.
 - b. Artikel 1: Vraag: Wat wordt met tijdelijk bedoeld bij de niet benodigde middelen (artikel 1 lid k)? Antwoord: Het uitgangspunt van de Beleidsregels verantwoord beleggen is om alle tegoeden onder de werking van de beleidsregels te laten vallen.
 - c. Artikel 1: Vraag: Welke van de hieronder aangegeven typen beleggingen vallen onder de nieuwe beleidsregels?

- Intern financieren (afkoop lening en investeringen). Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Interne rekening-courant van de toegelaten instelling. Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Spaarrekeningen bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit is extern en valt daarom binnen de beleidsregels.
 - (Termijn)deposito's bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Call- en Kasgeld u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Onderhandse beleggingen u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
- d. Artikel 1: Vraag: De regeling vermeldt dat uitgezette middelen ten behoeve van financiële derivaten zijn uitgezonderd van de regeling; wordt hiermee bedoeld de verplicht (CSA) aan te houden liquiditeitsbuffer op basis van het 2%-rentedalingscenario? Antwoord: Nee, de 2% buffer die een toegelaten instelling aanhoudt, valt wel onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De feitelijk gestorte collateral/ onderpand echter niet, aangezien de toegelaten instelling contractueel gehouden is die te voldoen en er dan weinig aan kan doen indien de derivatenbank op enig moment tijdens de looptijd van het derivaat bijvoorbeeld niet aan een bepaalde rating voldoet.
- e. Artikel 1: Vraag: Vallen dochtermaatschappijen en minderheidsdeelnemingen die beleggen onder de beleidsregels? Antwoord:
- Zowel meerderheids- als minderheidsdeelnemingen mogen alleen beleggen volgens de Beleidsregels verantwoord beleggen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar:
 - Daar waar de toegelaten instelling een 100% belang heeft in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
 - Ook daar waar sprake is dat een of meerdere toegelaten instellingen gezamenlijk een 100% of meerderheidsbelang ($\geq 50\%$) hebben in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
 - Daar waar sprake is van een meerderheids- alsook een minderheidsbelang in een dochter dan wel deelneming, vallen beleggingen onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. Een toegelaten instelling heeft de inspanningsverplichting om deze beleggingen, via het uitoefenen van haar invloed, op een redelijke termijn (5 jaar) in lijn te brengen met de Beleidsregels verantwoord beleggen;
- f. Artikel 1: Vraag: In een belegging ('kleindochter') heeft de dochter 50% belang in een verbinding met een derde: 50% of meer valt niet onder de beleidsregel? Is dit juist? Antwoord: Dit is niet juist en valt wel onder beleidsregels...
- g. Artikel 1: Vraag: Een (100%) kleindochter van een toegelaten instelling participeert voor 50% in een VOF. De 'kleindochter' heeft een financiering (tegen marktconforme voorwaarden) verstrekt aan de VOF. Past dit binnen de Beleidsregels Verantwoord Beleggen en de Nieuwe Woningwet? Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen;
- h. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt via een dochter voor 50% deel (vennoot) in een VOF (andere 50% is in handen van een bouwer), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van woningen, appartementen voor de koop- en huursector, etc. Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen.
- i. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft een financieel belang middels preferente aandelen ter voldoening van een door de minister in 2013 gestelde voorwaarde voor goedkeuring voor afsplitsing DAEB en niet-DAEB bezit. Is het juist, dat deze belegging niet als onrechtmatig wordt gezien en dat geen plan van aanpak geschreven moet worden vanwege de in 2013 verleende goedkeuring door de minister in deze specifieke casus? Antwoord: Een toegelaten instelling neemt voor 1/3 deel (stille vennoot) aan een C.V. (andere 2/3 in handen van twee andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van studentenwoningen.
- j. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt voor 1/3 deel (stille vennoot) aan een C.V. (andere 2/3 in handen van twee andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van studentenwoningen. Antwoord: In deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten instellingen. Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de C.V. De C.V. dient zichzelf wel aan de beleidsregels te houden.
- k. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt voor 1/4 deel in een stichting (andere deel samen met drie andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft de exploitatie en het beheer van woonwagons(locaties). Antwoord: Ook in deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten instellingen. Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de stichting.
- l. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op financiering van een lease depot onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Een financial lease depot is geen

- belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
- m. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op Woonbench onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Woonbench is geen belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
 - n. Artikel 1: Een toegelaten instelling heeft in 2007 een achtergestelde lening vertrekt aan een collega toegelaten instelling. Kan deze lening gezien worden als een collegiale financiering, waardoor geen plan van aanpak opgesteld behoeft te worden? Antwoord: Ja.
 - o. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft aandelen in Woningnet t.b.v. van de BTW vrijstelling. Aandelen is een vorm van beleggen. Voldoet deze belegging aan de voorwaarden beschreven in de beleidsregels? Antwoord: De aandelen zijn aandelen om het bezit te verdelen (immers Woningnet is een samenwerkingsverband van enkele toegelaten instellingen) en niet om er geld aan te verdienen. Daarom kwalificeren deze aandelen niet als beleggingen conform de beleidsregels.
 - p. Artikel 1: Vraag: Vallen Rabobank ledencertificaten onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Ja.
 - q. Artikel 1: Vraag: Kunt u aangeven of diverse koopconstructies (koopgarant, koopcomfort, koop-startersregeling e.d.) onder de beleidsregel verantwoord beleggen vallen? Antwoord: Daar dit allen regelingen zijn die onder bepaalde voorwaarden huurders faciliteren, vallen deze regelingen niet onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De vorderingen c.q. reserves die een toegelaten instelling eventueel moet aanhouden voor de terugkoopplicht/recht valt wel onder de beleidsregels.
 - r. Artikel 1: Vraag: Sommige toegelaten instellingen hebben WIF-leningen, WIF-certificaten. Kunt u aangeven of u duidelijkheid kunt verschaffen over deze 'beleggingen'? Antwoord: Het WIF is een toegelaten instelling. De WIF-certificaten en collegiale leningen hoeven niet te voldoen aan deze beleidsregels.
 - s. Artikel 1: Vraag: Een paar van onze klanten hebben DIGH-garanties (Dutch International Guarantees for Housing) in haar portefeuille. Kunt u duidelijkheid verschaffen of DIGH onder de beleidsregels valt? Antwoord: Het DIGH valt niet onder de beleidsregels.
 - t. Artikel 1: Vraag: Vallen afgegeven garanties onder de beleidsregels? Antwoord: Nee, afgegeven garanties vallen niet onder de beleidsregels.
 - u. Artikel 1: Vraag: Zijn contingent convertibles toegestaan bij toegelaten instellingen? Antwoord: Uit de beleidsregels vloeit voort dat contingent convertibles niet zijn toegestaan bij toegelaten instellingen.
 - v. Artikel 4: Vraag: Artikel 4 lid 2 (van de beleidsregels) geeft aan dat toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken in het bezit moeten zijn van een beleggingsstatuut. Dit beleggingsstatuut kan volgens de toelichting op artikel 4 onderdeel zijn van het treasurystatuut. Is het correct dat een toegelaten instelling, die in haar treasurystatuut vastlegt niet te beleggen, maar uitsluitend dagelijks opvraagbare saldi bij haar bankiers (met een minimale rating van A) aanhoudt, geen verdere uitwerking aan het beleggingsstatuut behoeft te geven? Antwoord: Nee, een toegelaten instelling kan de inhoudelijke bepalingen uit de Beleidsregels verantwoord beleggen of letterlijk overnemen in het beleggingsstatuut, of kort aangeven in het beleggingsstatuut dat de beleidsregels het kader zijn en vervolgens deze opnemen in een bijlage bij het statuut. Een toegelaten instelling kan er ook voor kiezen om in haar treasurystatuut inderdaad op te nemen dat zij conform de Beleidsregels verantwoord beleggen niet belegt en de beleidsregels beleggen in een bijlage opnemen, dan is een apart beleggingsstatuut naast het treasurystatuut niet noodzakelijk. Verder geeft artikel 4 lid 2 en ook de toelichting op dit artikel aan dat: 'De toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken dienen een beleggingsstatuut te hebben'. In dit beleggingsstatuut dient de bepaling opgenomen te zijn dat near banking activiteiten, zijnde het aantrekken van middelen met als specifiek doel deze uit te zetten bij een andere partij, niet zijn geoorloofd. De ILT ziet toe op de aanwezigheid van deze bepaling in het beleggingsstatuut. Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur en het intern toezichthoudend orgaan van de toegelaten instelling om er op toe te zien dat near banking activiteiten niet plaatsvinden.
 - w. Artikel 5: Vraag: Indien een financiële onderneming uit meerdere onderdelen bestaat waarop geldt dan de rating? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels staat opgenomen dat het uitzetten van middelen bij financiële ondernemingen met een bepaalde minimumrating betrekking heeft op de partij waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet en niet op een eventuele tussenpersoon. Deze eisen gelden voor een bank in zijn totaliteit, niet voor elk filiaal afzonderlijk. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op de einddatum. Daarentegen staat in de toelichting op de beleidsregels ook opgenomen dat de onderliggende ratings ook van belang zijn. Om verwarring te voorkomen heeft de rating uit deze beleidsregels betrekking op de bank, dan wel het onderdeel van de bank waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet.
 - x. Artikel 5: Vraag: In de beleidsregels staat dat beleggingen in fondsen alleen zijn toegestaan als er sprake is van een inleggarantie op de einddatum. Hoe kan dit worden geïnterpreteerd? Antwoord: De zin 'beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een



- inleggarantie op de einddatum' is abusievelijk in de toelichting van artikel 5 opgenomen. Deze zin wordt verwijderd bij een eerste wijziging van de beleidsregels. Als er geen einddatum is (en de onderliggende beleggingen voldoen aan de regeling), dan is fondsbeleggen wel toegestaan.
- y. Artikel 5: Vraag: Zijn de toegestane beleggingen inderdaad beperkt tot waardepapieren met expliciete hoofdsomgarantie bij financiële ondernemingen? Zo nee, welke typen/soorten beleggingen zijn dan naast waardepapieren ook toegestaan? Antwoord: De beleidsregels bevatten geen uitputtende lijst van beleggingen die niet voldoen. Het doel van de beleidsregels is om risicovolle beleggingen en beleggingen met toezichtbelemmerende bepalingen te voorkomen, zodat solide beleggingen resteren. Maar een spaartegoed of kaskrediet met een bank vallen ook onder de definitie van beleggen als bedoeld in de beleidsregels. Ter toelichting op het begrip 'toezichtbelemmerende bepalingen': hiervoor geldt dat uitsluitend de bepalingen in de contracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43 van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009 worden bedoeld, zoals dit ook geldt voor derivatencontracten.
- z. Artikel 5: Vraag: Wordt met 'hoofdsomgarantie' bedoeld binnen de beleidsregels dat (1) de hoofdsom van de belegging op einddatum niet afhankelijk mag zijn van een koers (aandeel), of (2) dat de hoofdsom te allen tijde (gedurende de hele looptijd) is gegarandeerd ook bij een eventueel faillissement? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels is opgenomen wat onder risicomijdend beleggen wordt verstaan. Te weten: dat iedere belegging waarbij de terugbetaling van de inleg of de hoofdsom op einddatum is gegarandeerd door een financiële instelling. Ook geeft de toelichting aan dat het wenselijk is om met de tegenpartij afspraken te maken waarin tussentijds directe opeisbaarheid van de uitgezette middelen in die situatie wordt geregeld zonder een boeteclausule. Het geval van een faillissement is een bijzondere situatie. De beleidsregels geven aan dat de hoofdsomgarantie op ieder moment opeisbaar moet zijn en zonder boeteclausule. In geval van een faillissement verwachten wij dan ook dat de hoofdsomgarantie opeisbaar is.

17. Onderdeel dVi 5.7.17 (beleidsregels verantwoord beleggen: rating beleggingen op 31 december 2016)

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 31 december 2016 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 5 van de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen dat de beleggingen die op 31 december 2016 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 5 van de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

19. Onderdeel dVi 5.7.19 (Werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.7.19 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a van de Woningwet die in verslagjaar 2016 hebben plaatsgevonden vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. de ILT-Aw).

Nadere toelichting:



Artikel 45a van de Woningwet maakt het gedurende 5 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).

20. Onderdeel dVi 5.7.20 (Assurance-rapportage conform COS 3000/3402 afgegeven bij rekenmodel marktwaarde in verhuurde staat)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.7.20 van de dVi juist en volledig is.

Nadere toelichting:

De accountant stelt vast of bij het rekenmodel dat door de toegelaten instelling is gehanteerd bij het berekenen van de marktwaarde voor de dVi, een assurance-rapportage is afgegeven conform COS 3000/3402. De accountant stelt verder vast of de toegelaten instelling de vervolgvragen in onderdeel 5.7.20 van de dVi inzake opmerkingen in het Assurance-rapport ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel en het aantreffen van een ander type certificering juist en volledig heeft beantwoord.

21. Onderdeel dVi 5.7.21 (Verslag externe taxateur)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.7.21 van de dVi juist en volledig is.

Nadere toelichting:

De accountant stelt vast dat indien de toegelaten instelling de full versie van het waarderingshandboek als bedoeld in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft toegepast, of de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal zorgvastgoed, niet-reguliere woningen en exoten tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, er een verslag van de externe taxateur aanwezig is. De verplichting tot taxatie geldt ook indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. De accountant stelt verder vast of de externe taxateur op de datum van afgifte van het verslag ingeschreven is in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

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 2016 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 verstreken van het dVi overzicht, artikel 49 inzake de inrichting van de administratie);
- BTIV (artikelen 57 en 58 en bijlage 5);
- De Regeling (artikel 11 inzake de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 inzake de woningtoewijzing, Bijlage 3 inzake het dVi gegevensmodel);
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2016, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

4.3 Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Voor een 22-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 betrouwbaar-



heidsnorm van 95% en een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen toelicht in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel. Aanpassingen in de cijfers, zoals deze zijn gecommuniceerd vanuit CorpoData aan de toegelaten instelling, die samenhangen met de aanpassingen door CorpoData over het verslagjaar 2015 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 19 en 22 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 20 en 21 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 20 en 21. 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 judgment bepaald. De toepassing van de tabel 'Vertaling naar oordeel' is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 20 en 21).

Fout- en onzekerheidsdefinities

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

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

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 22 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model III van rubriek D zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen in het assurance-rapport omschrijven.

4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

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



1. Onderdeel dVi 2.1 – Ontwikkeling vastgoedportefeuille

De accountant stelt vast:

- De juistheid en volledigheid van de aantallen woongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 2.1 (met uitzondering van de huurwoongelegenheden die in het verslagjaar nieuw zijn ontstaan uit transformatie van kantoorgebouwen en overige gebouwen zonder woonfunctie) van de dVi;
- De juiste rubricering van de woongelegenheden conform de toelichting bij onderdeel 2.1 van de dVi zoals opgenomen in 'Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2016'.

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

Nadere toelichting:

Punt a: De controle richt zich uitsluitend op het totaaloverzicht (en dus niet per gemeente). De juiste verdeling naar DAEB en niet DAEB is wel onderdeel van de controle. De materialiteit wordt bepaald o.b.v. het totaal aantal woongelegenheden ultimo het verslagjaar. Deze materialiteit voor DAEB en niet DAEB afzonderlijk hanteren. Van deze controle en rapportering in het assurance-rapport zijn uitgesloten de uitsplitsing van huurwoningen die in het verslagjaar zijn ontstaan als gevolg van transformatie van gebouwen zonder woonfunctie. Deze aantallen zijn reeds opgenomen in het totaaloverzicht.

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

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

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

De accountant stelt vast:

- De juistheid en volledigheid van de aantallen woongelegenheden en niet woongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 2.2A van de dVi;
- De juiste rubricering van de woongelegenheden en niet woongelegenheden conform de toelichting bij onderdeel 2.2A van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.
- De juistheid van de aantallen m² niet woongelegenheden.

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totaal aantal verhuureenheden (woongelegenheden en niet woongelegenheden), met een ondergrens van 10 verhuureenheden. Bij de controle van onderdeel c geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 10% en 15% van het totale aantal m² ultimo het verslagjaar, met een ondergrens van 100 m². Bij de controle van het aantal m² kan de accountant aansluiting zoeken bij het kadaster, koopakten, taxatierapporten of bij door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties.

Nadere toelichting:

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

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

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

3. Onderdeel dVi 2.2B2 – Kenmerken vastgoedportefeuille – Verhuurgegevens verslagjaar toegelaten instelling

De accountant stelt vast:

- De juistheid en volledigheid van de cijfers zoals verantwoord op de regel 'Huursom verslagjaar (in € 1.000)' in onderdeel 2.2B2 van de dVi;
- De juiste rubricering (DAEB en niet DAEB) van de cijfers zoals verantwoord op de regel 'Huursom verslagjaar (in € 1.000)' in onderdeel 2.2B2 van de dVi.



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

Nadere toelichting:

Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal van de verantwoorde huursom. Het aantal verhuureenheden is bekend en gecontroleerd (zie de punten 1 en 2 inzake de controle van de dVi-onderdelen 2.1 en 2.2A). De accountant stelt vast dat alle zelfstandige huurwoningen zijn betrokken in de opgave van de huursom. Dit overzicht wordt met ingang van verslagjaar 2016 per gemeente uitgevraagd. De controle door de accountant ziet uitsluitend op totaalniveau (voor alle gemeenten). De juiste verdeling naar DAEB en niet DAEB is wel onderdeel van de controle.

4. Onderdeel dVi 3.1 A – Balans en Winst- en Verliesrekening enkelvoudig

De accountant stelt vast:

- Dat de cijfers in de enkelvoudige balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- Dat de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A2 van de dVi uitsluitend betrekking heeft op de DAEB portefeuille;
- Dat de berekening van de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A2 van de dVi heeft plaatsgevonden op basis van doorexplotatie (zowel het scenario als de exit, dus doorexplotatie/doorexplotatie);
- Dat bij de berekening van de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A2 van de dVi de leidinghuur in plaats van de markthuur is ingevoerd in de berekening;
- Dat de waarde die uit de berekening is gekomen is opgenomen in onderdeel 3.1 A2 van de dVi.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij de controle van de onderdelen b en c geldt een materialiteit van 0%. Bij onderdeel b betreft het uitsluitend de controledoelstelling juistheid waarbij de gecontroleerde marktwaarde als basis wordt genomen en bij onderdeel c betreft het een instelling in de berekeningsmethodiek die goed of fout is. Bij de controle van onderdeel d geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd. Bij de controle van onderdeel e geldt een materialiteit van 0% (betreft vaststellen aansluiting).

Nadere toelichting:

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

De volkshuisvestelijke bestemming waar de punten b,c en d op zien maakt geen onderdeel uit van de balans in de jaarrekening. Deze uitvraag is in de dVi echter wel onderaan het balansformat in onderdeel 3.1 A2 van de dVi opgenomen. In de toelichting bij de dVi wordt nader uiteen gezet op welke wijze de volkshuisvestelijke bestemming bepaald dient te worden. Ten aanzien van onderdeel b: Voor de classificatie DAEB woningen mag uit worden gegaan van de bij de marktwaarde ten behoeve van de jaarrekening gehanteerde classificatie. Er dient dus uitsluitend vastgesteld te worden dat de eenheden die bij de marktwaarde ten behoeve van de jaarrekening als DAEB zijn aangemerkt, bij de berekening van de volkshuisvestelijke bestemming ook als DAEB worden aangemerkt. Ten aanzien van onderdeel d: Bedoeld wordt ceteris paribus vast te stellen dat huren zijn gewijzigd. Hierbij geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd.

5. Onderdeel dVi 3.1 B – Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerd

De accountant stelt vast:

- Dat de cijfers in de geconsolideerde balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 B van de dVi overeenkomen met de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. 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 winst-en-verliesrekening te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

6. Onderdeel dVi 3.1.3 – Kasstroomoverzicht

De accountant stelt vast:

- Dat de cijfers in het enkelvoudige en geconsolideerde kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.1.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- De juistheid van het onderscheid tussen de DAEB en niet DAEB kasstromen zoals verantwoord in onderdeel 3.1.3 van de dVi.

Het gaat bij dit punt om onderdeel 3.1.3 inzake DAEB en niet DAEB afzonderlijk en voor de toegelaten instelling als totaal (aansluitend bij de jaarrekening). Bovengenoemde controlewerkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op de kolom 'Verslagjaar' in onderdeel 3.1.3 van de dVi. Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Ten aanzien van onderdeel b: een groot deel van de activiteiten is direct toerekenbaar. Verder heeft corporatie in het scheidingsvoorstel een kostenverdeelstaat aangeleverd, die als basis dient. Bij de controle van onderdeel b geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd.

Inzake de kolom 'Vorig verslagjaar' stelt de accountant uitsluitend vast dat de bedragen overeenkomen met de verantwoording in onderdeel 3.1.3 van de dVi over verslagjaar 2015. Hierbij geldt een materialiteit van 0%. 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)investeringkasstroom 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.

7. Onderdeel dVi 3.2.7 – Latente Belastingvorderingen

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

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

8. Onderdeel dVi 3.3.1 – Verbindingen

De accountant stelt vast:



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

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

Nadere toelichting:

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

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

Punt c: Het gaat om de financiële gegevens zoals die uitgevraagd worden in de onderdelen B en C van overzicht 3.3.1. Indien deze gegevens niet in de jaarrekening van de toegelaten instelling zijn opgenomen dient de accountant dit op te nemen onder de overige aangelegenheden in het assurance-rapport (zonder consequenties voor het oordeel).

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

9. Onderdeel dVi 3.4.1B – Grondposities

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2016 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de cijfers inzake de waarde van de off balance opgenomen grondposities ultimo verslagjaar 2016 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant en controleverklaring is afgegeven;
- c. Dat de uitsplitsing naar voorraad- en waardemutaties aansluit op de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening;
- d. De juistheid van de aantallen m² grondposities ultimo verslagjaar.

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

Nadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2016 in de balans is opgenomen.

Punt b ziet de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening. Voor beide punten geldt een materialiteit van 0% aangezien het gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de jaarrekening.



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

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

10. Onderdeel dVi 3.4.3 – Niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

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

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

11. Onderdeel dVi 3.4.5 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 3.4.5 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens, voor zover het gegevens betreft die op grond van de WNT en het bijhorende verantwoordingsmodel 2016 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.

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

De accountant stelt vast:

- Dat de bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.1 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.304. Het gaat hierbij uitsluitend om de onderste regel 'bedrijfswaarde' in onderdeel 4.1.1;
- Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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

Nadere toelichting:



Inzake de deelportefeuilles zoals uitgevraagd bij de overzichten 4.1.1 t/m 4.1.4 (punten 12 t/m 15 in het accountantsprotocol) geldt dat de accountant dient vast te stellen dat de bedrijfswaarde in deze overzichten aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening. Bedoeld is dus niet dat de accountant voor deze deelportefeuilles de aansluiting met de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening moet maken. Dit laatste zal niet altijd mogelijk zijn aangezien toegelaten instellingen de uitsplitsing over de deelportefeuilles niet zo in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen zullen hebben. Het gaat uitsluitend om aansluiting met de bedrijfswaardeberekening.

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

De accountant stelt vast:

- a. Dat de bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.2 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.304. Het gaat hierbij uitsluitend om de onderste regel 'bedrijfswaarde' in onderdeel 4.1.2;
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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

Nadere toelichting:
Zie bij punt 12.

14. Onderdeel dVi 4.1.3 – Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb

De accountant stelt vast:

- a. Dat de bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.3 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.304. Het gaat hierbij uitsluitend om de onderste regel 'bedrijfswaarde' in onderdeel 4.1.3;
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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

Nadere toelichting:
Zie bij punt 12.

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

De accountant stelt vast:

- a. Dat de bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.4 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.304. Het gaat hierbij uitsluitend om de onderste regel 'bedrijfswaarde' in onderdeel 4.1.4;
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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



Nadere toelichting:
Zie bij punt 12.

16. Onderdeel dVi 4.1.5 – Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling

De accountant stelt vast:

- Dat de in onderdeel 4.1.5 opgenomen bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde welke is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening van de toegelaten instelling (zie RJ 645.304);
- Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.5 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.304;
- Dat mogelijke afwijkingen tussen de in hoofdstuk 4 opgenomen bedrijfswaarde en die in de toelichting bij de (geconsolideerde) jaarrekening zijn toegelicht. Het gaat er hierbij dus uitsluitend om dat de accountant vaststelt dat er bij eventuele verschillen een toelichting is opgenomen in het dVi-opvraagprogramma;
- Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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

Nadere toelichting:

Zie bij punt 12. Verder specifiek ten aanzien van punt 16 inzake overzicht 4.1.5 'Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling'. Hierbij dient de accountant vast te stellen dat het totaal van de bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde zoals die op grond van RJ 645.304 is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening.

17. Onderdeel dVi 4.1.6 – Rentabiliteitswaardecorrectie en marktwaarde leningen toegelaten instelling

De accountant stelt vast:

- Dat de berekening van de rentabiliteitswaardecorrectie zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData;
- Dat de opgave van de agio van de leningen zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit met de cijfers in de (toelichting bij de) enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- Dat de opgave van het effect op het vermogen van de marktwaarde van de embedded derivaten zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit met de cijfers in de (toelichting bij de) enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.
- Dat de berekening van de marktwaarde van de leningen zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde rentabiliteitswaardecorrectie. Bij de controle van de onderdelen b en c geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde marktwaarde van de leningen.

Nadere toelichting:

Het gaat bij punt a en d uitsluitend om de berekeningen van respectievelijk de RWC en de marktwaarde van de leningen. De accountant hoeft niet (aanvullend) afzonderlijk renteherzieningsdata te controleren aan de hand van de leningsovereenkomsten. Ten aanzien van b: in de toelichting bij de dVi over verslagjaar 2016 is aangegeven wat bij onderdeel 4.1.6 wordt bedoeld met agio op de lening. Ten aanzien van c: in de toelichting bij de dVi over verslagjaar 2016 is aangegeven wat bij onderdeel 4.1.6 wordt bedoeld met het effect op het vermogen van de marktwaarde van de embedded derivaten.



18. Onderdeel dVi 4.2.1 – Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

Procedure is dat de Aw jaarlijks advies aan het WSW geeft ten aanzien van de hoogte van de parameters. De aangepaste parameters worden daarnaast voorgelegd aan de Deelnemersraad en Aedes en goedgekeurd door de achtereenvolgende van het WSW. De parameters vanaf verslagjaar 2016 zijn gepubliceerd op de website van het WSW. Indien de toegepaste parameters afwijken van de vastgestelde en gepubliceerde parameters dient de accountant dit tot uitdrukking te laten komen in het oordeel in het assurance-rapport.

19. Onderdeel dVi 4.2.4 – Marktwaarde in verhuurde staat

De accountant stelt vast:

- a. Dat de in onderdeel 4.2.4 van de dVi opgenomen gegevens aansluiten bij de marktwaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de marktwaardeberekening in het kader van de jaarrekening. Hierbij is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

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. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van verslagjaar 2016. De accountant dient vast te stellen dat de gegevens in onderdeel 4.2.4 van de dVi aansluiten met de marktwaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening. Het gaat om alle velden in onderdeel 4.2.4 m.u.v. de velden inzake de bezettingsgraad.

20. Onderdeel dVi 5.8.1 – 95% passendheidsnorm

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en de volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.8.1 a/b/c.

De accountant voert een deelwaarneming uit op het overzicht van 5.8.1a, 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 persoonshuishoudens) en betreffende inkomensgrenzen. 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.

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

Bij de hiervoor beschreven 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 totaallijst 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 hoogste aftoppingsgrens.

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 staatssteun-norm (80-10-10, dVi 5.8.3).

Aan de hand van de deelwaarneming dient vastgesteld te worden of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.8.1 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 (daling).

21. Onderdeel dVi 5.8 punt 3 – Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 710,68 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 35.739 dan wel € 39.874 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:

Voor 2016 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 80% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 710,68 moeten toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen van € 35.739 en tevens maximaal 10% van deze woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 35.739 tot en met € 39.874. Maximaal 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 39.874.

De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.8.3 juist en volledig is. Dit dient te leiden tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.8.3 als geheel.

A. Aspect Volledigheid

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling, dus ongeacht of de toegelaten instelling deze zelf verhuurt of door een derde laat verhuren (intermediaire verhuur). De accountant stelt op basis van de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) **de volledigheid** vast van de aantallen aangegane huurovereenkomsten in het verslagjaar die zijn opgenomen in onderdeel 5.8.3, zowel voor wat betreft het totaal van de huurovereenkomsten met betrekking tot de woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan € 710,68, als voor wat betreft de drie (inkomens-



)/groepen. Als de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht biedt, dan wordt dat vertaald naar een oordeel. De tabel 'Vertaling naar oordeel' is hierop van toepassing.

Een voorbeeld van onvoldoende inzicht in de huuradministratie naar de volledigheid van de aantallen huurovereenkomsten is, indien een deel van de woongelegenheden (ontoegankelijk) is vastgelegd in de administratie van een intermediaire verhuurder of omdat er geen registratie is van de hoogte van de huurprijs.

Het kan zijn dat het aspect van **intermediaire verhuur** de accountant verhindert om de volledigheid van de verantwoording onder 5.8.3 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.

Nieuw is het element van de verklaring 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.

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 € 35.739 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 35.739 tot en met € 39.874, 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 regelinggeving (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. Deze IBRI-verklaringen, die tot medio 2013 werden verstrekt onder de noemer IB60, zijn de afgelopen periode met diverse kenmerken verstrekt. Zie hiervoor de toelichting in het kader hieronder. Aan de hand van de in bijlage 1 van de RTIV opgenomen indices dienen inkomens uit 2014 en 2015 te zijn geactualiseerd. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IBRI formulier of de definitieve toekenning van de huurtoeslag. Hierbij wordt erop gewezen dat de Belastingdienst per 2012 de inkomensgegevens niet standaard meer op de definitieve zorgtoeslag toekenning vermeldt. Op verzoek van betrokkenen kan de Belastingdienst echter wel een beschikking verstrekken waarop het inkomen wel wordt vermeld.

Toelichting op de inkomensverklaringen en het gebruik bij de inkomstenstoets:
Vanaf het inkomensjaar 2014 maakte de Belastingdienst gebruik van IBRI-formulieren. De formulieren die tot 28 september 2014 zijn afgegeven zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

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



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

In geval van een verklaring met sub A, sub B of sub C is er geen aangifte gedaan en is het inkomen niet bij de Belastingdienst bekend ofwel verwerkt. Toegelaten instellingen mogen met deze verklaringen dan ook geen genoegen nemen, maar dienen het inkomen nader vast te stellen a.d.h.v. het toetsingsschema B zoals vervat in bijlage 1 van de RTIV, d.w.z. via een werkgeversverklaring, loon- of uitkeringsstrookje, o.i.d. Dit geldt ook bij een terugval in het actuele inkomen.

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

Vanaf 28 september 2014 hanteerde de Belastingdienst de volgende indeling:

IBRI-D: Het inkomen is definitief vastgesteld

IBRI-O: Het inkomen van de aanvrager is niet bekend of nog niet verwerkt

IBRI-V: Het inkomen is voorlopig vastgesteld

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

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

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

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

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

- V-E: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na indienen aangifte (E);
- V-F: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na (andere) voorlopige aanslag (F);
- D-G: definitief vastgesteld inkomen (D) na definitieve aanslag (G);
- D-H: definitief vastgesteld inkomen (D) na navorderingsaanslag (H);
- D-I: definitief vastgesteld inkomen (D) na loon bij niet-beschreven belastingplichtige (I);
- D-K: definitief vastgesteld inkomen (D) na uitspraak bezwaar (K).

- OB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een beschreven (B) belastingplichtige;
- ONB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een niet-beschreven (NB) belastingplichtige.

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

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

Met ingang van 2016 is het 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.

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

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

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

Ter verdere toelichting hierbij:

In bijlage 1 bij de RTIV is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing achterwege kan blijven. 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 € 35.739 recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

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

- (i) woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst,
- (ii) woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

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

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2016. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2016 die voor 1 januari 2016 zijn ondertekend;
 - De toegelaten instelling over een woningtoewijzingsprocedure dient te beschikken waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen, bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde 1 van het RTIV;
 - De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomenstoetsing bewaard dienen te worden en controleerbaar dienen te zijn;
 - De toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 35.739, € 35.739 tot en met € 39.874 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.
- Nieuw voor het verslagjaar 2016 is het element van de verklaring van de intermediaire verhuurder



waar de accountant zich op mag baseren om de juistheid van de verantwoording over de toewijzing van de betreffende woongelegenheden vast te stellen. Waar het gaat om opvang is toetsing op juistheid niet aan de orde, waar sprake is geweest van verhuringen, kan de juistheid op reguliere wijze worden getoetst. De accountant hoeft de juistheid van de verklaring zelf niet na te gaan.

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 verificatie mogelijkheden op basis van onafhankelijke bronnen ontbreken, brengt dat een risico met zich mee op het punt van betrouwbaarheid van informatie. Dat risico is in bepaalde situaties echter onontkoombaar en het zou niet redelijk zijn om dat (standaard) uit te laten monden de oordeelsvorming van de accountant (bijvoorbeeld een oordeelonthouding). Aan de andere kant is het ook onredelijk om een accountant te laten verklaren dat de verantwoording op dit onderdeel juist is met voorbijgaan aan dit onontkoombare risico. Dit wordt ondervangen door in het assurance rapport op te nemen dat een eventuele conclusie op het punt van juistheid en volledigheid mede is gebaseerd op de gegevens die door de woningzoekende zijn aangeleverd (inclusief een eventuele verklaring).

- De uitgangspunten in de Regeling zijn als volgt: Het vaststellen van het huishoudinkomen door de toegelaten instelling, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de betreffende regeling zich voordoen;
- Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2015 resp. 2014 geïndexeerd met index I1 (=1,0237) resp. index I2 (=1,0306). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2015, resp. in 2014;
- Een ondertekende verklaring van de huurder over de samenstelling van het huishouden;
- Een verklaring van de toegelaten instelling dat haar geen informatie bekend is die erop duidt dat de verklaring(en) van de huurder onjuist is/zijn. In voorkomende gevallen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn;
- Indien het inkomen van de woningzoekende wezenlijk (wezenlijk in de zin dat woningzoekende alsnog tot de doelgroep kan worden gerekend) is veranderd, dient door hem hiervoor een inkomensverklaring te worden overlegd. Bijvoorbeeld in het geval dat de woningzoekende aangeeft dat er sprake is van een negatieve inkomensontwikkeling door toekomstige aftrekposten in het belastbaar inkomen of in het geval men aangeeft minder uren te zullen gaan werken. Aanvullende maatregelen die de kwaliteit van de documentatie verhogen zijn:
 - De huurder tekent voor een juiste en volledige opgave van inkomen en situatie; De toegelaten instelling voert een interne controle uit op documentatie en berekeningen.
- Er kan worden volstaan met dossiers van toegelaten instellingen waarin sprake is van kopieën van documenten (dit omvat ook digitale scans van documenten, 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 € 35.739 en € 39.874 per jaar is (...)' waarbij 10% van het aantal aangegane huurovereenkomsten wordt beoordeeld met een minimumaantal van 25 en een maximaal aantal 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 € 35.739 dan wel € 39.874 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.

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

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

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar woningbezit < € 710,68;



- Aansluiting van woningtoewijzing < € 710,68 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 35.739 en € 39.874 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 € 35.739 en € 39.874 liggen. De accountant voert, afhankelijk van de omvang, een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming dient de accountant te baseren op basis van 'professional judgement'.

De accountant voert **geen** werkzaamheden uit met betrekking tot de verantwoording over toewijzing aan de andere deelgroep in de dVi onder 5.8.3:

- Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 39.874 is.

22. Onderdeel dVi 5.8.6 – Huursombenadering

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.8.6 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 5.8.6 juist is. Aan de hand van de gemiddelde huurprijs op 30 juni 2016 en die van 1 juli 2016 (moment van huurverhoging) 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:

- woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst op 30 juni 2016 en/of op 1 juli 2016
- woningen die per 1 juli voor het eerst (nieuwbouw, aankoop) of opnieuw zijn verhuurd
- woningen met per 1 juli een inkomensafhankelijke huurverhoging, een huurverhoging als gevolg van woningverbetering of een inkomensafhankelijke huurverlaging
- onzelfstandige woonegelegenheden.

De accountant dient de juistheid van de gemiddelde 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.

5 Rubriek D: Modelteksten

Model I

Goedkeurende controleverklaring als bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel a, van de Woningwet met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag

CONTROLEVERKLARING¹ VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de Raad van Commissarissen van ... (naam toegelaten instelling)

¹ Accountants van toegelaten instellingen niet zijnde oob's of andere beursgenoteerde organisaties kunnen ook de nieuwe uitgebreide controleverklaring in overleg met de toegelaten instelling vrijwillig toepassen (zie Standaard 700 paragraaf 31 herzien). In de tekst moeten dan o.a. nog de volgende alinea's opgenomen worden (zie HRA deel 3 sectie II, bijv. deels 0.1.1.G): materialiteit, reikwijdte van de groepscontrole (indien van toepassing), de kernpunten van onze controle en optioneel benoeming.



A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening² 2016 van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ... (naam toegelaten instelling) op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol³ zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van ... (naam toegelaten instelling) zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:⁴

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- ...

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

² Voor de voorbeeldtekst van een verklaring bij een geconsolideerde jaarrekening, zie HRA deel 3 sectie II.

³ De Regeling controleprotocol WNT 2016 wordt genoemd in paragraaf 2.2 en 2.3 van Rubriek A.

⁴ Zie inhoudsopgave van het jaarverslag.



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol⁵ zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van

⁵ De Regeling controleprotocol WNT 2016 wordt genoemd in paragraaf 2.2 en 2.3 van Rubriek A.



materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.⁶

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Plaats en datum

... (naam accountantspraktijk)

... (naam accountant)

⁶ Deze alinea kan worden verwijderd wanneer geen sprake is van een groepscontrole.



Model II

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

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2016 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 21 zoals vermeld in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

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

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

Oordeel

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

(Indien op één van de 21 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht⁷).

Optioneel:

Overige aangelegenheden

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

- ...
- ...

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

⁷ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 21 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheden' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'. De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.



Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Het overzicht van de dVi is opgesteld voor de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties met als doel ... (naam toegelaten instelling) in staat te stellen te voldoen aan de gestelde eisen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Hierdoor is het overzicht van de dVi mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor ... (naam toegelaten instelling) en de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

Model III

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

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2016 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 22 zoals vermeld in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Ten aanzien van het dVi onderdeel 5.8 punt 1a, 1b en 1c en 5.8.3 zijn onze werkzaamheden deels gebaseerd op de aangeleverde gegevens van de woningzoekende(n), inclusief eventueel afgegeven verklaring of verklaringen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht. Ten aanzien van het dVi onderdeel 5.8 punt 1a, 1b en 1c alsmede 5.8.3 zijn onze werkzaamheden verder deels gebaseerd op de aangeleverde bestuursverklaring(en) van intermediaire partijen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht.

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

Oordeel

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



(Indien op één van de 22 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht⁸).

Optioneel:

Overige aangelegenheden

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

– ...

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

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Het overzicht van de dVi is opgesteld voor de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties met als doel ... (naam toegelaten instelling) in staat te stellen te voldoen aan de gestelde eisen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Hierdoor is het overzicht van de dVi mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor ... (naam toegelaten instelling) en de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

⁸ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 22 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheden' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'. De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.



TOELICHTING

1. Algemeen

Met deze regeling is bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) vervangen. Deze bijlage betreft het accountantsprotocol.

Conform artikel 37, eerste lid, van de Woningwet dient een toegelaten instelling een registeraccountant of een Accountant-Administratieconsulent een opdracht te geven tot onderzoek 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.

Op grond van artikel 37, vijfde lid, van de Woningwet, zijn in bijlage 4 bij de RTIV 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 de rapportage van de accountant. Dit protocol heeft betrekking op de werkzaamheden van de accountant over het verslagjaar 2016.

Het accountantsprotocol is ten opzichte van het protocol ten behoeve van verslagjaar 2015 op enkele punten gewijzigd. Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV), en de RTIV in werking getreden. Omdat het niet goed mogelijk is om gedurende een verslagjaar een nieuw regime toe te passen met betrekking tot de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoek van de accountant, is in artikel 126, tweede lid, van het BTIV bepaald dat de artikelen 35 t/m 38 van de Woningwet voor deze werkzaamheden gelden per verslagjaar 2016. In voorliggend accountantsprotocol over verslagjaar 2016 zijn de verwijzingen naar de relevante bepalingen uit de Woningwet, het BTIV en de RTIV doorgevoerd.

In artikel 35, tweede lid, van de Woningwet 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 bij de RTIV. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van verslagjaar 2016. Hiermee is de mogelijkheid om de onroerende zaken in exploitatie tegen kostprijs of bedrijfswaarde te waarderen vervallen. Toegelaten instellingen dienen met ingang van verslagjaar 2016 verder de modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht te hanteren zoals deze zijn opgenomen in bijlage 3 bij de RTIV. De hiermee samenhangende wijzigingen zijn verwerkt in het accountantsprotocol ten behoeve van verslagjaar 2016. Zo is het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat zoals dit in het accountantsprotocol over verslagjaar 2015 was opgenomen, komen te vervallen (rubriek D en model IV in het accountantsprotocol over verslagjaar 2015). Twee specifieke items inzake de marktwaarde in verhuurde staat die vorig jaar in rubriek D waren opgenomen zijn verplaatst naar rubriek B in het accountantsprotocol over verslagjaar 2016. Zie hiervoor de punten 20 en 21 in de rubriek B. Voor het overige betreft het voornamelijk wijzigingen ten behoeve van een actualisering van het protocol aan de jaarlijks wijzigende normen en parameters en enkele redactionele wijzigingen.

2. Administratieve lasten

De aanpassingen in het protocol hebben naar verwachting, als gevolg van het vervallen van Rubriek D, een vermindering van de regeldruk tot gevolg. Gelet op het relatief beperkte aantal toegelaten instellingen, zal die vermindering niet substantieel zijn.

3. Afwijking vaste verandermomenten

Aangezien de toegelaten instellingen de jaarrekening, het jaarverslag en de daarbij behorende accountantsverklaringen over het jaar 2016 vóór 1 juli 2017 moeten aanleveren, is het van belang dat de toegelaten instellingen en de accountants op korte termijn geïnformeerd worden over de invulling van de accountantscontrole over verslagjaar 2016. Om dit te bewerkstelligen dient deze wijziging zo spoedig mogelijk in werking te treden. Daarom is afgeweken van de vaste verandermomenten.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*