



## **Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 7 oktober 2025, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, houdende vervanging van bijlage 4 en 5 vanwege actualisering van het accountantsprotocol en actualisering van de uitvraag van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden**

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 37, vierde lid, en artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, Woningwet;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

Bijlage 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt vervangen door de gelijknamige bijlage bij deze regeling.

### **ARTIKEL II**

Bijlage 5 bij artikel 19 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt vervangen door de gelijknamige bijlage bij deze regeling.

### **ARTIKEL III**

1. Artikel I treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.
2. Artikel II treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van die Staatscourant en werkt terug tot en met 1 juli 2024.

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

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer*



## BIJLAGE BIJ ARTIKEL I

### Accountantsprotocol

Bijlage bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024)  
Datum 18 september 2024

#### Inhoudsopgave

|     |                                                                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | <b>Algemeen</b>                                                                                                                          | 2  |
|     | Belangrijke wijzigingen                                                                                                                  | 2  |
|     | Doel                                                                                                                                     | 3  |
|     | Onderzoeksubjecten                                                                                                                       | 3  |
|     | De accountantsrapportages                                                                                                                | 4  |
|     | Verslaggeving woningcorporaties en procedures                                                                                            | 4  |
|     | Duurzaamheidsverslaggeving                                                                                                               | 4  |
| 2.  | <b>Rubriek A: de controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag</b>                                        | 4  |
| 2.1 | Doel                                                                                                                                     | 4  |
| 2.2 | Wet- en regelgeving die specifiek van toepassing is                                                                                      | 4  |
| 2.3 | Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)                                                                                        | 5  |
| 2.4 | Controleverklaring                                                                                                                       | 5  |
| 3.  | <b>Rubriek B: het assurance-rapport met betrekking tot de naleving van specifieke wet- en regelgeving in de dVi over het verslagjaar</b> | 5  |
| 3.1 | Doel                                                                                                                                     | 5  |
| 3.2 | Regelgeving die specifiek van toepassing is                                                                                              | 5  |
| 3.3 | Materialiteit                                                                                                                            | 5  |
| 3.4 | Oordelen in het assurance-rapport                                                                                                        | 6  |
| 3.5 | Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving                                                                     | 6  |
| 4.  | <b>Rubriek C: het assurance-rapport met betrekking tot de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)</b>                     | 9  |
| 4.1 | Doel                                                                                                                                     | 9  |
| 4.2 | Specifiek van toepassing zijnde regelgeving                                                                                              | 9  |
| 4.3 | Materialiteit                                                                                                                            | 9  |
| 4.4 | Oordelen in het assurance-rapport                                                                                                        | 10 |
| 4.5 | Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording                                                                                 | 10 |

## 1. Algemeen

### Belangrijke wijzigingen

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) steunt bij het uitvoeren van de toezichtstaken op de controlewerkzaamheden van de accountants bij woningcorporaties. Het accountantsprotocol beschrijft de minimale werkzaamheden van de accountants bij woningcorporaties. Het accountantsprotocol wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit gebeurt op basis van onder andere aangepaste wet- en regelgeving, gewijzigde inzichten, actuele ontwikkelingen en risico inschattingen. De controlewerkzaamheden beschreven in rubriek B en C zijn beperkt gewijzigd voor verslagjaar 2024. Ook vervallen voor verslagjaar 2024 de controlewerkzaamheden van de huursombenadering in rubriek C weer. Verder zijn door het hele accountantsprotocol tekstuele wijzigingen doorgevoerd en is de presentatie aangepast voor betere leesbaarheid. Waar in het protocol gesproken wordt over woningcorporaties, worden toegelaten instellingen volgens artikel 19 van de Woningwet bedoeld.

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

De Aw stelt geen specifieke eisen aan de controle van de jaarrekening. Rubriek A van het accountantprotocol is feitelijk een samenvatting van de wet- en regelgeving die van toepassing is op de jaarrekening van woningcorporaties en op de controle door accountants bij woningcorporaties. Sinds 1 januari 2020 zijn woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (OOB)<sup>1</sup>. Door deze wijziging meldt de accountant situaties zoals beschreven in artikel 12 van de EU-verordening online bij de Aw. De modelteksten voor de controleverklaring en de assurance-rapporten vindt u op de website van de Nederlandse Beroepsvereniging voor Accountants (NBA).

### ***Rubriek B: het assurance-rapport over de naleving van specifieke wet- en regelgeving***

Geen inhoudelijke wijzigingen.

<sup>1</sup> Het ministerie verwacht dat de voorgenomen verhoging van de OOB grens naar 10.000 verhuureenheden vanaf 1 januari 2026 voor corporaties geldt. Zie kamerbrief met referentie 2024-0000243132 van 19 juni 2024.

### **Rubriek C: het assurance-rapport over de cijfermatige informatie in de dVi**

- In overeenstemming met het addendum op het accountantsprotocol voor verslagjaar 2023 vervalt de accountantscontrole op onderdeel Marktwaaarde leningen en marktwaaarde van derivaten (onderdeel 4.1 dVi).
- In onderdeel 8 (onderdeel dVi 5.2.2) zijn enkele passages in het accountantsprotocol toegevoegd waardoor de assurance van de accountant ook de woningtoewijzing met gebruikmaking van een (deels of geheel) geautomatiseerd systeem omvat.
- In onderdeel 9 (onderdeel dVi 5.3) is de toelichting aangescherpt, zonder dat hiermee een wijziging van de accountantscontrole ten aanzien van de WNT-verantwoording (Wet Normering Topinkomens) in de dVi wordt beoogd.
- Overige: Voor een aantal protocolonderdelen wordt bij specifieke aansluitwerkzaamheden met de jaarrekening een afrondingsverschil tot € 1.000 geaccepteerd.

Het voorliggende accountantsprotocol over het verslagjaar sluit aan bij de nummering in de dVi.

#### **Doel**

Volgens artikel 37 van de Woningwet geeft een woningcorporatie een registeraccountant of een accountant-administratieconsulent opdracht tot onderzoek met betrekking tot de volgende 3 objecten:

- De jaarrekening, zoals bedoeld in artikel 35 van de Woningwet.
- Het bestuursverslag, zoals bedoeld in artikel 36 van de Woningwet.
- Het overzicht, zoals bedoeld in artikel 36a lid 4 van de Woningwet.

Binnen deze opdracht valt het opstellen van:

- a. Een verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening. Volgens standaard 720 van de NV COS geeft deze verklaring ook een oordeel over de verenigbaarheid van dat bestuursverslag met die jaarrekening.
- b. Een assurance-rapport over het volkshuisvestingsverslag en het overzicht, zoals bedoeld in artikel 36a, lid 4 van de Woningwet. In dit accountantsprotocol wordt geen afzonderlijk assurance-rapport gevraagd met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag. Is het volkshuisvestingsverslag opgenomen in het bestuursverslag? Dan loopt dit wel mee in de toets zoals bedoeld onder a op deze pagina.
- c. Een verslag over het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 37, lid 1 van de Woningwet. Dit verslag stelt de accountant op voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. Hierbij maakt de accountant ten minste melding van zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverstrekking.

Volgens artikel 37, lid 4 van de Woningwet, stelt bijlage 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) voorwaarden aan de werkzaamheden van de accountants van de woningcorporaties. Dit accountantsprotocol is de invulling hiervan. Doel van het protocol is om instructies te geven voor de werkzaamheden en rapportages van de accountant.

Het accountantsprotocol is getoetst op uitvoerbaarheid door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO) van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). COPRO heeft het oordeel 'Uitvoerbaar' gegeven.

Bij een fusie (in het verslagjaar) tussen woningcorporaties is er overleg tussen de Aw, de betrokken woningcorporaties en de accountant. Dit overleg gaat over de toepassing van het accountantsprotocol en de tekst van de assurance-rapporten.

#### **Onderzoeksobjecten**

De onderzoeksobjecten voor de accountantswerkzaamheden bij woningcorporaties zijn:

- De jaarrekening en het bestuursverslag.
- De verantwoordingsgegevens over het verslagjaar op het terrein van de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Dit is in de vorm van de dVi.
- De verantwoordingsgegevens over het verslagjaar op het terrein van de cijfermatige verantwoording. Dit is in de vorm van de dVi.

Deze onderzoeksobjecten en de accountantswerkzaamheden die daaraan zijn gekoppeld, worden in dit accountantsprotocol behandeld in de rubrieken A, B en C. Hierbij zijn de verdere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en vindt u de regelgeving die hierop specifiek van toepassing is. Verder worden per onderdeel verdere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 2 tot en met 4.

## De accountantsrapportages

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de onderzoeksobjecten leiden tot een aantal accountantsrapportages. Deze vindt u op de website van de NBA. De accountant levert de volgende rapportages:

- A. Een controleverklaring over de jaarrekening en het jaarverslag van de woningcorporatie. Hiervoor gebruikt de accountant de tekst zoals opgenomen op de website van de NBA.
- B. De accountant verstrekt een assurance-rapport over de naleving van de specifieke wet- en regelgeving zoals opgenomen in de dVi. Deze werkzaamheden zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid volgens standaard 3000A (NV COS). De accountant gebruikt voor het assurance-rapport de tekst zoals opgenomen op de website van de NBA.
- C. De accountant verstrekt een assurance-rapport over de cijfermatige verantwoording over het verslagjaar, inclusief de verantwoording over de woningtoewijzingen en de WNT. Deze werkzaamheden zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid volgens standaard 3000A (NV COS). De accountant gebruikt voor het assurance-rapport de tekst zoals opgenomen op de website van de NBA.
- D. Het accountantsverslag, zoals bedoeld in artikel 37, lid 1 van de Woningwet.

## Verslaggeving woningcorporaties en procedures

Volgens artikel 38 van de Woningwet stuurt de woningcorporatie jaarlijks vóór 1 juli de jaarrekening, het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag, de controleverklaring, de assurance-rapporten en het accountantsverslag aan de verantwoordelijke minister.

## Duurzaamheidsverslaggeving

Eind november 2022 is de Europese richtlijn duurzaamheidsrapportage door de EU aangenomen. Deze richtlijn is ook bekend als de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). De CSRD verplicht ondernemingen (waarop Titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is) om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals impact op het milieu en het sociale domein. Woningcorporaties zijn vaak georganiseerd als stichting of vereniging. Zij worden (vooralsnog) niet gezien als 'ondernemingen' op grond van de richtlijn voor jaarverslaggeving. Daarom is de CSRD vooralsnog niet van toepassing voor woningcorporaties.

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

### 2.1 Doel

Het doel van de werkzaamheden van de accountant, zoals bedoeld in artikel 37 van de Woningwet, is:

- Nagaan of de jaarrekening, zoals bedoeld in artikel 35 van de Woningwet, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat. En nagaan of de jaarrekening ook voldoet aan de vereisten volgens artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en artikel 14, 14a en 15 van de Rtiv.
- Nagaan of het bestuursverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, is opgesteld in overeenstemming met de vereisten uit artikel 30 van het Btiv. En nagaan of deze met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen heeft, in overeenstemming met standaard 720 (NV COS).
- Nagaan of in de toelichting bij de jaarrekening de gebeurtenissen na balansdatum zijn vermeld.

De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek van de eerste 2 punten weer in een controleverklaring. Daarbij houdt de accountant rekening met de overige bij of volgens de wet gestelde eisen. Voor de uitkomst van het onderzoek bij het 3e punt mag de accountant volstaan met de vermelding van de gebleken tekortkomingen in de paragraaf 'overige bij of krachtens de wet gestelde eisen' in de controleverklaring.

### 2.2 Wet- en regelgeving die specifiek van toepassing is

- Woningwet.
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv).
- Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2 (BW 2), Richtlijn 645 en overige Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.
- Wet normering topinkomens (WNT) en Regeling Controleprotocol WNT.

Werkzaamheden ten aanzien van het bestuursverslag bij de jaarrekening:

- De controle van de accountant of het bestuursverslag volgens de bepalingen van artikel 391 BW 2 is opgesteld. En of deze met de jaarrekening verenigbaar is.
- Of het bestuursverslag in het licht van de gekregen kennis en begrip tijdens het onderzoek van de jaarrekening wat betreft de rechtspersoon en zijn omgeving materiële onjuistheden bevat.
- Of de vereiste gegevens uit artikel 392 lid 1 van BW 2, onderdelen b tot en met f zijn toegevoegd.

### 2.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Bij de controle past de accountant de algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen toe. Het is de verantwoordelijkheid van de accountant om deze normen te bepalen, met inachtneming van wat hierover in de NV COS is opgenomen. Voor de werkzaamheden die volgen uit de Regeling Controleprotocol WNT, is de materialiteit die in dat protocol is opgenomen van toepassing.

### 2.4 Controleverklaring

Voor de controleverklaring gebruikt de accountant de tekst die is opgenomen op de website van de NBA.

## 3. Rubriek B: het assurance-rapport met betrekking tot de naleving van specifieke wet- en regelgeving in de dVi over het verslagjaar

### 3.1 Doel

Het doel van de werkzaamheden van de accountant die leiden tot een assurance-rapport is om een redelijke mate van zekerheid te geven over de nauwkeurigheid en volledigheid van de opgave in onderdeel 5.1 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi. De term nauwkeurigheid vervangt de oude term juistheid, zie standaard 315.A190 (NV COS).

De accountant controleert of de verantwoording over de onderwerpen die in paragraaf 3.5 van dit protocol staan nauwkeurig en volledig is. Dit houdt in dat de accountant toetst of aan de relevante onderdelen van de wet- en regelgeving is voldaan. De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

### 3.2 Regelgeving die specifiek van toepassing is

Voor zover deze niet al in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd, is de volgende regelgeving en toelichtingen van toepassing op de werkzaamheden van de accountant:

- De Woningwet.
- Het Btiv.
- De Rtiv.
- Veelgestelde vragen wat betreft gebruik financiële derivaten door woningcorporaties.

### 3.3 Materialiteit

De materialiteit voor de verschillende onderdelen in rubriek B (zie paragraaf 3.5) staat in het onderstaande schema.

| Punt | Materialiteit 0% <sup>1</sup>                       | Overige materialiteit <sup>2</sup> | Rapportering-grenzen 0% <sup>3</sup> | Drempelbedragen <sup>4</sup> |
|------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 1    | Onderdeel verstrekken van vermogen aan verbindingen | Garantstellingen aan verbindingen  |                                      |                              |
| 2    |                                                     | X                                  | X                                    |                              |
| 3    |                                                     | X                                  | X                                    | X                            |
| 4    | X                                                   |                                    |                                      |                              |
| 5    | X                                                   |                                    |                                      |                              |

<sup>1</sup> Een materialiteit van 0% geldt, 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.

<sup>2</sup> De algemene materialiteit die geldt voor de jaarrekeningcontrole.

<sup>3</sup> Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen bij deze onderdelen toelicht in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'). Ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel.

<sup>4</sup> Voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden controleert de accountant alle aanbestedingen groter dan € 300.000. Voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed controleert de accountant alle aanbestedingen groter dan € 1.000.000.

### 3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 5 onderdelen. De accountant verstrekt per onderdeel een afzonderlijk oordeel. De accountant omschrijft en onderbouwt een afwijkend oordeel in het assurance-rapport.

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

Deze paragraaf beschrijft de controlewerkzaamheden met betrekking tot een aantal specifieke artikelen uit de geldende regelgeving. Het gaat om bepalingen wat betreft:

1. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen. Woningwet artikel 21a, lid 2.
2. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders. BtIV artikel 22 en RtIV artikel 9, 10, 11 en 12a.
3. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed. Woningwet, artikel 51.
4. Het gebruik van financiële derivaten, reglementen financieel beleid en beheer en artikel 106 tot en met 108 van het BtIV.
5. Het sluiten van overeenkomsten met derden wat betreft de huur of verhuur van woningen. BtIV, artikel 58.

Over de naleving van deze wettelijke bepalingen heeft de woningcorporatie verantwoording afgelegd in onderdeel 5.1 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi.

1. Onderdeel dVi 5.1.1: het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen.
  - De accountant stelt vast dat de verantwoording door de woningcorporatie in onderdeel 5.1.1 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

#### Vermogen verschaffen aan verbindingen

De accountant stelt vast dat de woningcorporatie in het verslagjaar aan verbindingen geen aanvullend of ander vermogen heeft verschaft (Woningwet artikel 21a, lid 2). Heeft de woningcorporatie wel vermogen verschaft? Dan stelt de accountant vast dat er ontheffing is verleend zoals bedoeld in de Woningwet, artikel 21a, lid 3. De controle op het verschaffen van vermogen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen zoals bedoeld in de Woningwet artikel 1, lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c BW2) en c (duurzame band).

Voor alle vermogensverschaffingen van € 250.000 of hoger stelt de accountant vast dat de vereiste ontheffing is verleend. Dit drempelbedrag geldt alleen voor de controle en de conclusie van de accountant. Voor de woningcorporaties gelden de normale wettelijke bepalingen.

##### Toelichting

Op grond van artikel 21a, lid 2 van de Woningwet mag de woningcorporatie geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.1 van de dVi nauwkeurig en volledig is. Onder verschaffen van vermogen wordt in dit verband onder andere het storten van aandelenkapitaal en/of het verstrekken van een financiering verstaan. Op een andere manier vermogen verschaffen (al dan niet via de rekening courant) zoals via verkapt vermogen, schenkingen en dergelijke is per definitie niet toegestaan.

##### Duurzame band

Om te bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' hanteert de accountant het volgende kader dat volgt uit de Woningwet, de memorie van toelichting, het BW en de jurisprudentie. Er is sprake van een duurzame band als één of meerdere van de volgende punten van toepassing is:

- De toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering.
- Er is sprake van een bestuurlijke band of financiële band. Let op: het uitsluitend verstrekken van financiering is niet voldoende om van een duurzame band te kunnen spreken.
- De duurzame band kan uit de statuten van de verbinding worden afgeleid, bijvoorbeeld bij een dochterstichting.
- Er is sprake van een duurzame band zoals 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 een en ander afgebakend ten opzichte van de 'eenvoudige belegging'.
- Er is sprake van exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding.
- Er is sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

Onder duurzame band valt niet het alleen hebben van een langdurige contractuele relatie.

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is op grond van artikel 1 van de Woningwet geen verbonden onderneming.

#### Garantstellingen verstrekken aan verbindingen

De accountant stelt vast dat de woningcorporatie in het verslagjaar geen nieuwe garantstellingen aan haar verbindingen heeft verleend. Heeft de woningcorporatie wel nieuwe garantstellingen verleend? Dan stelt de accountant vast dat er 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 de Woningwet artikel 1, lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band).



#### Toelichting

Op grond van artikel 21a, lid 2 van de Woningwet mag de woningcorporatie geen nieuwe of aanvullende garantstellingen verstrekken. Voor garantstellingen die vóór 1 juli 2015 zijn verstrekt, geldt dat woningcorporaties deze alleen mogen inzetten voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn gestart. Dit geldt ook voor activiteiten waarvan uit schriftelijke stukken die alleen op die werkzaamheden betrekking hebben, blijkt dat de start daarvan al voor 1 juli 2015 was voorgenomen. De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.1 van de dVi nauwkeurig en volledig is. De accountant stelt vast dat er in het verslagjaar door de woningcorporatie geen nieuwe garantstellingen, zonder ontheffing zijn verstrekt. Onder garantstelling valt hier elke verklaring dat de woningcorporatie aansprakelijk is voor schulden van de verbonden onderneming, anders dan vermindering van de waarde van het gestorte aandelenkapitaal of de afgegeven lening. Voor een vernieuwing of verlenging van een bestaande garantstelling heeft een woningcorporatie vooraf ontheffing nodig.

Om te bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' gebruikt de accountant het kader in de toelichting bij 'Verschaffen van vermogen aan verbindingen'.

Op grond van artikel 35 van de Woningwet is het voor de woningcorporatie niet toegestaan om een 403 verklaring (zie artikel 403 BW2) af te geven voor verbindingen.

2. Onderdeel dVi 5.1.3: vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders.

• De accountant stelt vast dat de verantwoording van de woningcorporatie in onderdeel 5.1.3 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

De accountant onderzoekt of de woningcorporatie in het verslagjaar heeft voldaan aan de verkoopregels uit de Woningwet, Btiv en Rtiv. 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 is tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.3 van de dVi nauwkeurig en volledig is. Daartoe stelt de accountant vast dat de woningcorporatie in het verslagjaar voldoet aan de regelgeving voor het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. Dit is beschreven in artikel 45, lid 2, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 2 en 3 van het Btiv. En in artikel 27, lid 1, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 tot en met 25 van het Btiv en artikelen 9 tot en met 12a van de Rtiv.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.1.3 van de dVi nauwkeurig en volledig is, stelt de accountant vast:

- Dat wanneer woongelegenheden zijn verkocht aan natuurlijke personen voor eigen bewoning voor een prijs lager dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest actuele WOZ-waarde, er is voldaan aan artikel 23<sup>2</sup> van het Btiv. Vervreemdingen waarbij goedkeuring als bedoeld in de Woningwet artikel 27, lid 1, aanhef en onderdeel niet is vereist, zijn in het geval van vervreemdingen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning onder andere afhankelijk van de hoogte van het kortingspercentage. In sommige gevallen is daarbij de hoogte van het huishoudinkomen van belang. Als dit van toepassing is, betreft de accountant dit laatste punt bij de werkzaamheden. Ook stelt de accountant vast of de huishoudinkomenstoets nauwkeurig is uitgevoerd, zoals bepaald in artikel 11 van de Rtiv. Een onderdeel van de werkzaamheden is een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest recente WOZ-waarde. De accountant bepaalt de omvang van de deelwaarneming op basis van 'professional judgement'.
- Dat de regelgeving met betrekking tot de bepaling van de waarde bij verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is nageleefd. Dit staat beschreven in artikel 9 van de Rtiv. Een gegevensgerichte deelwaarneming is onderdeel van deze werkzaamheden. Bij verkoopovereenkomsten is een actueel **gevalideerd** taxatierapport gebruikt dat voldoet aan de vereisten zoals staat in artikel 9 van de Rtiv. Of de meest recente WOZ-beschikking. Het taxatierapport is maximaal 6 maanden geldig, afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst. Een ouder taxatierapport van maximaal 24 maanden oud mag gebruikt worden als er een markttechnische update is verricht. Deze markttechnische update is maximaal 3 maanden oud. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar.
- Dat er bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde minimaal de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de meest recente WOZ-waarde is betaald en voldoet aan artikel 22, lid 1, sub b, ii en artikel 22, lid 4 van het Btiv.

<sup>2</sup> Artikel 23 Btiv over verkoopregels wijzigt per 1 juli 2024.

**Toelichting**

Voor vervreemding van onroerende zaken is voorafgaande goedkeuring van de minister vereist. Dit staat in artikel 27, lid 1 aanhef en onderdeel a van de Woningwet. In artikel 22 van het Btiv zijn uitzonderingen op de goedkeuring bepaald.

Voor wat betreft de vervreemding van woongelegenheden zijn de uitzonderingen op de goedkeuringsvereiste als volgt:

- De vervreemding aan een andere woningcorporatie.
- De vervreemding aan een natuurlijke persoon voor eigen gebruik tegen ten minste 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de meest recente WOZ-waarde.
- Als die persoon een bloed- of aanverwant in de eerste graad is van die persoon die hierin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben.
- Vervreemding onder voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 22 van het Btiv.
- De vervreemding van vastgoed waarvan de verbonden onderneming eigenaar is of vervreemding van vastgoed waar een verbinding eigenaar van is.

Om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.3 van de dVi nauwkeurig en volledig is stelt de accountant vast 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 het volgende niet gekwalificeerd als een verkooptransactie volgens Richtlijn 270:

‘Verkoop van een woning door de woningcorporatie met een terugkoopplicht en verkoop met een terugkooprecht tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.’

Dit is omdat de woningcorporatie niet alle belangrijke rechten op economische voordelen en alle belangrijkste risico's heeft overgedragen aan de koper. Het is belangrijk om te vermelden dat dergelijke transacties in relatie tot de regelgeving wel kwalificeren als verkooptransactie. De ‘normale’ bepalingen wat betreft de correcte toepassing van de kortingspercentages, melding van verkopen en de bepaling van de waarde bij vervreemdingen zijn van toepassing.

3. Onderdeel dVi 5.1.4: aanbesteding maatschappelijk vastgoed.

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de woningcorporatie in onderdeel 5.1.4 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

De accountant stelt vast dat de woningcorporatie de wet- en regelgeving heeft nageleefd wat betreft de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed op grond van artikel 51 van de Woningwet. Er is met betrekking tot de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed een eis van meervoudige aanbesteding. Dit houdt in dat er minimaal 2 partijen meedingen. De woningcorporatie kan zelf de aanbestedingsvorm kiezen. Dit kan Europees, openbaar of onderhands zijn. De accountant controleert alleen de aanbestedingen boven de € 300.000 per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden. En boven € 1.000.000 per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed.

4. Onderdeel dVi 5.1.5: gebruik van derivaten artikelen 106 tot en met 108 van het Btiv.

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de woningcorporatie in onderdeel 5.1.5 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

In het reglement financieel beleid en beheer van de corporatie staan de bepalingen voor derivaten. De Aw heeft vastgesteld dat deze bepalingen in overeenstemming zijn met het gestelde in de artikelen 106 tot en met 108 van het Btiv.

Op grond van de artikelen 104 tot en met 108 van het Btiv en artikel 41 en 43 van de Rtv gelden de bepalingen voor derivaten en beleggingen zowel voor woningcorporaties als dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen. Om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.5 van de dVi nauwkeurig en volledig is, controleert de accountant of de aangegeven derivatentransacties in het verslagjaar zijn toegestaan volgens het reglement zoals bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikelen 105, 106 en 107 van het Btiv. De accountant stelt vast dat:

- Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen. Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende 9 kalenderjaren daarna. Dit staat in artikel 107, lid 1 sub a van het Btiv. De financiële derivaten alleen zijn aangetrokken in euro's en van financiële instellingen met minimaal een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste 2 van de 3 ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en/of Fitch. De minimale rating van tegenpartijen was op het moment van afsluiten van het derivaat minimaal single A (artikel 13 lid 2 sub a van het Btiv). De woningcorporatie heeft alleen financiële derivaten 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. Zie artikel 107, lid 2 sub a van het Btiv.
- In het kader van de aangetrokken derivatencontracten geen clausules zijn gehanteerd die op enige manier de uitoefening van het toezicht op de woningcorporaties kunnen belemmeren (artikel 106, lid 2 van het Btiv).
- De modelovereenkomst en raamovereenkomst zoals beschreven in artikel 107, lid 2 sub b en c van





het Btiv en de bijlagen 6 en 7 van de Rtiv zijn gehanteerd.

- Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten, anders dan basisrenteleningen als hiermee sprake is van het elimineren van toezichtbelemmerende bepalingen. Hierbij geldt dat het plan van aanpak daarvoor is goedgekeurd door de minister. Dit staat in artikel 107, lid 1 sub b van het Btiv.

De accountant betreft bij zijn onderzoek van bovenstaande punten ook de veelgestelde vragen wat betreft derivaten op de website van de Aw.

5. Onderdeel dVi 5.1.6: Verhuur van woongelegenheden via derden.

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.6 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

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

#### 4. Rubriek C: het assurance-rapport met betrekking tot de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)

##### 4.1 Doel

Het doel van de werkzaamheden van de accountant, zoals bedoeld in artikel 37 van de Woningwet, die leiden tot een assurance-rapport is om een redelijke mate van zekerheid te verlenen over de nauwkeurige en volledige weergave van een specifiek aantal onderdelen uit het overzicht van de dVi over het verslagjaar. Dit is inclusief verantwoording over woningtoewijzingen.

##### 4.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor verslagjaar 2024 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet al in de betreffende paragraaf van dit protocol zijn opgenomen) van toepassing zijn voor de werkzaamheden van de accountant:

- Woningwet, artikel 36a lid 4 wat betreft het verstrekken van het dVi overzicht en artikel 49 wat betreft de inrichting van de administratie.
- Het Btiv, artikelen 56, 57 en 58 en bijlage 4.
- De Rtiv, artikel 11 wat betreft de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 wat betreft de woningtoewijzing, bijlage 1 en bijlage 3 wat betreft het dVi gegevensmodel.
- De toelichting op de dVi verslagjaar 2024, zoals gepubliceerd door SBR-Wonen.

Bij een aantal onderdelen wordt van de accountant gevraagd om de gegevens in de dVi aan te laten sluiten met de jaarrekening. Tenzij anders opgenomen, worden hierbij geen andere aanvullende werkzaamheden gevraagd.

##### 4.3 Materialiteit

Voor 10 onderdelen van de dVi (zie verder de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport') wordt per onderdeel een oordeel van de accountant gevraagd. Voor al deze onderdelen geldt een betrouwbaarheidsnorm van 95%.

De door de accountant te hanteren materialiteitsnormen staan voor de dVi-onderdelen 1 tot en met 6 en 9 (per onderdeel) in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 7 en 8 voert de accountant een deelwaarneming uit. Die geldt mede als basis om een oordeel te formuleren. De tabel 'Vertaling naar oordeel' hierna geeft aan hoe de accountant met de bevindingen omgaat in relatie tot het te formuleren oordeel over de betreffende dVi-onderdelen 7 en 8. De percentages hebben bij beide onderdelen betrekking op aantallen (toewijzingen).

Tabel: Vertaling naar oordeel

|                                                            | Goedkeurend                 | Met beperking                               | Oordeelonthouding   | Afkeurend           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fouten in de verantwoording (percentage fout op onderdeel) | Minder dan of gelijk aan 1% | Meer dan 1% en minder dan of gelijk aan 3%  | Niet van toepassing | Meer dan 3%         |
| Onzekerheden in de controle                                | Minder dan of gelijk aan 3% | Meer dan 3% en minder dan of gelijk aan 10% | Meer dan 10%        | Niet van toepassing |



In de benadering van de onzekerheid bepaalt de accountant de weging op basis van professional judgement. De toepassing van de bovenstaande tabel is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 7 en 8).

#### **Fout- en onzekerheidsdefinities**

De accountant hanteert de volgende fout- en onzekerheidsdefinities. Van een fout in de verantwoording is sprake als naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek blijkt 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 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 er onzekerheid is over het wel of niet voldoen aan de wet- en regelgeving. Voor een onderbouwing van het oordeel is het noodzakelijk dat de accountant fouten en onzekerheden zoveel mogelijk kwantificeert. Wanneer er sprake is van zowel fouten als onzekerheden, dan weegt de accountant deze fouten en onzekerheden bij de oordeelsvorming altijd in onderlinge samenhang.

#### **4.4 Oordelen in het assurance-rapport**

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 10 onderdelen. De accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren.

#### **4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording**

De accountant geeft een oordeel over de hierna genoemde elementen uit de dVi over het verslagjaar.

Let op: In het SBR wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van de balans in euro's te verantwoorden. De accountant stelt vast dat de verantwoording in de dVi in euro's overeenkomt met de onderliggende bron-documenten die gebruikt zijn voor de aansluiting van de definitieve jaarrekening. Bij het vaststellen van deze aansluiting op basis van een materialiteit van 0% wordt voor de protocolonderdelen 2 tot en met 6 een afrondingsverschil van ten hoogste € 1.000 geaccepteerd.

Hieronder staat per onderdeel een verdere toelichting waarbij ook wordt ingegaan op de nauwkeurigheid van de uit te voeren werkzaamheden.

##### **1. Onderdeel dVi 2.1: Opgave verhuureenheden.**

De accountant stelt de nauwkeurigheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar vast. De netto huur en WOZ-waarde zijn uitgesloten van de controle. Bij de controle van dit onderdeel geldt de materialiteit van de jaarrekeningcontrole.

##### **Toelichting**

De controle ziet toe op de nauwkeurigheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar. Woningcorporaties verantwoorden het aantal verhuureenheden per registergoed. Ieder registergoed/verhuureenheden heeft ook een waarde in het overzicht (kolom 'MarktwDe dVi, onderdeel 2.1 bezitstabel, verantwoordt de investeringen op woningniveau. De verantwoording van de marktwaarde op woningniveau bij onderdeel 2.1 is uitgesloten van de controle. aarde ultimo verslagjaar'). Hierdoor is het mogelijk om de materialiteit van de jaarrekeningcontrole te hanteren.

##### **2. Onderdeel dVi 2.1 en 3.4.2: Grondposities**

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers met betrekking tot de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar zoals verantwoord in onderdeel 2.1 van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.
- b. Dat de cijfers met betrekking tot de waarde van de off balance opgenomen grondposities ultimo verslagjaar zoals verantwoord in onderdeel 3.4.2 van de dVi overeenkomen met de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0%, aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecertificeerde jaarrekening of de onderliggende specificaties.

##### **3. Onderdeel dVi 2.7: Marktw waarde in verhuurde staat en beleidswaarde.**

De accountant stelt vast:

- a. Dat de gegevens die in onderdeel 2.7 van de dVi zijn opgenomen aansluiten bij de marktwaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.
- b. Dat de gegevens die in onderdeel 2.7 van de dVi zijn opgenomen aansluiten bij de beleidswaarde.

deberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening.

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0%, aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de marktwaardeberekening en de beleidswaardeberekening met de gecertificeerde jaarrekening, ongeacht of deze berekening op alle gegevens door de accountant bij de jaarrekeningcontrole is gecontroleerd. Hierbij is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

**Toelichting**

**Marktwaarde en beleidswaarde**

In artikel 35, lid 2 van de Woningwet is bepaald dat woningcorporatie het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening waarden tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek in bijlage 2 van de Rtiv. In artikel 15 van de Rtiv staat dat de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening wordt opgenomen. De uitwerking van de beleidswaarde staat in bijlage 2 van de Rtiv. De accountant stelt vast dat de gegevens in onderdeel 2.7 van de dVi aansluiten met de marktwaardeberekening en de beleidswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording in de jaarrekening. In de dVi, onderdeel 2.7 bezitstabel, worden de investeringen per categorie verantwoord.

**4. Onderdeel dVi 3.1: Balans**

De accountant stelt vast dat:

- a. De cijfers in de balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.
- b. De cijfers in de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans zoals deze op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtiv is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. De cijfers voor de geconsolideerde niet DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten, die zijn gebruikt voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

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

**Toelichting**

Woningcorporaties gebruiken het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Rtiv.

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtiv geldt dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen worden.

**5. Onderdeel dVi 3.2: Winst- en verliesrekening.**

De accountant stelt vast dat:

- a. De cijfers in de winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.
- b. De cijfers in de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers naar DAEB en niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening, zoals deze op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtiv is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. De cijfers voor de geconsolideerde niet-DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die gebruikt worden voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

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

**Toelichting**

Woningcorporaties gebruiken het model voor de balans en de winst-en-verliesrekening zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Rtiv.

Op grond van artikel 15, lid 2 van de Rtiv geldt dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen worden.

**6. Onderdeel dVi 3.3: Kasstroomoverzicht.**

De accountant stelt vast dat:

- a. De cijfers in het kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.
- b. De cijfers in het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht zoals verantwoord in

onderdeel 3.3 van de dVi overeenkomen met de cijfers naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht, zoals dit op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtiv is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.

- c. De cijfers voor de geconsolideerde niet-DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die zijn gebruikt voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

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

#### Toelichting

In artikel 15, lid 1 van de Rtiv staat: '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 wordt, is 1-op-1 gelijk aan het model zoals dit in bijlage 3 staat. Bij de presentatie van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is ten opzichte van het model in bijlage 3 een indikking in de specificatie toegestaan. Dit houdt in dat de woningcorporatie de operationele- en de (des)investeringskasstroom zonder uitsplitsing naar DAEB en niet-DAEB mag opnemen. De indeling en de posten van het model van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening sluiten echter volledig aan op het model van het kasstroomoverzicht in bijlage 3. Ontbreekt het enkelvoudige kasstroomoverzicht bij een geconsolideerde jaarrekening? Dan kan en hoeft de accountant dit niet aan te sluiten met de dVi.

Op grond van artikel 15 lid 2 Rtiv geldt dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen moeten worden.

#### 7. Onderdeel dVi 5.2.1: 95% passendheidsnorm.

De accountant stelt de nauwkeurigheid en de volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.2.1 a tot en met d vast.

De accountant voert een deelwaarneming uit op het overzicht van 5.2.1a, 1b, 1c en 1d. Hierbij wordt 10% van het aantal toewijzingen beoordeeld met een minimumaantal van 25 en een maximumaantal van 50. De uitwerking van de deelwaarneming staat in onderdeel 9. De accountant zorgt bij de selectie van de posten voor een redelijke spreiding van de selectie over de aspecten huurgrenzen, huishoudsamenstelling (1-, 2-, of 3- en meerpersoonshuishoudens) en over inkomensgrenzen. Verder is het belangrijk dat de toewijzingen aan huurders van onzelfstandige wooneenheden niet worden verantwoord onder 5.2.1. Uitzondering op deze regel zijn onzelfstandige wooneenheden waarvoor geldt dat een verzoek van de woningcorporatie of intermediaire verhuurder aan de Belastingdienst is toegekend om deze woningen voor begeleid wonen (bijvoorbeeld Thomashuizen) of groepswonen voor ouderen te laten aanwijzen. Dat geldt ook voor studentenwoningen die in het verleden door de Belastingdienst in dit kader zijn aangewezen. Deze toewijzingen in de aangewezen complexen worden **wel** onder 5.2.1. verantwoord, omdat ze ook meetellen voor de passendheidsnorm.

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

Blijken uit de deelwaarneming fouten in de verantwoording? Dan worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep. De accountant bepaalt wat de impact van deze fouten is op de totale hoeveelheid woningtoewijzingen. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende deelwaarneming. Bij de hiervoor beschreven deelwaarneming op de woningtoewijzing voldoet de woningcorporatie 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.

#### Toelichting

Dit overzicht ligt ten grondslag aan de vaststelling of de woningcorporatie voldoet aan de 95%-norm. Die houdt in dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die voor hen van toepassing is. In 2024 is dat € 650,43 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 voor huishoudens van 3 of meer personen.

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

Voor de werkzaamheden kan de accountant in belangrijke mate aansluiten bij de werkzaamheden in het kader van de staatssteun-norm (85%-7,5%-7,5%, dVi 5.2.2).

Aan de hand van de deelwaarneming stelt de accountant vast of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.2.1 a tot en met d. De manier van vaststelling van inkomens is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteun-norm. Ook mensen met een zorgindicatie worden aan de hand van het inkomen beoordeeld, dus niet op basis van een indicatie.

Verder is belangrijk dat huishoudens ook gebruik mogen maken van schema B van bijlage 4 van het Btiv, als de Belastingdienst geen gegevens van de huurder heeft of er sprake is van een actuele inkomensstijging (of -daling) ten opzichte van het door de Belastingdienst geregistreeerde inkomen.

Voor de toetsing van het vermogen bij toewijzing aan ouderen (AOW'ers) geldt:

- Aan ouderen met een laag inkomen maar met vermogen boven de zorgtoeslaggrenzen, mag (op het verzoek van de huurder) een woningcorporatie een woning boven de aftoppingsgrenzen toewijzen. Hierbij heeft minimaal één huurder de AOW-leeftijd op de datum van het huurcontract.
- Toetsing van het vermogen wordt gebaseerd op de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting.
- Wanneer deze niet toereikend blijkt vanwege een recente wijziging van het vermogen kunnen andere bewijsstukken volstaan, zoals (een combinatie van) een recent bankafschrift, de akte van verkoop van de eigen woning (als dit van toepassing is) of de aanslag van de WOZ-waarde van de woning.
- Heeft de overdracht van het huis nog niet plaatsgevonden? Dan kan een door de notaris opgemaakte definitieve koopovereenkomst zonder ontbindende voorwaarden worden overlegd. Of kan het vermogen worden aangetoond met de aanslag van de WOZ-waarde van de woning.
- Andere aspecten zoals openstaande schulden worden in bijlage 4 niet genoemd. De controle van deze aspecten is niet vereist. Naast de formele vereisten kan het voor de corporatie wel vanuit eerlijk, verstandig en zakelijk beleid een reden zijn om bijvoorbeeld een openstaande hypotheek mee te nemen in de beoordeling van toewijzing. De extra toets gaat immers uit van een (aanvullend) beschikbaar vermogen om de hogere huur te kunnen betalen. Transparantie is daarbij nodig.

8. Onderdeel dVi 5.2.2: Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 879,66 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 47.699 dan wel € 52.671 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis.

Voor 2024 geldt dat woningcorporaties minimaal 92,5% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 879,66 moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 52.671. De resterende 7,5% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode vrij worden toegewezen. De woningcorporatie kan in de prestatieafspraken afwijkende normen overeenkomen. Hierbij geldt een minimale norm van 85%.

In de sector zijn diverse initiatieven in ontwikkeling om de woningtoewijzing deels of geheel te automatiseren. Zowel de reguliere manier van woningtoewijzing als deze nieuwe initiatieven kunnen naast elkaar bestaan. Dit kan betekenen dat een deel van de woningtoewijzing op de reguliere manier gaat, terwijl een ander deel via een geautomatiseerde toewijzing gebeurt. De reguliere toewijzingen toetst de accountant door de deelwaarneming. De accountant kan voor het geautomatiseerde deel van de toewijzingen kiezen voor een systeemgerichte controle, inclusief gebruik maken van een assurance-rapportage van een accountantsorganisatie bij initiatieven om woningtoewijzingen te automatiseren, waaronder bijvoorbeeld inkomenstoetsing. De accountant kan ook kiezen voor de reguliere gegevens-gerichte controle.

De woningcorporatie blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor de compliance. Uitgangspunt is dat de accountant dezelfde mate van assurance geeft over de totale woningtoewijzing, ongeacht op welke manier dit gaat.

Doel van de werkzaamheden van de accountant is het vaststellen of de verantwoording onder 5.2.2 nauwkeurig en volledig is. Dit leidt tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.2.2 als geheel. Als er sprake is van een oordeelsonthouding vanwege het niet kunnen vaststellen van de volledigheid van de verantwoording, voert de accountant wel de werkzaamheden met betrekking tot de nauwkeurigheid uit. Het oordeel met betrekking tot de nauwkeurigheid van de gegevens die in de dVi zijn verantwoord komt tot uitdrukking in het assurance-rapport.

De accountant betreft de volgende aspecten bij zijn werkzaamheden:

- A. Aspect volledigheid
- B. Aspect nauwkeurigheid
- C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden inkomenstoets
- D. Uitgangspunten deelwaarneming inkomenstoets

#### A. Aspect volledigheid

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op alle woongelegenheden in eigendom van de woningcorporatie, dus ongeacht of de woningcorporatie 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 die in het verslagjaar zijn opgenomen in onderdeel 5.2.2. De accountant stelt dit vast 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 € 879,66, voor wat betreft de 3 (inkomens)groepen. Biedt de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht? Dan vertaalt de accountant dat 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, als een deel van de toewijzingen (ontoegankelijk) is vastgelegd in de administratie van een intermediaire verhuurder.

Het kan zijn dat de accountant door het aspect van intermediaire verhuur de volledigheid van de verantwoording onder 5.2.2 niet kan vaststellen. Het externe toezicht rekent het de woningcorporatie niet in alle gevallen aan dat het oordeel 'volledigheid' ontbreekt. Daarom is het belangrijk dat de



accountant in voorkomende gevallen zichtbaar maakt waarom het oordeel ‘volledigheid’ achterwege is gebleven. Het is belangrijk om aan te geven of ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder een *doorslaggevende betekenis* heeft voor het niet kunnen vaststellen van de volledigheid. Dit betekent dat de accountant de volledigheid van de verantwoording op dit punt wel had kunnen vaststellen 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 € 879,66 en dat daarboven.
- De woningcorporatie verstrekt een totaalaansluiting, waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 879,66 en dat daarboven.

Is er sprake van intermediaire verhuur? Dan kan de controlerend accountant van de woningcorporatie als dat nodig is gebruik maken van de werkzaamheden van de accountant van de intermediair. De controlerend accountant van de woningcorporatie past dan alle relevante bepalingen uit standaard 600 (NV COS) toe.

De bestuursverklaring van de intermediaire verhuurder is belangrijk. Hierop mag de accountant zich baseren, om de volledigheid van de verantwoording over de toewijzing van de betreffende woongelegenheden vast te stellen.

De meest recente bestuursverklaring vindt u op de website van de Aw.

Bij verhuur door intermediaire verhuurders blijven de eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording onverkort van kracht. Woningcorporaties moeten met hen hierover (contractuele) afspraken maken. Het onderscheid tussen gebruik en verhuur staat in de toelichting op de modelverklaring.

## B. Aspect nauwkeurigheid

De accountant stelt de nauwkeurigheid van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten (voor wat betreft de woningen met een huur van € 879,66 of lager) aan de doelgroep vast. De doelgroep heeft een huishoudinkomen van maximaal € 47.699 of 52.671 per jaar, of is op een andere manier toerekenbaar aan de doelgroep.

De accountant stelt vast of de woningcorporatie het inkomen heeft vastgesteld volgens de regelgeving (bijlage 1 van de Rtv). Uitgangspunt daarbij zijn de inkomensgegevens die door de Belastingdienst zijn vastgesteld en/of verstrekt. Dit is een definitieve of voorlopige aanslag voor de inkomstenbelasting, of een verklaring over het inkomen. De woningcorporatie kan ook, al dan niet rechtstreeks, inkomensgegevens van de (aspirant)huurders verkrijgen via een pdf, schermafbeelding of andere digitale informatie<sup>3</sup>, waaruit blijkt dat deze zijn ontleend aan MijnOverheid.nl of MijnBelastingdienst.nl. Als de corporatie voor haar verantwoording van de toewijzingen gebruik maakt van digitale informatie en de accountant wil daarvoor zijn controle op steunen, dan stelt de accountant opzet, bestaan en werking van het onderliggende systeem vast.

Aan de hand van de aanwijzingen uit bijlage 1 van de Rtv moeten inkomens uit 2022 en 2023 zijn geactualiseerd.

Geeft de Belastingdienst in de inkomensverklaring aan dat het inkomen onbekend is? Dan is deze verklaring niet bruikbaar voor de inkomenstoetsing. In dat geval moet er een inkomenstoetsing plaatsvinden aan de hand van (actuele) inkomensbescheiden, zoals vermeld in schema B van bijlage 1 van de Rtv.

### Toelichting

In bijlage 4 van het Btv en bijlage 1 van de Rtv is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing door de woningcorporatie achterwege kan blijven. De accountant stelt in dat geval de nauwkeurigheid van de toewijzing vast aan de hand van de daarbij genoemde documenten. 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 die niet ouder dan 6 maanden volstaat.
- (ii) Woningzoekenden die studiefinanciering ontvangen, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal 1 andere student of scholier, die recht heeft op een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten, willen betrekken. Bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling, of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO, waaruit blijkt dat de betrokkene bij 1 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 Btv. Die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 47.699 of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 52.671 recht hebben op een sociale huurwoning. Bij de toetsing volstaat de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, of 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.

<sup>3</sup> Ontbreekt bij het digitaal document, waarop minimaal het inkomen, geslachtsnaam en geboortedatum van de (aspirant)huurders staat vermeld, een digitaal waarmerk van de overheid? Dan volstaat, als onderbouwing voor de authenticiteit van de gegevens bij het gehanteerde woonruimteverdeelsysteem, een NV COS 3402 type 2 rapportage of een NV COS 3000A rapportage die ziet op de authenticiteit van deze gegevens. Het uitgangspunt blijft dat de accountant in dit geheel zijn eigenstandige verantwoordelijkheid behoudt.



Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden:

- (i) Woningzoekenden van wie de inkomensgegevens zoals blijkt uit een verklaring van de Belastingdienst niet bekend zijn bij die dienst.
- (ii) Woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het inkomen dat door de Belastingdienst is vermeld, dat het inmiddels op of onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens ligt.
- (iii) Woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gestegen ten opzichte van het inkomen dat door de Belastingdienst is vermeld, dat het inmiddels boven de voor hen toepasselijke inkomensgrens ligt.
- (iv) Woningzoekenden die een algemene bijstandsuitkering door de Participatiewet ontvangen, zoals blijkt uit een specificatie van deze uitkering.

In bijlage 1 van de Rtiv staat dat bij toewijzing aan arbeidsmigranten via (intermediaire) rechtspersonen die een keurmerk van de Stichting keurmerk internationale arbeidsbemiddeling of van de Stichting normering flexwonen hebben, (vooraf) geen inkomens-toetsing aan de hand van een verklaring van de Belastingdienst is vereist.

De rechtspersoon toetst het inkomen aan de hand van gegevens waaruit het huishoudinkomen van de huurder blijkt of zo nauwkeurig en redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

In het besluit staan ook eisen over de verantwoording die de rechtspersoon eens per kwartaal aan de woningcorporatie moet afleggen. In deze verantwoording moet het volgende staan: de naam, de datum, het toegewezen adres, gegevens over de samenstelling van het huishouden en het inkomen. Het laatste wordt onderbouwd met 1 of meerdere salarisstroken waaruit het huishoudinkomen van de huurder en eventueel de grondslag sparen en beleggen blijkt. De accountant stelt vast dat de rechtspersoon per kwartaal verantwoording heeft afgelegd over de toewijzingen door middel van een verantwoording die voldoet aan de eisen van artikel 56, lid 9 van het Rtiv.

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

- Het om alle huurovereenkomsten gaat met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2024. De gegevens moeten ook beschikbaar zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2024 die vóór 1 januari 2024 zijn ondertekend. Net als onder 5.2.1 verantwoordt de woningcorporatie onder 5.2.2 ook de huurovereenkomsten die onderdeel uitmaken van een integrale overeenkomst, waarin bijvoorbeeld ook zorg is overeengekomen. Dit geldt niet als de betreffende overeenkomst volgens de rechter als zorgovereenkomst is gekwalificeerd, dit is ook het geval als de zorg overheerst. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om Thomashuizen/Herbergiers).
- De woningcorporatie beschikt over een woningtoewijzingsprocedure waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen. Bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde bijlage 1 van de Rtiv.
- De bescheiden (fysiek of digitaal) die worden gebruikt bij de woningtoewijzing blijven beschikbaar, tot na de controle van de verantwoording over het verslagjaar door de accountant.
- De woningcorporatie moet in staat zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken tussen de verschillende inkomenscategorieën. De accountant stelt vast dat de verantwoording over de toewijzing betrouwbaar is.

## C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden inkomenstoets

### Toelichting

In de Rtiv en de daarbij behorende bijlage 1 is beschreven voor welke gevallen de accountant zich bij de oordeelsvorming (alleen) moet baseren op een verklaring van de woningzoekende(n) of de woningcorporatie. Als er geen verificatie-mogelijkheden op basis van onafhankelijke bronnen zijn, is er een risico op het punt van betrouwbaarheid van informatie. Dat risico is in bepaalde situaties echter niet te voorkomen. Het zou niet redelijk zijn om dat (standaard) uit te laten monden in 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 nauwkeurig 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 nauwkeurigheid en volledigheid mede is gebaseerd op de gegevens die de woningzoekende heeft aangeleverd (inclusief een eventuele verklaring).

De uitgangspunten in de Rtiv zijn als volgt:

- Het vaststellen van het huishoudinkomen door de woningcorporatie, tenzij er uitzonderingsgevallen zijn, zoals omschreven in de betreffende regeling.
- Om het huishoudinkomen te bepalen, worden de huishoudinkomens uit het jaar 2023 of 2022 geïndexeerd met index T-1 (=1,0832) of index T-2 (=1,1701). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2023, of in 2022.
- Een ondertekende verklaring van de huurder over de samenstelling van het huishouden.
- Een verklaring van de woningcorporatie dat haar geen informatie bekend is die erop duidt dat de verklaring(en) van de huurder onjuist is of zijn.
- In voorkomende gevallen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat er geen inkomensgegevens beschikbaar zijn.
- Is het inkomen van de woningzoekende wezenlijk veranderd ten opzichte van het inkomen dat bij de Belastingdienst bekend is over één van de 2 voorafgaande jaren? Dan moet de woningzoekende hiervoor een inkomensverklaring overleggen. Wezenlijk houdt in dat de woningzoekende alsnog tot de doelgroep kan worden gerekend. Bijvoorbeeld als de woningzoekende aangeeft dat er sprake is van een negatieve inkomensontwikkeling door toekomstige aftrekposten in het belastbaar inkomen. Aanvullende maatregelen die de kwaliteit van de documentatie verhogen:
  - De huurder tekent voor een juiste en volledige opgave van inkomen en situatie.
  - De woningcorporatie voert een interne controle uit op documentatie en berekeningen.
- Alle benodigde onderliggende bescheiden (fysiek of digitaal) voor de toewijzing zijn beschikbaar op moment van controle.

## D. Uitgangspunten deelwaarneming inkomenstoets

De accountant voert een risicogerichte deelwaarneming uit op de toewijzingen. De omvang van de reguliere deelwaarneming is 10% van de toewijzingen met een minimaal aantal van 25 en een maximaal aantal van 50. Door het uitvoeren van deze deelwaarneming stelt de accountant vast dat de

verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi nauwkeurig is.

De deelwaarneming kan bestaan uit:

- Toewijzingen onderbouwd door middel van digitale informatie, zie voetnoot 3.
- Toewijzingen onderbouwd door middel van andere inkomensbescheiden.
- Of een combinatie van beiden.

Ten aanzien van toewijzingen uit de deelwaarneming waarvoor digitale informatie is gebruikt, kan de accountant de nauwkeurigheid systeemgericht toetsen door de opzet, het bestaan en de werking van het gebruikte systeem vast te stellen. Dit betekent dat, als een subset van de deelwaarneming wordt gevormd door een aantal toewijzingen op basis van digitale inkomensverklaringen, het in dit geval kan volstaan om slechts één item te toetsen. Als geen bevindingen worden geconstateerd, hoeven de overige items van deze subset niet te worden gecontroleerd.

Als uit de deelwaarneming fouten in de verantwoording blijken, dan worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep. De accountant bepaalt wat de impact is van deze fouten op de totale hoeveelheid aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende deelwaarneming.

**Toelichting**

Bij de hiervoor beschreven deelwaarneming op de woningtoewijzing moet de woningcorporatie voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar woningbezit met een huur minder dan € 879,66.
- Aansluiting van woningtoewijzing minder dan € 879,66 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten met het huishoudinkomen van maximaal € 47.699 en € 52.671 per jaar. Of de gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de Rtiv tot de doelgroep hoort.
- Selectielijst op basis van het huishoudinkomen en overige gronden op basis waarvan een huishouden tot de doelgroep hoort.

Naast de waarschijnlijkheidstoetsen zoals hierboven beschreven, besteedt de accountant ook aandacht aan getoetste inkomens die net onder de grens van € 47.699 en € 52.671 liggen. Afhankelijk van de omvang voert de accountant een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming baseert de accountant op basis van 'professional judgement'.

Naast de waarschijnlijkheidstoetsen zoals hierboven beschreven, besteedt de accountant ook aandacht aan getoetste inkomens die net onder de grens van € 47.699 en € 52.671 liggen. Afhankelijk van de omvang voert de accountant een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming baseert de accountant op basis van 'professional judgement'.

9. Onderdeel dVi 5.3: Bezoldiging topfunctionarissen en overige medewerkers (voor zover de WNT dit vereist) verslagjaar.

- De accountant stelt vast dat het toepasselijk bezoldigingsmaximum zoals verantwoord in onderdeel 5.3 overeenstemt met het bezoldigingsmaximum dat in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven, is verantwoord.
- De accountant stelt vast of in het kader van de controle van de jaarrekening van de toegelaten instelling, de WNT-bezoldiging is gecontroleerd en met betrekking tot de WNT een goedkeurend oordeel is afgegeven.

Bij de controle geldt een materialiteit van 0%, omdat het gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de (onderbouwing van de) gecertificeerde jaarrekening.



---

## **BIJLAGE BIJ ARTIKEL II**

**dPi (de Prospectieve informatie) forecast 2024 en prognosejaren 2025-2029**

### **HOOFDSTUK 1 – ALGEMEEN**

1.1 – Algemene gegevens

### **HOOFDSTUK 2 – ACTIVITEITEN**

2.1 – Activiteitenoverzicht

2.2 – Activiteitenoverzicht detail

2.3 – Prognose ontwikkeling bezit

2.4 – Prognose ontwikkeling energie-label woonruimte

2.5 – Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte

2.7 – Toelichting waardering bezit

2.9 – Prognose geclusterde zorggeschikte woningen en andere geclusterde woonvormen

2.10 – Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij

### **HOOFDSTUK 3 – FINANCIËLE PROGNOSE**

3.1 – Prognose balans

3.3 – Prognose kasstroomoverzicht

3.4 – Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

### **HOOFDSTUK 4 – TREASURY**

4.1 – Agio van leningen

4.3 – Aflossingsschema interne lening

Bestuursverklaring



## Hoofdstuk 1 - Algemeen

Portaaltekst: Indien u geen gebruik heeft gemaakt van een softwareleverancier bij het invullen van de dPi dient u 'NVT' op te nemen in de velden 'Naam softwarepakket' en 'Versie softwarepakket'.

### 1.1 - Gegevens corporatie

Naam van de rechtspersoon  
Vestigingsgemeente  
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel  
Contactpersoon  
Geslachtsaanduiding  
Functie contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres, volledig  
Naam softwarepakket  
Versie softwarepakket

|                 |
|-----------------|
| Huidig          |
| tekst           |
| keuzemenu       |
| KVK eHerkenning |
| tekst           |
| keuzemenu       |
| tekst           |
| tekst           |
| @               |
| tekst           |
| tekst           |

## Hoofdstuk 2 - Activiteiten

### 2.1 Activiteitenoverzicht <PER TAK>

Portaaltekst: Dit hoofdstuk wordt gerapporteerd op basis van gewogen eenheden (Woonruimtes/intramurale zorg en BOG: 1, MOG: 2 en Parkeervoorzieningen/Overig bezit: 0,2)

#### 2.1 A - Nieuwbouw exclusief bestemming koop

Aantal  
Stichtingskosten (incl. grond)  
Marktwaaarde  
Beleidswaarde

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |



|                                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
|------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Waarvan woonruimte                       | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
|                                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
|                                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
|                                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
|                                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
| 2.1 B - Aankoop                          |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
| Aantal                                   | Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
| Totaal van Aankoopkosten                 | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| Marktwaaarde                             | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Beleidswaarde                            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| 2.1 C - Verkoop aan toekomstige bewoners |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
| Aantal                                   | Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
| Verkoopopbrengst                         | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| Verkoopkosten                            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Marktwaaarde                             | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Beleidswaarde                            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| 2.1 D - Verkoop aan overigen             |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
| Aantal                                   | Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
| Verkoopopbrengst                         | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| Verkoopkosten                            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Marktwaaarde                             | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Beleidswaarde                            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |





2.1 E - Sloop

Aantal  
Sloopkosten  
Sloopbrengsten  
Marktwaaarde  
Beleidswaarde

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |

2.1 F - Verbetering bestaand bezit

Aantal  
Verbeterkosten  
Marktwaaarde mutatie  
Beleidswaarde mutatie

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |

2.1 G - Nieuwbouw met bestemming koop

Aantal  
Stichtingskosten (incl grond en verkoopkosten)  
Opbrengst

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                     |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                     |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                     |

2.1 H - Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI

Aantal

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |



Transactieprijs  
Marktwaaarde  
Beleidswaarde

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| € | € | € | € | € | € | € |
| € | € | € | € | € | € | € |
| € | € | € | € | € | € | € |

2.1 I - Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI

Aantal  
Transactieprijs  
Marktwaaarde  
Beleidswaarde

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |



## Hoofdstuk 2 - Activiteiten

### 2.2 - Prognose projectenoverzicht nieuwbouw

| 2.2 - Prognose projectenoverzicht nieuwbouw <GECONSOLIDEERD>                                        |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave> |           |
| Naam project                                                                                        | Tekst     |
| Gemeente                                                                                            | Keuzemenu |
| Postcodegebied (PC4)                                                                                | Tekst     |
| Projectvoortgang                                                                                    | Keuzemenu |
| Bestemmingsplan                                                                                     | Keuzemenu |
| Omgevingsvergunning                                                                                 | Keuzemenu |
| Status grond                                                                                        | Keuzemenu |
| Status grond - Overeenstemming over voorwaarden                                                     | Tekst     |
| Status grond - Overig - toelichting                                                                 | Keuzemenu |
| Sloop-Nieuwbouw                                                                                     | Keuzemenu |
| Sloop-Nieuwbouw - Zo ja, nog bewoond?                                                               | #         |
| Aantal sociale huur huurwoongelegenheden                                                            | #         |
| Aantal middenhuurwoongelegenheden                                                                   | #         |
| Aantal dure huurwoongelegenheden                                                                    | #         |
| Aantal koopwoongelegenheden                                                                         | Tekst     |
| Jaar oplevering                                                                                     |           |



Hoofdstuk 2 - Activiteiten  
2.3 - Prognose Ontwikkeling Bezit  
2.3 Overzicht aantal eenheden <PER TAK>

| Huidig    |
|-----------|
| keuzemenu |

Gemeente

Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte

- Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop
- Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar
- Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens
- Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens
- Aantal zelfstandige eenheden woonruimte vanaf middenhuurgrens

Totaal van aantal eenheden zelfstandige woonruimte

- Aantal eenheden bedrijfsruimte
- Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed
- Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed
- Aantal eenheden parkeergelegenheid
- Aantal eenheden overig

Totaal van aantal eenheden niet woonruimte

Totaal van aantal eenheden

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| SOM(B11:B14)            | SOM(C11:C14)           | SOM(D11:D14)           | SOM(E11:E14)          | SOM(F11:F14)           | SOM(G11:G14)           |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| SOM(B17:B21)            | SOM(C17:C21)           | SOM(D17:D21)           | SOM(E17:E21)          | SOM(F17:F21)           | SOM(G17:G21)           |
| B10+B16+B22             | C10+C16+C22            | D10+D16+D22            | E10+E16+E22           | F10+F16+F22            | G10+G16+G22            |

## Hoofdstuk 2 - Activiteiten

|                                                | Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>Prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| A++++                                          | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| A+++                                           | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| A++                                            | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| A+                                             | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| A                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| B                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| C                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| D                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| E                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| F                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| G                                              | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| Onbekend                                       | #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte | SOM(B7:B18)             | SOM(C7:C18)            | SOM(D7:D18)            | SOM(E7:E18)           | SOM(F7:F18)            | SOM(G7:G18)            |



Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.5 Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte

2.5 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore <PER TAK>

|                                                | Forecast<br>Verslagjaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1                                              | #                       | #                      |
| 2                                              | #                       | #                      |
| 3                                              | #                       | #                      |
| 4                                              | #                       | #                      |
| 5                                              | #                       | #                      |
| 6                                              | #                       | #                      |
| Onbekend                                       | #                       | #                      |
| Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte | SOM(B7:B13)             | SOM(C7:C13)            |



## Hoofdstuk 2 - Activiteiten

### 2.7 Toelichting waardering bezit <PER TAK>

#### 2.7 Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| #                       | #                      | #                      | #                     | #                      | #                      |
| B8+B9                   | C8+C9                  | D8+D9                  | E8+E9                 | F8+F9                  | G8+G9                  |

Aantal eenheden woonruimte

Aantal eenheden exclusief woonruimte

Totaal van aantal eenheden

#### 2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde

Portaaltekst: LET OP: de "Totale marktwaarde" (per tak) in onderstaande overzichten moet één-op-één aansluiten met de balanswaarden in hoofdstuk 3.1.

Marktwaarde eenheden woonruimte

Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte

Totaal marktwaarde

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| B14+B15                 | C14+C15                | D14+D15                | E14+E15               | F14+F15                | G14+G15                |

#### 2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit)

| Forecast<br>Verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| = B15                   | = C15                  | = D15                  | = E15                 | = F15                  | = G15                  |
| B20+B21                 | C20+C21                | D20+D21                | E20+E21               | F20+F21                | G20+G21                |

Beleidswaarde eenheden woonruimte

Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte

Totaal beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit)

#### 2.7 Toelichting waardering bezit - Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)

| Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |

Beleidswaarde autonome mutaties

Marktwaarde autonome mutatie



2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens Marktwaaarde (voor LTV/solvabiliteit)

Portaaltekst: LET OP: onderstaande toelichting heeft alleen betrekking op de eenheden woonruimte

(eengezins- en meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale (zorg)eenheden).

Totaal van markt-jaarhuur op het moment van waarden

Totaal van actuele contract-jaarhuur op het moment van waarden

Totaal van onderhoudskosten (doorexpl.) op het moment van waarden

Totaal van beheerkosten op het moment van waarden

Totaal van leegwaarde op het moment van waarden

Totaal van NCW erfpacht (doorexpl.)

Totaal van achterstallig onderhoud opgenomen in de waarde

Gemiddelde disconteringsvoet

| Forecast<br>Verslagjaar |
|-------------------------|
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| %                       |

2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)

Portaaltekst: LET OP: onderstaande toelichting heeft alleen betrekking op de eenheden woonruimte

(eengezins- en meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale (zorg)eenheden).

Totaal van actuele streef-jaarhuur op het moment van waarden

Totaal van onderhoudskosten op het moment van waarden

Totaal van beheerkosten op het moment van waarden

Totaal van NCW erfpacht

Totaal van achterstallig onderhoud opgenomen in de waarde

| Forecast<br>Verslagjaar |
|-------------------------|
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |
| €                       |

2.7 Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden - Totaal

|                                      | Forecast<br>Verslagjaar       | Eerste<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken C8 | Tweede<br>prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken D8 | Derde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken E8 | Vierde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken F8 | Vijfde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken G8 |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Aantal eenheden woonruimte           | Totaal van alle<br>takken B8  | Totaal van alle<br>takken C8                           | Totaal van alle<br>takken D8                           | Totaal van alle<br>takken E8                          | Totaal van alle<br>takken F8                           | Totaal van alle<br>takken G8                           |
| Aantal eenheden exclusief woonruimte | Totaal van alle<br>takken B9  | Totaal van alle<br>takken C9                           | Totaal van alle<br>takken D9                           | Totaal van alle<br>takken E9                          | Totaal van alle<br>takken F9                           | Totaal van alle<br>takken G9                           |
| Totaal van aantal eenheden           | Totaal van alle<br>takken B10 | Totaal van alle<br>takken C10                          | Totaal van alle<br>takken D10                          | Totaal van alle<br>takken E10                         | Totaal van alle<br>takken F10                          | Totaal van alle<br>takken G10                          |

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Totaal

|                                           | Forecast<br>Verslagjaar       | Eerste<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken B14 | Tweede<br>prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken D14 | Derde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken E14 | Vierde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken F14 | Vijfde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken G14 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Marktwaarde eenheden woonruimte           | Totaal van alle<br>takken B14 | Totaal van alle<br>takken C14                           | Totaal van alle<br>takken D14                           | Totaal van alle<br>takken E14                          | Totaal van alle<br>takken F14                           | Totaal van alle<br>takken G14                           |
| Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte | Totaal van alle<br>takken B15 | Totaal van alle<br>takken C15                           | Totaal van alle<br>takken D15                           | Totaal van alle<br>takken E15                          | Totaal van alle<br>takken F15                           | Totaal van alle<br>takken G15                           |
| Totaal marktwaarde                        | Totaal van alle<br>takken B16 | Totaal van alle<br>takken C16                           | Totaal van alle<br>takken D16                           | Totaal van alle<br>takken E16                          | Totaal van alle<br>takken F16                           | Totaal van alle<br>takken G16                           |

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit) - Totaal

|                                               | Forecast<br>Verslagjaar       | Eerste<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken B20 | Tweede<br>prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken D20 | Derde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken E20 | Vierde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken F20 | Vijfde<br>Prognosejaar<br>Totaal van alle<br>takken G20 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Beleidswaarde eenheden woonruimte             | Totaal van alle<br>takken B20 | Totaal van alle<br>takken C20                           | Totaal van alle<br>takken D20                           | Totaal van alle<br>takken E20                          | Totaal van alle<br>takken F20                           | Totaal van alle<br>takken G20                           |
| Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte     | Totaal van alle<br>takken B21 | Totaal van alle<br>takken C21                           | Totaal van alle<br>takken D21                           | Totaal van alle<br>takken E21                          | Totaal van alle<br>takken F21                           | Totaal van alle<br>takken G21                           |
| Totaal beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit) | Totaal van alle<br>takken B22 | Totaal van alle<br>takken C22                           | Totaal van alle<br>takken D22                           | Totaal van alle<br>takken E22                          | Totaal van alle<br>takken F22                           | Totaal van alle<br>takken G22                           |

2.7 Toelichting waardering bezit - Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties) - Totaal

|                                 | Eerste                                                   | Tweede                                                   | Derde                                                    | Vierde                                                   | Vijfde                                                   |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                 | Prognosejaar                                             | prognosejaar                                             | Prognosejaar                                             | Prognosejaar                                             | Prognosejaar                                             |
|                                 | Totaal van alle takken C26<br>Totaal van alle takken C27 | Totaal van alle takken D26<br>Totaal van alle takken D27 | Totaal van alle takken E26<br>Totaal van alle takken E27 | Totaal van alle takken F26<br>Totaal van alle takken F27 | Totaal van alle takken G26<br>Totaal van alle takken G27 |
| Beleidswaarde autonome mutaties |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| Marktwaarde autonome mutatie    |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |

2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Marktwaarde

|                                                 | Eerste Prognosejaar                                               | Tweede prognosejaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Derde Prognosejaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vierde Prognosejaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vijfde Prognosejaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | €                                                                 | = C84<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C11<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C19<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C27<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C35<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C43<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht C50 | = D84<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D11<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D19<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D27<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D35<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D43<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht D50 | = E84<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E11<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E19<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E27<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E35<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E43<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht E50 | = F84<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F11<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F19<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F27<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F35<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F43<br>Totaal van alle takken vanuit 2<br>Activiteitenoverzicht F50 |
|                                                 | SOM debiet<br>(C76+C77+C78+C82+C83) - SOM credit<br>(C79+C80+C81) | SOM debiet<br>(D76+D77+D78+D82+D83) - SOM credit<br>(D79+D80+D81)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SOM debiet<br>(E76+E77+E78+E82+E83) - SOM credit<br>(E79+E80+E81)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SOM debiet<br>(F76+F77+F78+F82+F83) - SOM credit<br>(F79+F80+F81)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SOM debiet<br>(G76+G77+G78+G82+G83) - SOM credit<br>(G79+G80+G81)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Totale marktwaarde aan het begin van de periode |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nieuwbouw exclusief bestemming koop             |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Aankoop                                         |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkoop aan toekomstige bewoners                |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkoop aan overigen                            |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sloop                                           |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verbetering bestaand bezit                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Autonome mutatie                                |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Totaal marktwaarde aan het einde van de periode |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Beleidswaarde

|                                                                            | Eerste Prognosejaar                                              | Tweede prognosejaar                                              | Derde Prognosejaar                                               | Vierde Prognosejaar                                              | Vijfde Prognosejaar                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | €                                                                | = C96                                                            | = D96                                                            | = E96                                                            | = F96                                                            |
| Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) aan het begin van de periode | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
| Nieuwbouw exclusief bestemming koop                                        | Activiteitenoverzicht B12                                        | Activiteitenoverzicht C12                                        | Activiteitenoverzicht D12                                        | Activiteitenoverzicht E12                                        | Activiteitenoverzicht F12                                        |
|                                                                            | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
| Aankoop                                                                    | Activiteitenoverzicht B20                                        | Activiteitenoverzicht C20                                        | Activiteitenoverzicht D20                                        | Activiteitenoverzicht E20                                        | Activiteitenoverzicht F20                                        |
| Verkoop aan toekomstige bewoners                                           | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
| Verkoop aan overigen                                                       | Activiteitenoverzicht B28                                        | Activiteitenoverzicht C28                                        | Activiteitenoverzicht D28                                        | Activiteitenoverzicht E28                                        | Activiteitenoverzicht F28                                        |
|                                                                            | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
| Sloop                                                                      | Activiteitenoverzicht B36                                        | Activiteitenoverzicht C36                                        | Activiteitenoverzicht D36                                        | Activiteitenoverzicht E36                                        | Activiteitenoverzicht F36                                        |
|                                                                            | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
| Verbetering bestaand bezit                                                 | Activiteitenoverzicht B44                                        | Activiteitenoverzicht C44                                        | Activiteitenoverzicht D44                                        | Activiteitenoverzicht E44                                        | Activiteitenoverzicht F44                                        |
| Autonome mutatie                                                           | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  | Totaal van alle takken vanuit 2                                  |
|                                                                            | Activiteitenoverzicht B51                                        | Activiteitenoverzicht C51                                        | Activiteitenoverzicht D51                                        | Activiteitenoverzicht E51                                        | Activiteitenoverzicht F51                                        |
|                                                                            | = C70                                                            | = D70                                                            | = E70                                                            | = F70                                                            | = G70                                                            |
| Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) aan het einde van de periode | SOM debit<br>(C88+C89+C90+C94+C95) - SOM credit<br>(C91+C92+C93) | SOM debit<br>(D88+D89+D90+D94+D95) - SOM credit<br>(D91+D92+D93) | SOM debit<br>(E88+E89+E90+E94+E95) - SOM credit<br>(E91+E92+E93) | SOM debit<br>(F88+F89+F90+F94+F95) - SOM credit<br>(F91+F92+F93) | SOM debit<br>(G88+G89+G90+G94+G95) - SOM credit<br>(G91+G92+G93) |

Hoofdstuk 2 - Activiteiten  
2.9 - Prognose geclusterde zorggeschikte woningen en andere geclusterde woonvormen

2.9 Aantal toegevoegde geclusterde zorggeschikte woningen  
<GECONSOLIDEERD>

| Eerste<br>Prognosejaar<br>#                            | Tweede<br>prognosejaar<br># | Derde<br>Prognosejaar<br># | Vierde<br>Prognosejaar<br># | Vijfde<br>Prognosejaar<br># |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| #                                                      | #                           | #                          | #                           | #                           |
| SOM(B7:B8) SOM(C7:C8) SOM(D7:D8) SOM(E7:E8) SOM(F7:F8) |                             |                            |                             |                             |

Geclusterde zorggeschikte woningen sociale huur  
Geclusterde zorggeschikte woningen middenhuur  
Totaal van geclusterde zorggeschikte woningen

2.9 Aantal toegevoegde woonegelegenheden in andere geclusterde woonvormen  
<GECONSOLIDEERD>

| Eerste<br>Prognosejaar<br>#                                      | Tweede<br>prognosejaar<br># | Derde<br>Prognosejaar<br># | Vierde<br>Prognosejaar<br># | Vijfde<br>Prognosejaar<br># |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| #                                                                | #                           | #                          | #                           | #                           |
| SOM(B13:B14) SOM(C13:C14) SOM(D13:D14) SOM(E13:E14) SOM(F13:F14) |                             |                            |                             |                             |

Woonegelegenheden in geclusterde woonvormen sociale huur  
Woonegelegenheden in geclusterde woonvormen middenhuur  
Totaal van woonegelegenheden in geclusterde woonvormen

## Hoofdstuk 2 - Activiteiten

### 2.10 - Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij

| 2.10 Aantal aan te passen woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar <GECONSOLIDEERD> |                     |                     |                    |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                            | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijfde Prognosejaar |
|                                                                                                            | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                                            | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                                            | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                                            | SOM(B7:B9)          | SOM(C7:C9)          | SOM(D7:D9)         | SOM(E7:E9)          | SOM(F7:F9)          |

Toekomstklaar (voldoet aan de isolatiestandaard)

Toekomstklaar (vergaand geïsoleerd of geschikt voor verwarmen met 50 graden)

Gereed voor aansluiting op MT-warmtenet

Totaal van aantal aan te passen woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar

| 2.10 Aantal woningen dat van het gas wordt afgehaald naar warmtevoorziening <GECONSOLIDEERD> |                     |                     |                    |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                              | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijfde Prognosejaar |
|                                                                                              | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                              | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                              | #                   | #                   | #                  | #                   | #                   |
|                                                                                              | SOM(B14:B16)        | SOM(C14:C16)        | SOM(D14:D16)       | SOM(E14:E16)        | SOM(F14:F16)        |

Warmtenet

Volledig elektrische warmtepomp

Anders (excl. hybride warmtepompen)

Totaal van aantal woningen dat van het gas wordt afgehaald naar warmtevoorziening



Hoofdstuk 3 - Financiële Prognose  
3.1 - Prognose Balans <PER TAK>  
3.1 - Balans

| Activa | Vaste activa | Immateriële vaste activa | Immateriële vaste activa                                                                    | Forecast verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede Prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijfde Prognosejaar |
|--------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|        |              |                          | Immateriële vaste activa                                                                    | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Vastgoedbeleggingen                                                                         | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | DAEB vastgoed in exploitatie                                                                | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                                                           | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                 | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                     | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Totaal van vastgoedbeleggingen                                                              | SOM(E8 :E11)         | SOM(F8 :F11)        | SOM(G8 :G11)        | SOM(H8 :H11)       | SOM(I8 :I11)        | SOM(J8 :J11)        |
|        |              |                          | Materiële vaste activa                                                                      | €                    | €                   |                     |                    |                     |                     |
|        |              |                          | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                 |                      |                     |                     |                    |                     |                     |
|        |              |                          | Totaal van materiële vaste activa                                                           | = E13                | = F13               | = G13               | = H13              | = I13               | = J13               |
|        |              |                          | Financiële vaste activa                                                                     | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Vorderingen op groepsmaatschappijen                                                         | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen                                      | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Andere deelnemingen                                                                         | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Latente belastingvorderingen                                                                | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Leningen u/g                                                                                | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Overige effecten                                                                            | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Overige vorderingen                                                                         | €                    | €                   | €                   | €                  | €                   | €                   |
|        |              |                          | Totaal van financiële vaste activa                                                          | SOM(E1 :E22)         | SOM(F1 :F22)        | SOM(G1 :G22)        | SOM(H1 :H22)       | SOM(I1 :I22)        | SOM(J1 :J22)        |
|        |              |                          | Totaal van vaste activa                                                                     | E7+E12 +E14+E23      | F7+F12 +F14+F23     | G7+G12 +G14+G23     | H7+H12 +H14+H23    | I7+I12 +I14+I23     | J7+J12 +J14+J23     |

| Flottende activa | Vorraden<br>Onderhand<br>en<br>projecten<br>Vordering<br>en | Vorraden                    | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                  |                                                             | Onderhanden projecten       | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               |
|                  |                                                             | Vorderingen                 | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               |
|                  |                                                             | Effecten                    | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               |
|                  |                                                             | Liquide middelen            | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               |
|                  |                                                             | Totaal van flottende activa | SOM(E2<br>5:E29)<br>E24+E3<br>0 | SOM(F2<br>5:F29)<br>F24+F3<br>0 | SOM(G2<br>5:G29)<br>G24+G3<br>0 | SOM(H2<br>5:H29)<br>H24+H3<br>0 | SOM(I<br>25:I29)<br>I24+I3<br>0 | SOM(J2<br>5:J29)<br>J24+J3<br>0 |
|                  |                                                             | Totaal van activa           |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |

|                 |                                                                                                                                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |   |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---|
| Pas<br>siv<br>a | Eigen<br>vermogen                                                                                                                            | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Groepsver<br>mogen                                                                                                                           | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Egalisatie<br>rekening                                                                                                                       | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Voorzienin<br>gen                                                                                                                            | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Langlopen<br>de<br>schulden                                                                                                                  | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Schulden aan overheid                                                                                                                        | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Schulden aan banken                                                                                                                          | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Schulden aan groepsmaatschappijen                                                                                                            | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                                    | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Overige schulden                                                                                                                             | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |
|                 | Totaal van langlopende schulden                                                                                                              | SOM(E3<br>3:E42) | SOM(F3<br>3:F42) | SOM(G3<br>3:G42) | SOM(H3<br>3:H42) | SOM(I<br>33:I42) | SOM(J3<br>3:J42) |   |
|                 | Kortlopende schulden                                                                                                                         | €                | €                | €                | €                | €                | €                | € |



|  |                                                                                                                                              |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |   |   |   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
|  |                                                                                                                                              | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Schulden aan banken                                                                                                                          | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                                                                                | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Schulden aan groepsmaatschappijen                                                                                                            | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen                                                           | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Overige schulden                                                                                                                             | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Overlopende passiva                                                                                                                          | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | €                               | € | € | € |
|  | Totaal van kortlopende schulden                                                                                                              | SOM(E4<br>4:E51)<br>E43+E5<br>2 | SOM(F4<br>4:F51)<br>F43+F5<br>2 | SOM(G4<br>4:G51)<br>G43+G5<br>2 | SOM(H4<br>4:H51)<br>H43+H5<br>2 | SOM(I<br>44:I51)<br>I43+I5<br>2 | SOM(J4<br>4:J51)<br>J43+J5<br>2 |   |   |   |
|  | Totaal van passiva                                                                                                                           |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |   |   |   |

36









Hoofdstuk 3 - Financiële prognose  
Hoofdstuk 3.4 - Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

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

|                          | 3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Enkelvoudig en verbindingen. |                            |                            |                           |                            |                            |                           |                             |                             |                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                          | Forecast<br>verslagjaar                                                                              | Eerste<br>Prognose<br>jaar | Tweede<br>prognose<br>jaar | Derde<br>Prognos<br>ejaar | Vierde<br>Prognos<br>ejaar | Vijfde<br>Prognose<br>jaar | Zesde<br>Prognose<br>jaar | Zevende<br>Prognos<br>ejaar | Achtste<br>Prognos<br>ejaar | Tiende<br>Prognos<br>ejaar |
| Prijsinflatie            | %                                                                                                    | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Looninflatie             | %                                                                                                    | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Bouwkostenstijging       | %                                                                                                    | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Onderhoudskostenstijging | %                                                                                                    | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Leegwaardestijging       | %                                                                                                    | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit reguliere huurstijging

|                                                         | 3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit reguliere huurstijging |                            |                            |                           |                            |                            |                           |                             |                             |                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                                                         | Forecast<br>verslagjaar                                                                      | Eerste<br>Prognose<br>jaar | Tweede<br>prognose<br>jaar | Derde<br>Prognos<br>ejaar | Vierde<br>Prognos<br>ejaar | Vijfde<br>Prognose<br>jaar | Zesde<br>Prognose<br>jaar | Zevende<br>Prognos<br>ejaar | Achtste<br>Prognos<br>ejaar | Tiende<br>Prognos<br>ejaar |
| Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)         | %                                                                                            | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Huurstijging als gevolg van harmonisatie                | %                                                                                            | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |
| Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie) | SOM(B17 :B18)                                                                                | SOM(C17 :C18)              | SOM(D17 :D18)              | SOM(E17 :E18)             | SOM(F17 :F18)              | SOM(G17 :G18)              | SOM(H17 :H18)             | SOM(I17 :I18)               | SOM(J17 :J18)               | SOM(L17 :L18)              |
| Huurderving                                             | %                                                                                            | %                          | %                          | %                         | %                          | %                          | %                         | %                           | %                           | %                          |



| 3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Rentepercentage nieuwe leningen |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                                                         | Eerste Prognos<br>ejaar | Tweede prognos<br>ejaar | Derde Prognos<br>ejaar | Vierde Prognos<br>ejaar | Vijfde Prognos<br>ejaar | Zesde Prognos<br>ejaar | Zevende Prognos<br>ejaar | Achtste Prognos<br>ejaar | Negende Prognos<br>ejaar | Tiende Prognos<br>ejaar |
|                                                                                                         | %                       | %                       | %                      | %                       | %                       | %                      | %                        | %                        | %                        | %                       |
|                                                                                                         |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |
|                                                                                                         |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |
| Rentepercentage nieuwe leningen DAEB                                                                    |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |
| Rentepercentage nieuwe leningen niet-DAEB                                                               |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |
| Rentepercentage nieuwe leningen niet-DAEB<br>verbindingen                                               |                         |                         |                        |                         |                         |                        |                          |                          |                          |                         |

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Rentepercentage nieuwe leningen

|                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| Toelichting op de uitgangspunten en<br>parameters kasstroomprognose | Huid  |
|                                                                     | ig    |
|                                                                     | Tekst |

3.4.2 - Toelichting kasstroomoverzicht <PER TAK>

3.4.2 - Toelichting kasstroomoverzicht

|                                                                                                    |                         |                        |                        |                       |                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                    | Forecast<br>verslagjaar | Eerste<br>Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosejaar | Vierde<br>Prognosejaar | Vijfde<br>Prognosejaar |
| Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering) | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op onderhoud.            | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |
| Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op leefbaarheid.         | €                       | €                      | €                      | €                     | €                      | €                      |

3.4.3 - Specificatie van de (netto) huurontvangsten <PER TAK>

Portaaltekst: LET OP: het 'Totaal van huurontvangsten' in onderstaande overzichten zijn geen automatische optellingen, maar zijn de (eerder) gerapporteerde feiten (Totaal van huurontvangsten per tak) uit hoofdstuk 3.3 (Prognose kasstroomoverzicht).

3.4.3 - Specificatie van de netto huurontvangsten

|                            |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                            | Forecast<br>verslagjaar     | Eerste<br>Prognosejaar      | Tweede<br>prognosejaar      | Derde<br>Prognosejaar       | Vierde<br>Prognosejaar      | Vijfde<br>Prognosejaar      |
| Woonruimte                 | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Bedrijfsruimte             | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Maatschappelijk vastgoed   | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Intramuraal zorgvastgoed   | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Parkeergelegenheid         | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Overig                     | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           | €                           |
| Totaal van huurontvangsten | 3.3 - Kasstroomoverzicht G7 | 3.3 - Kasstroomoverzicht M7 | 3.3 - Kasstroomoverzicht N7 | 3.3 - Kasstroomoverzicht O7 | 3.3 - Kasstroomoverzicht P7 | 3.3 - Kasstroomoverzicht Q7 |



3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat <PER TAK>

Portaaltekst: LET OP: het "Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat" in onderstaande overzichten zijn geen automatische optellingen, maar zijn de (eerder) gerapporteerde feiten (sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat per tak) uit hoofdstuk 3.3 (Prognose kasstroomoverzicht).

3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

|                                                                        | Forecast<br>verslagjaar             | Eerste<br>Prognosejaar              | Tweede<br>prognosejaar              | Derde<br>Prognosejaar               | Vierde<br>Prognosejaar              | Vijfde<br>Prognosejaar              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Saneringsheffing                                                       | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   |
| Obligoheffing WSW                                                      | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   |
| Overige sectorspecifieke heffingen                                     | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   | €                                   |
| Totaal van sectorspecifieke heffing<br>onafhankelijk van het resultaat | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht G15 | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht M15 | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht N15 | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht O15 | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht P15 | 3.3 -<br>Kasstroomoverzic<br>ht Q15 |



Hoofdstuk 4 - Treasury

Hoofdstuk 4.1 - Agio van de leningen

4.1 - Agio van de leningen <PER TAK>

Wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen?

| Forecast<br>verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede<br>prognosejaar | Derde<br>Prognosej<br>aar | Vierde<br>Prognosej<br>aar | Vijfde<br>Prognosej<br>aar |
|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| €                       | €                   | €                      | €                         | €                          | €                          |

4.3 - Aflossingsschema interne lening

Portaaltekst: LET OP: De restant looptijd vult u in voor het eerste prognosejaar (2024), peildatum 1 januari 2024. In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in.

4.3 - Aflossingsschema interne lening - Van DAEB TI naar niet-DAEB TI

Restant looptijd interne lening in jaren

Rentepercentage interne lening

| Huidig |
|--------|
| #      |
| %      |

4.3 - Aflossingsschema interne lening - Van DAEB TI naar niet-DAEB TI - Verloopoverzicht

Interne lening aan het begin van de periode

Storting

Aflossing

Interne lening aan het einde van de periode

Rente

| Forecast<br>verslagjaar                        | Eerste Prognosejaar                      | Tweede<br>prognosejaar                         | Derde<br>Prognosej<br>aar                      | Vierde<br>Prognosej<br>aar               | Vijfde<br>Prognosej<br>aar               |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| €                                              | = C21                                    | = D21                                          | = E21                                          | = F21                                    | = G21                                    |
| €                                              | €                                        | €                                              | €                                              | €                                        | €                                        |
| €                                              | €                                        | €                                              | €                                              | €                                        | €                                        |
| SOM<br>credit<br>(C18+C19)<br>- debit<br>(C20) | SOM credit<br>(D18+D19) - debit<br>(D20) | SOM<br>credit<br>(E18+E19)<br>- debit<br>(E20) | SOM<br>credit<br>(F18+F19)<br>- debit<br>(F20) | SOM credit<br>(G18+G19) -<br>debit (G20) | SOM credit<br>(H18+H19) -<br>debit (H20) |
| €                                              | €                                        | €                                              | €                                              | €                                        | €                                        |



4.3 - Aflossingsschema startlening

Portaalktekst: LET OP: De restant looptijd vult u in voor het eerste prognosejaar (2024), peildatum 1 januari 2024. In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in.

4.3 - Aflossingsschema startlening - Van DAEB TI of niet-DAEB TI naar geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

| Huidlig |
|---------|
| #       |
| %       |

Restant looptijd startlening in jaren  
Rentepercentage startlening

4.3 - Aflossingsschema startlening - Van DAEB TI of niet-DAEB TI naar geconsolideerde niet-DAEB verbindingen - Verloopoverzicht

|                                          |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Startlening aan het begin van de periode | Forecast verslagjaar               | Eerste Prognosejaar                | Tweede prognosejaar                | Derde Prognosejaar                 | Vierde Prognosejaar                | Vijfde Prognosejaar                |
| Storting                                 | €                                  | = C36                              | = D36                              | = E36                              | = F36                              | = G36                              |
| Aflossing                                | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  |
| Startlening aan het einde van de periode | SOM credit (C33+C34) - debit (C35) | SOM credit (D33+D34) - debit (D35) | SOM credit (E33+E34) - debit (E35) | SOM credit (F33+F34) - debit (F35) | SOM credit (G33+G34) - debit (G35) | SOM credit (H33+H34) - debit (H35) |
| Rente                                    | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  | €                                  |





### Bijlagen

Dit tabblad bevat informatie met betrekking tot opgevraagde bijlagen bij dPi2024.  
Deze bijlagen worden als PDF-bestanden (ongestructureerde data) via Digipoort meegestuurd met de XBRL-berichten.  
In het portaal van SBR-wonen ziet deze upload-functionality er als volgt uit:

#### Bijlage toevoegen

U kunt nu de vereiste bijlagen toevoegen aan de opgave door hier een bestand te selecteren. Deze bestanden worden samen met de opgave verstuurd.

Voor de bij te voegen bestanden hanteert u de volgende naamconventies:

#### Meerjarenbegroting:

Begroting (als van toepassing):

#### Meerjarenbegroting Begroting

#### Document en naamgeving

Meerjarenbegroting.pdf \*

Begroting.pdf

| Bestandsnaam          | Datum<br>aangepast |
|-----------------------|--------------------|
| Selecteer een bestand |                    |
| Selecteer een bestand |                    |

U dient nog meer verplichte bestanden te selecteren. Het minimum aantal verplichte bestanden: 1



Bestuurverklaring

Bestuursverklaring - Verantwoordelijkheid bestuur

Portaaltekst: De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdige indiening van de prospectieve informatie (dPi) op basis van de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van de prospectieve informatie zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang bevat. Ik verklaar namens de toegelaten instelling hiermee dat bij het indienen van de rapportage is voldaan aan onderstaande punten:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Huidig    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keuzemenu |
| 1. De prospectieve informatie komt overeen met de jaarbegroting en de bijbehorende meerjarenprognose die door de Raad van Commissarissen van de toegelaten instelling, respectievelijk van elk van haar verbonden ondernemingen zijn goedgekeurd.                                                                                                            |           |
| 2. De verstrekte prospectieve informatie bevat geen onjuistheden of onvolledigheden van materieel belang.                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| 3. Alle verplichtingen (in rechte afdwingbaar of feitelijk) waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen noodzakelijk is en een betrouwbare schatting van de omvang kan worden gemaakt, zijn verwerkt in de prospectieve informatie.                                                              |           |
| 4. Het geschatte verwachte financiële effect van lopende of dreigende claims tegen de toegelaten instelling is op de juiste wijze opgenomen in de prospectieve informatie en/of toegelicht. Behalve deze, zijn wij niet op de hoogte van het bestaan van andere aanvullende claims uit hoofde van aansprakelijkstelling en deze zijn ook niet te verwachten. |           |
| 5. In de verstrekte prospectieve informatie is rekening gehouden met de saneringsheffing en het beleid van het Ministerie van BZK inzake de huurontwikkeling.                                                                                                                                                                                                |           |
| 6. Voor de bij te voegen bijlagen zijn de juiste (voorgeschreven) naamconventies gehanteerd.                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |

Bestuursverklaring - Toelichting (indien van toepassing)

|             |        |
|-------------|--------|
|             | Huidig |
|             | Tekst  |
| Toelichting |        |



**Bestuursverklaring - Gemachtigde**

Portaaltekst: Hier dient naam en functie van de gemachtigde die namens de corporatie de prospectieve informatie (dPi) indient opgenomen te worden.

|        |
|--------|
| Huidig |
| Tekst  |
| Tekst  |

Naam

Functie



## TOELICHTING

### 1. Algemeen

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is bijlage 4, het accountantsprotocol, en bijlage 5, met daarin de Prospectieve informatie, vervangen door nieuwe herziene versies.

### 2. Aanleiding

#### ***Bijlage 4***

Bij de totstandkoming van het accountantsprotocol wordt jaarlijks bezien op welke onderdelen van de verantwoording van woningcorporaties ten behoeve van het externe toezicht controlewerkzaamheden door accountants moeten plaatsvinden. Hierin is de balans tussen administratieve lastendruk voor de woningcorporaties en de effectiviteit van het risicogerichte externe toezicht meegewogen.

#### ***Bijlage 5***

Op grond van artikel 43, eerste lid, van de Woningwet dienen woningcorporaties een overzicht op te stellen van de werkzaamheden die zij en de met hen verbonden ondernemingen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren voornemens zijn te verrichten, ook wel de Prospectieve informatie (dPi) genoemd. Artikel 44a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, bepaalt dat het overzicht jaarlijks voor 15 december moet worden verstrekt aan de minister, de colleges van burgemeester en wethouders en de bewonersorganisaties, en moet worden ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften. Uit artikel 19 van de RTIV volgt dat voor de inrichting van het overzicht gebruik moet worden gemaakt van het model dat is opgenomen in bijlage 5 bij de RTIV. Evenals bij dPi 2023, wordt dPi 2024 op basis van Standard Business Reporting (SBR) uitgevraagd. Hiermee wordt aangesloten op de standaard van de Nederlandse Taxonomie.

### 3. Wijzigingen

#### ***Bijlage 4***

Ten behoeve van de werkzaamheden van de accountants over verslagjaar 2024 is het volgende gewijzigd in het accountantsprotocol:

- In overeenstemming met het addendum op het accountantsprotocol voor verslagjaar 2023 vervalt in rubriek C de accountantscontrole op dVi onderdeel 4.1: Marktwaaarde leningen en derivaten.
- In rubriek C onderdeel 8 zijn enkele passages toegevoegd om te zorgen dat het assurance-rapport van de accountant ook ziet op de woningtoewijzing met gebruikmaking van een (deels of geheel) geautomatiseerd systeem.
- In rubriek C onderdeel 9 is de toelichting aangescherpt, zonder dat hiermee een wijziging van de controlewerkzaamheden wordt beoogd.
- Voor de onderdelen 2 tot en met 6 van rubriek C, waarbij de accountant vaststelt dat de dVi-informatie overeenkomt met de jaarrekening, wordt een afrondingsverschil van ten hoogste € 1.000 geaccepteerd. Dit om te voorkomen dat beperkte afrondingsverschillen tot onnodig hoge administratieve lasten leiden.

#### ***Bijlage 5***

De voornaamste wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van dPi 2023, hangen samen met de beweging die onder leiding van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is ingezet naar regie door de overheid op de volkshuisvesting. Als onderdeel van de regie zijn op 30 juni 2022 de Nationale prestatieafspraken (NPA)<sup>4</sup> ondertekend door de minister, Aedes, de VNG en de Woonbond. In deze nationale afspraken zijn onder andere concrete afspraken gemaakt over nieuwbouw van sociale huurwoningen, het verduurzamen van het woningcorporatiebezit, de leefbaarheid van buurten en wijken, en de betaalbaarheid van het wonen. Deze afspraken lopen tot en met 2030.

Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De woningcorporaties dragen met de bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bij aan het doel van het kabinet om tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen te bouwen;

<sup>4</sup> Nationale prestatieafspraken 2022 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

- De woningcorporaties bouwen ook 50.000 nieuwe middenhuur woningen tot en met 2030;
- Woningcorporaties hebben in 2030 450.000 woningen aardgasvrij gemaakt;
- Uiterlijk in 2028 zijn er geen E, F en G energielabel woningen meer in de woningcorporatiesector;
- Woningcorporaties matigen de huren voor de lagere inkomens, en krijgen meer ruimte voor huurverhogingen voor hogere inkomens;
- Woningcorporaties committeren zich aan de doelstelling dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud;
- Woningcorporaties leveren tot en met 2030 via de realisatie van 50.000 geclusterde woongelegenheden een bijdrage aan de woonbehoefte van ouderen.

In de dPi 2024 is een aantal uitvragen toegevoegd of aangepast om de doelstellingen uit de NPA beter te kunnen monitoren. De dPi is in hoofdstukken en paragrafen opgedeeld. Hierna worden alle individuele wijzigingen toegelicht:

In paragraaf 2.1A wordt een regel toegevoegd waarin het aantal woonruimten wordt gevraagd. De huidige opvraag biedt niet de mogelijkheid om een vergelijking te maken met het projectenoverzicht in paragraaf 2.2 en het aantal realisaties in de dVi, omdat het aantal gewogen eenheden inclusief intramuraal en parkeerplekken wordt opgevraagd. Door het aantal woonruimten op te vragen is een vergelijking wel mogelijk.

In paragraaf 2.2 was in de dPi 2023 het projectenoverzicht nieuwbouw opgenomen, maar uit de datakwaliteitsanalyse blijkt dat de gevraagde statussen niet duidelijk genoeg waren: veel projecten werden hierdoor aangeduid als status 'overig'. Daarom wordt in de dPi 2024 de vraag opgesplitst in meerdere categorieën, zodat duidelijker wordt wat de status is van een nieuwbouwproject.

In paragraaf 2.3 was in de dPi 2023 huurprijsklasse betaalbaar 2 (huurprijsgrens van € 575,-) uit het wetsvoorstel huurverlaging toegevoegd, maar inmiddels is duidelijk dat het gestelde doel ten aanzien van de huurverlaging uit de NPA ruim wordt gehaald. Verdere monitoring van deze huurprijsklasse is niet nodig en daarom wordt deze huurprijsklasse verwijderd.

In paragraaf 2.7 is het door de nieuwe beleidswaardebepaling niet meer nodig om aan corporaties te vragen om te rapporteren over wat de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren zou betekenen. Daarnaast zullen ook de afslagen om van de marktwaarde de beleidswaarde te bepalen worden verwijderd. Door deze wijzigingen zullen enkele tabellen worden samengevoegd en zal de volgorde veranderen.

In paragraaf 2.9 is in het kader van het programma Wonen & Zorg in de dPi 2023 het aantal toe te voegen geclusterde woonvormen en het aantal zorggeschikte woningen opgevraagd. De opvraag wordt niet inhoudelijk aangepast, maar er vinden wel enkele tekstuele verduidelijkingen plaats.

In paragraaf 2.10 zijn mede op verzoek van softwareleveranciers de volgende twee tekstuele wijzigingen doorgevoerd:

- Titel: 2.10 Aantal aan te passen woningen wordt verduidelijkt naar indeling isolatie en toekomstklaar <GECONSOLIDEERD>
- Veld: 'Anders (excl. hybride warmtepompen)'

Dit is dus enkel een tekstuele aanpassing om de leesbaarheid te verbeteren.

In paragraaf 3.3 en 3.4.1 zal de rapportageperiode van het kastroomoverzicht worden uitgebreid tot tien jaar, zodat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beter zicht kan houden op de borgbaarheid van langlopende leningportefeuilles.

## 4. Regeldrukeffecten

### *Bijlage 4*

De verwachting is dat, voor zover er sprake is van een meetbare verandering in de lastendruk, er sprake is van een kleine verlichting van de lastendruk als het gevolg van het vervallen van enkele controlepunten. Aangezien er geen fundamentele wijzigingen in de werkwijze plaatsvinden en er daarmee geen significante lastenverzwaring of -vermindering optreedt is er geen extern onderzoek naar de administratieve lastendruk uitgevoerd.

### *Bijlage 5*

Ecorys heeft de financiële gevolgen van de huidige wijziging van de dPi-uitvraag berekend (Ecorys, Administratieve lastendruk wijzigingen dPi 2024).



Ecorys stelt vast dat de administratieve lasten door de voorgenomen wijzigingen in de dPi zowel eenmalig als op lange termijn toenemen. Ecorys verwacht als gevolg van de huidige wijzigingen een eenmalige toename in administratieve lasten van in totaal circa € 42.600 voor alle 275 woningcorporaties samen. Daarnaast nemen de structurele kosten als gevolg van deze wijziging met zo'n € 17.700 toe. Per corporatie komt dit neer op een lastenverzwaring van € 130 eenmalig en € 74 structureel.

Ecorys geeft aan dat de eenmalige toename in administratieve lasten beduidend te noemen is. De structurele toename is relatief beperkt ten opzichte van de totale administratieve lasten die gemoeid zijn met de informatieverplichting bij corporaties. De grotere omvang van de eenmalige impact komt met name voort uit tijdsbesteding voor het juist registreren van nieuw benodigde data. Dit vraagt een eenmalige aanpassing van data in de systemen.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier (zowel de vervanging van bijlage 4 en 5) niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

## **5. Consultatie en inwerkingtreding**

### ***Bijlage 4***

Het accountantsprotocol is in overleg met stakeholders opgesteld waardoor openbare consultatie niet nodig is. Het accountantsprotocol is vervolgens getoetst door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO) van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. COPRO heeft het accountantsprotocol over verslagjaar 2024 gekwalificeerd als uitvoerbaar. In overeenstemming met het stelsel van vaste verandermomenten treedt deze regeling in werking met ingang van 1 januari 2025.

### ***Bijlage 5***

Bijlage 5 is opgesteld in het ketenteam van de sector (samenwerking met Aedes, de Aw en het WSW). Om die reden is afgezien van een openbare internetconsultatie. Vanwege de nauwe betrokkenheid van de sector bij de opstelling en uitrol van dPi 2024 en de wens tot spoedige inwerkingtreding, is er geen behoefte aan een invoeringstermijn. Doordat de aanbestedingsprocedure voor het lastenonderzoek vertraging heeft opgelopen, is het niet gelukt om de geactualiseerde Bijlage 5 voor 1 juli 2024 te publiceren. De gevolgen van deze vertragende invoering zijn vanwege een automatische aanlevering van gegevens naar verwachting beperkt waarbij het juist negatief zou zijn voor betrokkenen om niet met de vernieuwde, tevens met hen afgestemde, bijlage te werken. Men heeft door afstemming in het ketenteam van de sector juist geanticipeerd op werking van deze nieuwe bijlage per 1 juli 2024. Om ervoor te zorgen dat de automatische aanlevering van gegevens geen verschillen kent met Bijlage 5 in het RTIV, wordt er voor gekozen om de regeling terug te laten werken tot 1 juli 2024.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer*