



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 december 2025, nr. 2025-0000041234 tot wijziging van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde bedragen per 1 januari 2026 te indexeren en de bijlagen 1, 3 en 4 bij die regeling te actualiseren

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 36a, vierde lid, 37, vierde lid, 49, eerste lid, en 54, eerste lid, van de Woningwet en de artikelen 16, tweede lid, 22, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

In artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de **Woningwet** wordt '39.556.579,74' vervangen door '40.980.616,61'.

ARTIKEL II

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 16, eerste lid, wordt '49.669' vervangen door '51.537' en wordt '54.847' vervangen door '56.910'.

B

In artikel 22, tweede lid, wordt '55.416' vervangen door '57.500'.

ARTIKEL III

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 22, elfde lid, wordt '1,0413' vervangen door '1,0376' en wordt '1,1279' vervangen door '1,0805'.

B

Artikel 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '4,5' vervangen door '3,6'.

2. In onderdeel b wordt '4,6' vervangen door '3,7'.

C

Bijlage 1 wordt vervangen door de bijlage, opgenomen als bijlage I bij deze regeling.

D

Bijlage 3 wordt vervangen door de bijlage, opgenomen als bijlage II bij deze regeling.



E

Bijlage 4 wordt vervangen door de bijlage, opgenomen als bijlage III bij deze regeling.

ARTIKEL IV

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

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

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



BIJLAGE I BIJ ARTIKEL III, ONDERDEEL C

Bijlage 1. bij de artikelen 11, zesde lid, en 22, tiende lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef, en onder b, en artikel 22, eerste lid, aanhef, en onder b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verkoop met korting, respectievelijk woningtoewijzing in het kader van de DAEB).

Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring van de Belastingdienst of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in artikel 22, derde en vierde lid, van de ministeriële regeling zich voordoen (zie ook hierna).

Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B. moet worden toegepast indien gegevens van de Belastingdienst ontbreken.

Ter bepaling van het huishoudinkomen (in 2026) worden de verzamelinkomens uit het jaar 2025 respectievelijk 2024 geïndexeerd met index I1 (=1,0376) respectievelijk index I2 (=1,0805). Deze indices betreffen de factor waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2025, respectievelijk 2024.

De hoogten van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en eventuele medebewoners, inclusief eventuele kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst.¹ (zie uitzonderingen)

Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van de eventuele kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomensverklaring van de Belastingdienst.² (zie uitzonderingen)

N.b. de aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.

Huishoudinkomen =

Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2025 × 1,0376, of

¹ **Uitzondering op de inkomensstoets:**

- i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO 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 tot en met d, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (in 2025) recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

² **Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:**

- i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
- ii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
- iii. woningzoekenden die, blijken een specificatie daarvan, een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen;
- iv. woningzoekende arbeidsmigranten uit een van de lidstaten als bedoeld in artikel 22, achtste lid, van deze regeling, aan wie een woning wordt toegewezen via een rechtspersoon die beschikt over een in dat artikel genoemd keurmerk.



Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2024 $\times$ 1,0805

Bepaal of het huishoudinkomen:

- lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens voor het op grond van artikel 48, eerste lid, derde zin, van de wet geldende percentage toewijzingen aan de doelgroep van € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens (in 2026);
- hoger is dan de inkomensgrens voor het op grond van artikel 48, eerste lid, derde zin, van de wet geldende percentage toewijzingen aan de doelgroep € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens (in 2026).

N.b. de laatstbedoelde inkomensgrens is tevens de grens die geldt bij verkoop onder voorwaarden met korting als bedoeld in artikel 11, aanhef, van deze regeling.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag)
- De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op:
 - inkomen uit arbeid
 - inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op de inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB
 - vakantiegeld (eventueel hoogte)
 - evt. 13^e maand/eindejaarsuitkering
 - evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten.

Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden:

1. Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2025:
Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') $\times$ 1,0376.
of,
2. Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):
Stap 1:
 - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) $\times$ 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of
 - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) $\times$ 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald).N.b.: Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.
Stap 2:
Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 $\times$ 1,08.
3. Bij inkomen uit onderneming dient een schatting te worden gemaakt van het belastbaar jaarinkomen (de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling).

Voor het lopende jaar (2026) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen (over 2025) vermenigvuldigd dient te worden met 1,0376. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.

Bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) wordt een schatting gemaakt van het belastbaar jaarinkomen uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Voor het lopende jaar (2026) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het belastbaar jaarinkomen van 2025 te vermenigvuldigen met 1,0376. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.



Zie voor de inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsingsschema A.



BIJLAGE II BIJ ARTIKEL III, ONDERDEEL D

Bijlage 3. bij artikel 16 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

dVi (de Verantwoordingsinformatie) 2024	
Zichtbaar in SBR-wonen Portaal?	Menustructuur
JA	1.1 - Gegevens corporatie
JA	1.2 - Gegevens controlerend accountant
JA	1.3 - Wijziging opgave vorig verslagjaar
JA	1.4 - Personele bezetting
JA	2.1 - Opgave bezitsgegevens - Totaal
JA	2.2 - 2.6 - Overige informatie activiteiten
JA	2.7 - Toelichting waardering bezit
JA	2.8 - Vastgoedtransacties tussen takken
JA	2.9 - Geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken
JA	2.10 Aantal woningen isolatie en warmtevoorziening
JA	2.11 - Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente
JA	3.1 - Balans
JA	3.2 - Winst- en verliesrekening
JA	3.3 - Kasstroomoverzicht
JA	3.4 - Toelichtingen balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht
JA	4.1 - Marktwaaarde leningen en derivaten
JA	4.2 - Overig financieel beleid
JA	4.3 - Aflossingsschema interne lening/startlening
JA	4.4 - Specificatie van niet door WSW geborgde leningen
JA	4.5 - Collegiale ondersteuning bij het realiseren van vhw opgaven verslagjaar
JA	5.1 - Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen
JA	5.2 - Toewijzingen en staatssteunregeling
JA	5.3 - Wet Normering Topinkomens
JA	5.4 - Huursom
JA	Bestuursverklaring



Hoofdstuk 1 - Algemeen

1.1 - Gegevens corporatie

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

Huidig
K/K eHerkenning
tekst
keuzemenu
tekst
keuzemenu
tekst
tekst
@
tekst
tekst

1.2 - Gegevens controlerend accountant

Naam accountantspraktijk
Naam accountant

Huidig
tekst
tekst

1.3 - Wijziging opgave vorig verslagjaar

Portaaltekst: Indien er een verschil is dient dit toegelicht te worden door middel van beantwoording van de drie extra vragen:

1.3 - Wijziging opgave vorig verslagjaar

Wijkt de beginbalans in het verslagjaar af van de vorig jaar opgegeven eindbalans?
Is dit een gevolg van een stelselwijziging
Is dit een gevolg van foutenherstel
Overig

Huidig
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu

1.3 - Toelichting op de wijziging opgave vorig verslagjaar

Toelichting op de wijziging opgave vorig verslagjaar

Huidig
tekst



1.4 - Personele bezetting	
1.4 - Personele bezetting - Enkelvoudig	
Gemiddeld aantal werknemers over de periode	Huidig #
1.4 - Personele bezetting - Geconsolideerd	
Gemiddeld aantal werknemers over de periode	Huidig #
1.5 - Toestemming publicatie namens VRO	
De WOZ-bezitstabel staat op dit moment geanonimiseerd in de beveligde onderzoeksomgeving van het CBS. Gaat uw bestuurder akkoord met het publiceren van onderzoek op gemeenteniveau vanuit deze omgeving?	Huidig Keuzemenu



Hoofdstuk 2 - Informatie over bezit
2.1A-D WOZ-bezitzstabel op eenheidniveau <DIT ONDERDEEL ZIT NIET IN HET PORTAAL EN TAXONOMIE, DIT WORDT VIA EEN CSV-BESTAND SEPARAAT AANGELEVERD>
<OPMERKING: deze tabel is in het CSV-bestand horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave.>

	2.1A	2.1B	2.1C	2.1D
Onderdeel	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
Eenheidscode	tekst	tekst	tekst	tekst
Bag-postcode	tekst	tekst	tekst	tekst
Bag-huisnummer	#	#	#	#
Bag-huisletter	tekst	tekst	tekst	tekst
Bag-huisnummertoevoeging	tekst	tekst	tekst	tekst
Bag-verblijfsobject-id	tekst	tekst	tekst	tekst
Corporate-adrestoevoeging	tekst	tekst	tekst	tekst
Aantal primo verslagjaar	#	#	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Aantal ultimo verslagjaar	#	#	#	#
Tak primo verslagjaar	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Tak ultimo verslagjaar	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
Eenheidsoort	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
Soort woonruimte	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Is de woonruimte zelfstandig?	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Lift aanwezig?	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Mutatie verslagjaar	keuzemenu	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Nettohuur per maand ultimo verslagjaar	€	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Aantal WWS punten ultimo verslagjaar	#	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Energie label	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Bouwjaar	datum	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
Renovatiejaar	datum	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>



m2
WOZ-waarde verslagjaar
Marktwaaarde ultimo verslagjaar
Onderpand WSW /inzet verslagjaar
Naam zekerheidsnemer
Type zekerheid
Eigendomspercentage

#	#	#	#	#
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
tekst	tekst	tekst	tekst	tekst
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
%	%	%	%	%



2.1 - Opgave bezitgegevens - Totaal

2.1 - Opgave bezitgegevens - Controlegetal

Controlegetal is gebaseerd op het geïmporteerde CSV bestand.

Huidig
tekst

2.1 A - Opgave op niveau van eenheid in exploitatie - Totaal

2.1 A - Opgave op niveau van eenheid in exploitatie - Totaal - <PER TAK>

	Aantal	Nettohuur	Marktwaaarde	WOZ-waarde
Woonruimte	#	€	€	€
Bedrijfsruimte	#	€	€	€
Maatschappelijk vastgoed	#	€	€	€
Intramuraal zorgvastgoed	#	€	€	€
Parkeergelegenheid	#	€	€	€
Overige	#	€	€	€
Totaal	SOM(B45:B50)	SOM(C45:C50)	SOM(D45:D50)	SOM(E45:E50)

2.1 B t/m D - Registergoederen opgenomen in de balans - Totaal

Portaaltekst: Onderstaande tabellen zijn op niveau enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld.

2.1 B - Registergoederen opgenomen onder voorraad in de balans - Totaal - <PER TAK>

	Aantal	Marktwaaarde	WOZ-waarde
Woonruimte	#	€	€
Bedrijfsruimte	#	€	€
Maatschappelijk vastgoed	#	€	€
Intramuraal zorgvastgoed	#	€	€
Parkeergelegenheid	#	€	€
Overige	#	€	€
Grondposities	#	€	€
Totaal	SOM(B57:B63)	SOM(C57:C63)	SOM(D57:D63)

2.1 C - Registergoederen opgenomen onder onderhanden projecten in de balans - Totaal - <PER TAK>

	Aantal	Marktwaaarde	WOZ-waarde
Woonruimte	#	€	€
Bedrijfsruimte	#	€	€
Maatschappelijk vastgoed	#	€	€
Intramuraal zorgvastgoed	#	€	€
Parkeergelegenheid	#	€	€
Overige	#	€	€
Grondposities	#	€	€
Totaal	SOM(B68:B74)	SOM(C68:C74)	SOM(D68:D74)

2.1 D - Registergoederen opgenomen onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en onroerende zaken ten dienste van exploitatie in de balans - Totaal - <PER TAK>

	Aantal	Marktwaaarde	WOZ-waarde
Woonruimte	#	€	€
Bedrijfsruimte	#	€	€
Maatschappelijk vastgoed	#	€	€
Intramuraal zorgvastgoed	#	€	€
Parkeergelegenheid	#	€	€
Overige	#	€	€
Grondposities	#	€	€
Totaal	SOM(B79:B85)	SOM(C79:C85)	SOM(D79:D85)

2.2 - 2.6 - Overige informatie activiteiten

2.2 - Verhuurgegevens
2.2 - Verhuurgegevens - <PER TAK>

Portaaltekst: In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in. *

Huidig	
%	
%	
%	

2.3 - Koopwoningen

2.3 - Koopwoningen - <PER TAK>

Huidig	
#	

2.4 - Aantal verhuureenheden in beheer

2.4 - Aantal verhuureenheden in beheer - <PER TAK>

Huidig	
#	
#	

2.4 A - Aantal flexwoningen

2.4 A - Aantal flexwoningen -<PER TAK>

Huidig	
#	
#	
#	

Aantal waarvan grond niet en woningen wel in eigendom (zonder opstalrecht)

Aantal waarvan grond niet en woningen wel in eigendom (met opstalrecht)

Aantal waarvan grond wel en woningen wel in eigendom

2.5 - Vereniging van Eigenaren

Hooveel verhuureenheden van de corporatie zijn onderdeel van een VVE

Huidig #

2.6 - Concentratie huurders

Portaalttekst: In kolom 'naam huurder' gaat het daarbij om de contracten op een en dezelfde naam binnen één juridische entiteit.

2.6 - Concentratie huurders

Is één enkele huurder verantwoordelijk voor meer dan 1% van de jaarlijkse huursom van de toegelaten instelling?

Huidig keuzemenu

2.6 - Concentratie huurders - Aanvullende informatie

Huidig		
Naam huurder tekst	Betreft dit een zorginstelling? keuzemenu	Jaarlijkse huursom €



2.7 - Toelichting waardering bezit

2.7 - Toelichting waardering bezit - (Software)model gebruikt voor bepaling van de marktwaarde / beleidswaarde

Welk (software)model is gebruikt voor de bepaling van de marktwaarde/ beleidswaarde

Huidig
tekst

2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat - <PER TAK>

2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat - Gehanteerde variant waarderingshandboek - <PER TAK>

Welke variant van het waarderingshandboek is gehanteerd

EGW/IMG W	Flexwoning n	Studenteneenheid en	Extramura al	Intramuraal zorgvastgoed	MOG keuzemen u	BOG keuzemen u	Parkeergelegenhe id en Overig keuzemenu
keuzemen u	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu			

2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde - Totaal - <PER TAK>

Aantal	EGW/IMG W	Flexwoning n	Studenteneenheid en	Extramura al	Intramuraal zorgvastgoed	MOG	BOG	Parkeergelegenhe id en Overig	Totaal
Marktwaarde	#	#	#	#	#	#	#	#	SOM(B144:114 4)
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€	€	€	SOM(B145:114 5)
	€	€	€	€	€	€	€	€	SOM(B146:114 6)



2.7 - Gegevens marktwaarde - <PER TAK>

2.7 - Gegevens marktwaarde - EGW/MGW/Flexwoningen/Studenteneenheden/Extramuraal - <PER TAK>

Portaalkst: In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in. '.

Totaal van markt-jaarhuur op het moment van waarden	EGW/MGW	Flexwoningen	Studenteneenheden	Extramuraal
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	%	%	%	%

2.7 - Gegevens beleidswaarde - <PER TAK>

2.7 - Gegevens beleidswaarde - EGW/MGW/Flexwoningen/Studenteneenheden/Extramuraal - <PER TAK>

Totaal van actuele streef-jaarhuur op het moment van waarden	EGW/MGW	Flexwoningen	Studenteneenheden	Extramuraal
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	€	€	€	€

2.8 - Vastgoedtransacties tussen takken

2.8 - Vastgoedtransacties tussen takken - A - Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI

Aantal
Transactieprijs
Marktwaaarde

Huidig
#
€
€

2.8 - Vastgoedtransacties tussen takken - B - Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI

Aantal
Transactieprijs
Marktwaaarde

Huidig
#
€
€

2.9 - Geclusterde zorggeschikte woningen en andere geclusterde woonvormen

2.9 Aantal toegevoegde geclusterde zorggeschikte woningen <GECONSOLIDEERD>

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

Huidig
keuzemenu
#
#
SOM(B190:B191)

2.9 Aantal toegevoegde woningen in andere geclusterde woonvormen <GECONSOLIDEERD>

Gemeente
Woningen in andere geclusterde woonvormen sociale huur
Woningen in andere geclusterde woonvormen middenhuur
Totaal van woningen in andere geclusterde woonvormen

Huidig
keuzemenu
#
#
SOM(B197:B198)

2.10 - Aantal eenheden zelfstandige woonruimte in het kader van duurzaamheid

2.10 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte dat voldoet aan de isolatiestandaard <GECONSOLIDEERD>

Huidig
#

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte dat voldoet aan de isolatiestandaard

2.10 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte in voorraad uitgesplitst naar categorieën van de warmtebehoefte (in kWh/m2) <GECONSOLIDEERD>

Huidig
#
#
#
#
#
#
#
#
#
#
SOM(B209:B216)

0-50

51-75

76-100

101-125

126-150

151-200

>200

Onbekend

Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de warmtebehoefte (in kWh/m2)

2.10 Gemiddelde warmtebehoefte (in kWh/m2) van eenheden zelfstandige woonruimte in voorraad

Huidig
#
#

Gemiddelde warmtebehoefte (in kWh/m2)

Totaal m2 woonoppervlakte

2.10 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte in voorraad uitgesplitst naar (duurzame) warmtebron <GECONSOLIDEERD>

Huidig
#
#
#
#
#
#
SOM(B226:B231)

Warmtenet

Volledig elektrische warmtepomp

Hybride warmtepomp

Anderszins gasloos

Ververmd via gas

Onbekend

Totaal van aantal eenheden zelfstandige woonruimte in voorraad naar (duurzame) warmtebron



2.11 - Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente

2.11 - Afspraken alleen voor deze corporatie - Sociale huur

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave>

Gemeente	Keuzemenu
Zijn er prestatieafspraken met alleen uw corporatie individueel gemaakt in deze gemeente?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen	#
Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?	Keuzemenu
Eerste jaar afspraken	Tekst
Laatste jaar afspraken	Tekst
Aantal verslagjaar voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 1 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 2 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 3 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 4 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 5 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 6 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 7 voor deze corporatie	#
Totaal aantal 8 jaar afspraken	SOM(B224;B231)

2.11 - Gezamenlijke afspraken - Sociale huur

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave>

Gemeente	Keuzemenu
Heeft uw corporatie gezamenlijk met andere corporaties prestatieafspraken in deze gemeente gemaakt?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen afgesproken met alle deelnemende corporaties in deze gezamenlijke afspraken	#
Zijn er in de gezamenlijke afspraken aantallen per corporatie bepaald?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen in afspraken voor deze corporatie	#
Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?	Keuzemenu
Eerste jaar afspraken	Tekst
Laatste jaar afspraken	Tekst
Aantal verslagjaar voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 1 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 2 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 3 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 4 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 5 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 6 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 7 voor deze corporatie	#
Totaal aantal 8 jaar afspraken	SOM(B244;B251)

2.11 - Afspraken alleen voor deze corporatie - Middenhuur

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave>

Gemeente	Keuzemenu
Zijn er prestatieafspraken met alleen uw corporatie individueel gemaakt in deze gemeente?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen	#
Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?	Keuzemenu
Eerste jaar afspraken	Tekst
Laatste jaar afspraken	Tekst
Aantal verslagjaar voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 1 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 2 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 3 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 4 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 5 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 6 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 7 voor deze corporatie	#
Totaal aantal 8 jaar afspraken	SOM(B262:B269)

2.11 - Gezamenlijke afspraken - Middenhuur

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave>

Gemeente	Keuzemenu
Heeft uw corporatie gezamenlijk met andere corporaties prestatieafspraken in deze gemeente gemaakt?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen afgesproken met alle deelnemende corporaties in deze gezamenlijke afspraken	#
Zijn er in de gezamenlijke afspraken aantallen per corporatie bepaald?	Keuzemenu
Totaal aantal woningen in afspraken voor deze corporatie	#
Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?	Keuzemenu
Eerste jaar afspraken	Tekst
Laatste jaar afspraken	Tekst
Aantal verslagjaar voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 1 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 2 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 3 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 4 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 5 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 6 voor deze corporatie	#
Aantal verslagjaar + 7 voor deze corporatie	#
Totaal aantal 8 jaar afspraken	SOM(B282:B289)

Hoofdstuk 3 - Financiële verantwoording

3.1 - Balans

3.1 - Balans - <PER TAK>

Activa	Vaste activa	Immateriële vaste activa	Immateriële vaste activa	Huidig	Voorgaand
		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)
		Materiële vaste activa	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
			Totaal van materiële vaste activa	= E13	= F13
		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(E15:E22)	SOM(F15:F22)
			Totaal van vaste activa	E7+E12+E14+E23	F7+F12+F14+F23
Viottende activa	Vorraden		Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
			Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	€
			Overige voorraden	€	€
		Totaal van voorraden		SOM(E25:E27)	SOM(F25:F27)
			Onderhanden projecten	€	€
		Vorderingen	Huurdebiteuren	€	€
			Overheid	€	€
			Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
			Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
			Latente belastingvorderingen	€	€
			Belastingen en premies van sociale verzekering	€	€
			Overige vorderingen	€	€
			Overlopende activa	€	€
		Totaal van vorderingen		SOM(E30:E37)	SOM(F30:F37)
			Effecten	€	€
			Liquide middelen	€	€
		Totaal van viottende activa		E28+E29+E38+E39+E40	F28+F29+F38+F39+F40
		Totaal van activa		E24+E41	F24+F41



Passiva	Eigen vermogen	Herwaarderingsreserves	€	€
		Wettelijke en statutaire reserves	€	€
		Overige reserves	€	€
		Resultaat na belastingen van het boekjaar	€	€
		Totaal van eigen vermogen	SOM(E44:E47)	SOM(F44:F47)
	Groepsvermogen	Eigen vermogen	€	€
		Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	€	€
		Totaal van groepsvermogen	SOM(E49:E50)	SOM(F49:F50)
	Voorzieningen	Egalisatierekening	€	€
		Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
		Latente belastingverplichtingen	€	€
		Overige voorzieningen	€	€
		Totaal van voorzieningen	SOM(E53:E55)	SOM(F53:F55)
	Langlopende 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(E57:E62)	SOM(F57:F62)
	Kortlopende schulden	Schulden aan overheid	€	€
		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(E64:E71)	SOM(F64:F71)
		Totaal van passiva	E48+E51+E52+E56+E63+E72	F48+F51+F52+F56+F63+F72

Toelichting op validatie

Overzicht per regime met welke balans en post de in 2.1 EN 2.7 totale marktwaarde vergeleken moeten worden.	Tabel '2.1 A - Opgave op niveau van eenheid in exploitatie - Totaal - EN Marktwaarde' Tabel '2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat - Totaal - DAEB', veld 'Marktwaarde' van kolom 'Totaal'	Tabel '2.1 A - Opgave op niveau van eenheid in exploitatie - Totaal - Niet-DAEB', veld 'Totaal' van kolom 'Marktwaarde' Tabel '2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat - Totaal - Niet-DAEB', veld 'Marktwaarde' van kolom 'Totaal'	Tabel '2.1 A - Opgave op niveau van eenheid in exploitatie - Totaal - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Totaal' van kolom 'Marktwaarde' Tabel '2.7 - Marktwaarde in verhuurde staat - Totaal - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Marktwaarde' van kolom 'Totaal'
Administratieve scheiding geconsolideerd	Tabel 'H3.1 - Balans - DAEB', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - niet-DAEB', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'
Administratieve scheiding	Tabel 'H3.1 - Balans - DAEB', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - niet-DAEB', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen komt niet voor in Administratieve scheiding
Hybride scheiding	Tabel 'H3.1 - Balans - DAEB', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - niet-DAEB', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'
Juridische splitsing	Tabel 'H3.1 - Balans - Enkelvoudig', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Niet-DAEB komt niet voor in Juridische splitsing	Tabel 'H3.1 - Balans - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'
Verplicht regime geconsolideerd	Tabel 'H3.1 - Balans - Enkelvoudig', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - Enkelvoudig', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'
Verlicht regime	Tabel 'H3.1 - Balans - Enkelvoudig', veld 'DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Tabel 'H3.1 - Balans - Enkelvoudig', veld 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie', kolom 'Huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen komt niet voor in Verlicht regime

3.2 - Winst- en verliesrekening - <PER TAK>

	Huidlig	Voorgaand
Huopbrengsten	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€
Lasten servicecontracten	€	€
Overheidsbijdragen	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	SOM credit (F7+F8+F10) - SOM debit (F9+F11+F12+F13)	SOM credit (G7+G8+G10) - SOM debit (G9+G11+G12+G13)
Onzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	credit (F15) - SOM debit (F16:F18)	credit (G15) - SOM debit (G16:G18)
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	credit (F20) - SOM debit (F21:F22)	credit (G20) - SOM debit (G21:G22)
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	SOM credit (F24:F27)	SOM credit (G24:G27)
Opbrengsten overige activiteiten	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	credit (F29) - debit (F30)	credit (G29) - debit (G30)
Overige organisatiekosten	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€	€
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	SOM credit (F34:F36) - debit (F37)	SOM credit (G34:G36) - debit (G37)
Totaal van resultaat voor belastingen	SOM credit (F14+F19+F23+F28+F31+F38) - SOM debit (F32+F33)	SOM credit (G14+G19+G23+G28+G31+G38) - SOM debit (G32+G33)
Belastingen	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	SOM credit (F39+F41) - SOM debit (F40)	SOM credit (G39+G41) - SOM debit (G40)
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	€	€
Nettoresultaat na belastingen	SOM credit (F42:F43)	SOM credit (G42:G43)



Toelichting op validatie

Overzicht per regime met welke '3.2 - Winst- en verliesrekening' de huuropbrengsten overeen moeten komen met '3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten'.	Tabel '3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten - DAEB', veld 'Huuropbrengsten' van kolom 'Totaal van huuropbrengsten'	Tabel '3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten' van kolom 'Totaal van huuropbrengsten'	Tabel '3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Huuropbrengsten' van kolom 'Totaal van huuropbrengsten'
Administratieve scheiding geconsolideerd	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'
Administratieve scheiding	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen komt niet voor in Administratieve scheiding
Hybride scheiding	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'
Juridische splitsing	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Enkelvoudig', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Niet-DAEB komt niet voor in Juridische splitsing	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'
Verlicht regime geconsolideerd	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'
Verlicht regime	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Tabel '3.2 - Winst- en verliesrekening - Niet-DAEB', veld 'Huuropbrengsten', kolom 'Huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen komt niet voor in Verlicht regime

Samenvatting: Alleen bij Juridische splitsing moet voor de tabel '3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten - DAEB' de 'Totaal van huuropbrengsten' met de '3.2 Winst- en verliesrekening - Enkelvoudig' veld 'huuropbrengsten', kolom 'Huidig' overeenkomen. Bij alle overige regimes kan dit aan dezelfde tak gekoppeld worden en moet dus overeenkomen met:

- 3.2 DAEB met 3.4.6 DAEB;
- 3.2 niet-DAEB met 3.4.6 niet-DAEB;
- 3.2 Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen met 3.4.6 Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

3.3 - Kasstroomoverzicht

3.3 - Kasstroomoverzicht - <PER TAK>

3.3 - Kasstroomoverzicht - <PER TAK>

	Huidig	Voorgaand
Hurontvangsten	€	€
Vergoedingen	€	€
Overheidsontvangsten	€	€
Overige bedrijfsontvangsten	€	€
Ontvangen interest	€	€
Saldo ingaande kasstromen	SOM debit (G8:G12)	SOM debit (H8:H12)
Erfpacht	€	€
Betalingen aan werknemers	€	€
Onderhoudsuitgaven	€	€
Overige bedrijfsuitgaven	€	€
Betaalde interest	€	€
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€
Vennootschapsbelasting	€	€
Saldo uitgaande kasstromen	SOM credit (G14:G22)	SOM credit (H14:H22)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	SOM credit (G13) - credit (G23)	SOM credit (H13) - credit (H23)
Verkoopontvangsten bestaande huur	€	€
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	€	€
Verkoopontvangsten nieuwbouw	€	€
Verkoopontvangsten grond	€	€
(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	SOM debit (G25:G29)	SOM debit (H25:H29)
Nieuwbouw huur	€	€
Verbeten uitgaven	€	€
Aankoop	€	€
Nieuwbouw verkoop	€	€
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€
Sloopuitgaven	€	€
Investeringen overig	€	€
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	SOM credit (G31:G37)	SOM credit (H31:H37)



Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	debit (G30) - credit (G38)	debit (H30) - credit (H38)
Ontvangsten verbindingen	€	€
Ontvangsten overig	€	€
Uitgaven verbindingen	€	€
Uitgaven overig	€	€
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	SOM debit (G40+G41) - SOM credit (G42+G43)	SOM debit (H40+H41) - SOM credit (H42+H43)
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	SOM debit (G39+G44)	SOM debit (H39+H44)
Nieuwe te borgen leningen	€	€
Nieuwe ongeborgde leningen	€	€
Aflossing geborgde leningen	€	€
Aflossing ongeborgde leningen	€	€
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	SOM debit (G46+G47) - SOM credit (G48+G49)	SOM debit (H46+H47) - SOM credit (H48+H49)
Toename (afname) van geldmiddelen	SOM debit (G24+G45+G50)	SOM debit (H24+H45+H50)
Wijziging kortgeld	€	€
Geldmiddelen aan het begin van de periode	= H54	€
Geldmiddelen aan het einde van de periode	SOM debit (G51:G53)	SOM debit (H51:H53)

3.3 - Additionele toelichting kasstroomoverzicht - <PER TAK>

Huidig tekst
Informatieverschaffing over liquide middelen

Overzicht per regime met welke '3.3 - Kasstroomoverzicht' de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat overeen moeten komen met '3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'.	Tabel '3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat - DAEB', veld 'Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat' van kolom 'Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'	Tabel '3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat - niet-DAEB', veld 'Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat' van kolom 'Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'	Tabel '3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat - Geconsolideerde niet-DAEB', veld 'Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat' van kolom 'Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'
Administratieve scheiding geconsolideerd	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Niet-DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'
Administratieve scheiding	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Niet-DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen komt niet voor in Administratieve scheiding
Hybride scheiding	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Niet-DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'
Juridische splitsing	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Enkelvoudig', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Niet-DAEB komt niet voor in Juridische splitsing	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'
Verlicht regime geconsolideerd	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Niet-DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'
Verlicht regime	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Tabel '3.3 - Kasstroomoverzicht - Niet-DAEB', veld 'sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat', kolom 'huidig'	Geconsolideerde niet-DAEB verbandingen komt niet voor in Verlicht regime



<



3.4.3 - Omschrijving van de overige hoofdelijke aansprakelijkheden

Huidig
tekst

Omschrijving van de overige hoofdelijke aansprakelijkheden

3.4.4 - Verliescompensatie

Huidig
€

Voorwaardelijk recht op verliescompensatie

3.4.5 - Informatie verkochte huurwoningen

3.4.5 - Informatie verkochte huurwoningen - <PER TAK>

Aan toekomstige bewoners	Aan andere partijen
€	€

Verkoopprijs verkochte huurwoningen

3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten

3.4.6 - Specificatie van de huuropbrengsten - <PER TAK>

Woonruimte	Bedrijfsruimte	Maatschappelijk vastgoed	Intramuraal zorgvastgoed	Parkeergeleg eenheid	Overige	Totaal van huuropbrengsten
€	€	€	€	€	€	SOM(B54:G54)

Huuropbrengsten

3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

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 (Kasstroombegroting).

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

Huidig
€
€
€
€
=
Kasstroombegroting G19

Saneringsheffing

Obligatieheffing WSW

Overige sectorspecifieke heffingen

Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat



Hoofdstuk 4 - Treasury

4.1 - Marktwaaarde leningen en derivaten

4.1 - Marktwaaarde leningen en derivaten - <PER TAK>

Marktwaaarde van niet door WSW geborgde leningen	Huidig
Marktwaaarde derivaten	€
Wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen?	€
	€

4.2 - Overig financieel beleid

Vraag inzake "niet door WSW geborgde of gevrijwaarde leningen": Indien vraag beantwoord is met 'Ja' dan dient specificatie 4.4 ingevuld te worden. Vraag inzake "kredietfaciliteit": Voorbeelden van kredietfaciliteiten zijn in de vorm van een bankkrediet en/of rekeningen-courant, kasgeldleningen.

Heeft in het verslagjaar verpanding van beleggingen, huurpenningen en/of andere bezittingen plaatsgevonden die niet al zijn genoemd in hoofdstuk 2.1?	Huidig
	keuzemenu
Zo ja, licht de verpanding van beleggingen, huurpenningen en/of andere bezittingen plaatsgevonden toe	tekst
Zijn er leningen o/g die niet door het WSW zijn geborgd of gevrijwaard?	keuzemenu
Is er sprake van een kredietfaciliteit?	keuzemenu
Zo ja, Tot welk bedrag kan van dit krediet gebruik worden gemaakt	€

4.3 - Aflossingsschema interne lening/startlening

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

Portaalktekst: In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in. .

Restant looptijd interne lening in jaren	Huidig
Rentepercentage interne lening	#
	%

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

Interne lening aan het begin van de periode	Huidig
Storting	€
Aflossing	€
Interne lening aan het einde van de periode	SOM credit (B29+B30) - debit (B31)
Rente	€



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

Portaalkst: In onderstaande tabel worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in. -.

Restant looptijd startlening in jaren	Huidig
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	Huidig
Storting	€
Aflossing	€
Startlening aan het einde van de periode	€
Rente	SOM credit (B43+B44) - debit (B45)
	€

4.4 - Specificatie van niet door WSW geborgde leningen

4.4 - Specificatie van niet door WSW geborgde leningen - Aantal

Aantal niet door WSW geborgde leningen	Huidig
	#

4.5 - Collegiale ondersteuning bij het realiseren van vhw opgaven verslagjaar

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave.>

Huidig	Ondersteunende corporatie			tekst
	Vorm van ondersteuning	Aantal woningen	Keuzemenu	
	Bedrag	€	#	
	Toelichting	Tekst		



Hoofdstuk 5 - Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording
5.1 - Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen

- 1: Is door de toegelaten instelling in het verslagjaar vermogen verschaft aan verbindingen en/of heeft de toegelaten instelling zich in het verslagjaar garant gesteld voor verbindingen (zie artikel 21a, tweede lid van de Woningwet)?
- Zo ja; heeft de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties) voorafgaand ontheffing verleend voor deze activiteit(en)?
- 2: Is de toegelaten instelling in het verslagjaar transacties aangegaan met financiële instellingen voor het verrichten van haar werkzaamheden (artikel 21c lid 1 van de Woningwet)?
- Zo ja; zijn die transacties aangegaan bij financiële instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 van het BtV en artikel 3 van de RtV?
- 3: Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar woningen verkocht voor eigen gebruik (zie artikel 22 van het BtV; verder uitgewerkt in de artikelen 9, 10, 11 en 12a van de RtV)?
- Zo ja; heeft de toegelaten instelling bij deze verkopen voldaan aan alle bepalingen uit de RtV (zie artikelen 9, 10, 11 en 12a)?
- 4: Is de toegelaten instelling in het verslagjaar juridische verplichtingen aangegaan om maatschappelijk vastgoed te laten bouwen en/of heeft de toegelaten instelling voorzieningen getroffen aan maatschappelijk vastgoed?
- Zo ja; heeft de toegelaten instelling de daartoe strekkende opdracht meervoudig (bij minstens 2 partijen) aanbesteed?
- 5: Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar nieuwe derivatentransacties afgesloten?
- Zo ja; is bij het afsluiten van deze nieuwe derivatentransacties de regelgeving daaromtrent nageleefd?
- 6: Zijn er in het verslagjaar nieuwe overeenkomsten gesloten met derden ten behoeve van de verhuur van woningen van de toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 58 van het BtV?
- Zo ja; is in deze overeenkomsten geregeld dat de toegelaten instelling op een dusdanige wijze toegang tot de verhuuradministratie heeft dat de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzing kan worden vastgesteld?
- 7: Beschikt u over een reglement inzake de behandeling van klachten omtrent het handelen of nalaten van toegelaten instellingen, zoals bedoeld in artikel 55b, derde lid van de Woningwet?
- 8: Beschikt de corporatie over een sloop- en verhuiskostenreglement, waarover overleg is gevoerd met de gemeenten waarin de corporaties feitelijk werkzaam zijn, alsmede met de huurders en bewonerscommissies conform artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (artikel 55b lid 1 en 2 Woningwet)?

Huidig
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu
keuzemenu

5.2 - Toewijzingen en staatssteunregeling

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 A - Eenpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
SOM(B24:B27)	SOM(C24:C27)	SOM(D24:D27)	SOM(E24:E27)

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 B - Tweepersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
SOM(B32:B35)	SOM(C32:C35)	SOM(D32:D35)	SOM(E32:E35)

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 C - Drie- en meerpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
SOM(B40:B43)	SOM(C40:C43)	SOM(D40:D43)	SOM(E40:E43)

5.2.1- Aantal toewijzingen - 1D - Ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen

Aantal toewijzingen ouderen* eenpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Aantal toewijzingen ouderen* tweepersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Aantal toewijzingen ouderen* drie- en meerpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

> aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
#
#
#

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 E - Aantal huishoudens

Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht
Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens

> DAEB-huurgrens <= Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
#	#
#	#
SOM(854:855)	SOM(C54:C55)

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 F - Totaal

Gemeente
Aantal zelfstandige wooneenheden toegewezen aan alle huurders:
Aantal onzelfstandige wooneenheden toegewezen aan alle huurders:

Huidig
Keuzemenu
#
#

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1 F - Aantal toewijzingen van zelfstandige wooneenheden aan statushouders

Portaaltekst: De hoogte van de aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden. Hier moet dus rekening mee gehouden worden bij het invullen.

Gemeente

Aantal zelfstandige wooneenheden toegewezen gelijk aan of onder de kwaliteitskortingsgrens

Aantal zelfstandige woningen toegewezen boven de kwaliteitskortingsgrens gelijk aan of onder de aftoppingsgrens (de aftoppingsgrens is afhankelijk van de omvang van het huishouden)

Aantal zelfstandige woningen toegewezen boven de aftoppingsgrens (de aftoppingsgrens is afhankelijk van de omvang van het huishouden) en gelijk aan of onder de DAEB-huurgrens

Aantal zelfstandige woningen toegewezen boven de DAEB-huurgrens

Totaal aantal zelfstandige woningen toegewezen aan statushouders

Huidig
Keuzemenu
#
#
#
#
SOM(866:870)

5.2.1 Aantal toewijzingen - 1 F - Aantal toewijzingen van onzelfstandige wooneenheden aan statushouders

Gemeente
Aantal onzelfstandige wooneenheden toegewezen aan statushouders

Huidig
Keuzemenu
#



5.2.2 - Staatssteunregeling - Prestatieafspraken

Zijn er prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte met 7,5% tot maximaal 15%?
Gewogen extra vrije toewijzingsruimte zoals vastgelegd in prestatieafspraken(a)k(en) (maximaal 7,5% extra)

Huidig
J / N
%

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toewijzingen in gemeenten met prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte (van 7,5% tot maximaal 15%)

Portaaltekst: Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de Huurbeslag	inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden	#	#	SOM(B78:C78)
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)	#	#	SOM(B79:C79)
Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden	SOM(B78:B79)	SOM(C78:C79)	SOM(B80:C80)

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toewijzingen in gemeenten zonder prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte (van 7,5% tot maximaal 15%)

Portaaltekst: Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de Huurbeslag	inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden	#	#	SOM(B85:C85)
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)	#	#	SOM(B86:C86)
Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden	SOM(B85:B86)	SOM(C85:C86)	SOM(B87:C87)

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toelichting op de staatssteunregeling

Toelichting op de staatssteunregeling

Huidig tekst



5.3 Wet Normering Topinkomens

5.3 - Toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de toegelaten instelling

Portaal tekst:
Ten aanzien van dVl-onderdeel 5.3 beperkt het accountantsonderzoek zich tot aansluiting van het verantwoorde bezoldigingsmaximum met het bezoldigingsmaximum volgens de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de gecontroleerde jaarrekening en het vaststellen of met betrekking tot de WNT-verantwoording in de jaarrekening al dan niet een goedkeurende oordeel is verstrekt.

Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor toegelaten de instelling

Is in het huidig verslagjaar bij controle van de jaarrekening met betrekking tot de WNT-verantwoording, met inachtneming van Controleprotocol WNT, een goedkeurend oordeel verstrekt?

Huidig
€
keuzemenu

5.4 - Huursom

Portaal tekst:
Extra opbrengst: meer dan 2.3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300
Huursomstijging hoger dan norm: niet zijnde 'zelfstandige huurwoningen met prestatieafpraak over besteding van inkomensafhankelijke huurstijging hoger dan norm"

Totaal aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling ultimo 2023
Aantal zelfstandige huurwoningen die buiten de berekening van de huursom blijven ultimo 2023

Aantal zelfstandige huurwoningen met een prestatieafpraak over de besteding van de inkomensafhankelijke huurstijging hoger dan de norm

Extra opbrengst van de hogere huurstijging dan de norm

Huidig
#
#
#
€

Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in gemeenten met prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm

In hoeveel gemeenten heeft de toegelaten instelling prestatieafspraken over een huursomstijging hoger dan de norm in 2023 gemaakt?

Is voor de zelfstandige huurwoningen relevant voor deze toets, de huursomstijging in de afzonderlijke gemeenten gelijk of lager dan is overeengekomen in de prestatieafpraak?

Zo nee, in hoeveel gemeenten is de huursomstijging hoger dan is overeengekomen in de prestatieafpraak?

#
#
keuzemenu
#

Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in resterende gemeenten zonder prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm

Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2023 van de aantallen relevant voor de toets

Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2024 van de aantallen relevant voor de toets

Mutatie maandhuur

Huursomstijging

#
€
€
B115-B114
(B115-B114)/B114



Bestuurverklaring

Bestuursverklaring - Verantwoordelijkheid bestuur

Portaaltekst: De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdige indiening van de verantwoordingsinformatie (dvi) op basis van de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van de verantwoordingsinformatie 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:

- 1. De verantwoordingsinformatie komt overeen met de vergelijkbare gegevens in de jaarrekening en het bestuursverslag die door de Raad van Commissarissen van de toegelaten instelling, respectievelijk van elk van aan haar verbonden ondernemingen zijn goedgekeurd.
- 2. De verstrekte verantwoordingsinformatie bevat geen onjuistheden of onvolledigheden van materieel belang.
- 3. De opgegeven WOZ-waarden onder 2.1 zijn juist en volledig. De opgaven hebben betrekking op de verhuureenheden die de corporatie ultimo verslagjaar in eigendom had. De WOZ-waarden hebben betrekking op de waardepelidatum primo verslagjaar.
- 4. Voor de bij te voegen bijlagen zijn de juiste (voorgeschreven) naamconventies gehanteerd.

Huidig
Keuzemenu
Keuzemenu
Keuzemenu
Keuzemenu

Bestuursverklaring - Toelichting (indien van toepassing)

Toelichting

Huidig
Tekst

Bestuursverklaring - Gemachtigde

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

Huidig
Tekst
Tekst

Naam

Functie



Bijlagen

Dit tabblad bevat informatie met betrekking tot opgevraagde bijlagen bij dVIZ2023.
Deze bijlagen worden als PDF-bestanden (ongestructureerde data) of als CSV-bestanden via Digipoort meegestuurd met de XBRL-berichten.
In het portaal van SBR-wonen ziet deze upload-functionaliteit 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:

Assurance wet en regelgeving.pdf *	Assurance wet en regelgeving.pdf
Assurance cijfermatig verantwoordings.pdf *	Assurance cijfermatige verantwoordings.pdf
WOZ Bezitstabel.csv *	WOZ Bezitstabel.csv

Document en naamgeving

Assurance wet en regelgeving.pdf *	Selecteer	Selecteer een bestand	Datum aangepast
Assurance cijfermatig verantwoordings.pdf *	Selecteer	Selecteer een bestand	
WOZ Bezitstabel.csv *	Selecteer	Selecteer een bestand	

U dient alle bestanden verplicht mee te sturen. Aantal bestanden betreft: 3

Naast de dVIR rapportage bent u verplicht nog een aantal bijlagen aan te leveren. Dit zijn: het jaarverslag of de jaarrekening, het accountantsverslag en, als dit niet in het jaarverslag is opgenomen, het volkshuisvestingsverslag, de controleverklaring en de managementletter.

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:

Accountantsverslag.pdf *	Accountantsverslag.pdf
Jaarverslag.pdf *	Jaarverslag.pdf
Jaarrekening.pdf	Jaarrekening.pdf
Volkshuisvestingsverslag.pdf	Volkshuisvestingsverslag.pdf
Controleverklaring.pdf	Controleverklaring.pdf
Managementletter.pdf	Managementletter.pdf



Document en naamgeving	Bestandsnaam	Datum aangepast
Accountantsverslag.pdf *	Selecteer een bestand	
Jaarverslag.pdf *	Selecteer een bestand	
Jaarrekening.pdf	Selecteer een bestand	
Volkshuisvestingsverslag.pdf	Selecteer een bestand	
Controleverklaring.pdf	Selecteer een bestand	
Managementletter.pdf	Selecteer een bestand	

U dient nog meer verplichte bestanden te selecteren. Het minimum aantal verplichte bestanden: 2



BIJLAGE III BIJ ARTIKEL III, ONDERDEEL E

Bijlage 4. bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025)

Accountantsprotocol

Datum 1 oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Algemeen

Belangrijke wijzigingen

Doel

Onderzoeksobjecten

De accountantsrapportages

Verslaggeving woningcorporaties en procedures

Duurzaamheidsverslaggeving

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

2.1 Doel

2.2 Wet- en regelgeving die specifiek van toepassing is

2.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

2.4 Controleverklaring

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

3.2 Regelgeving die specifiek van toepassing is

3.3 Materialiteit

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

3.5 Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving

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

4.1 Doel

4.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

4.3 Materialiteit

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

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 2025.

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 accountant-sprotocol 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)³. 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).

³ Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) verwacht dat de voorgenomen verhoging van de OOB grens naar 20.000 verhuureenheden vanaf 1 januari 2026 voor corporaties geldt. Zie kamerbrief met referentie 2024-0000904449 van 4 december 2024.

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

Het accountantsprotocol wordt op één punt versoepeld: de controle op meervoudig aanbesteden bij maatschappelijk onroerend goed (MOG) komt te vervallen. Deze aanpassing volgt uit een analyse van de aanbestedingsplicht op dit onderdeel. Uit die analyse blijkt dat de Woningwet weliswaar een aanbestedingsplicht kent, maar geen specifieke verplichting tot meervoudig aanbesteden bij MOG voorschrijft. Op basis daarvan heeft de Aw besloten om de accountantscontrole op dit onderdeel te laten vervallen.

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

Geen inhoudelijke wijzingen. 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 3^e 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 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 Rtv.
- Vraag en antwoord met betrekking tot derivaten, de website van de Aw.

3.3 Materialiteit

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

	PunMaterialiteit 0% ¹	Overige materialiteit ²	Rapportering-grenzen 0% ³
1	Onderdeel verstrekken van vermogen aan verbindingen	Garantstellingen aan verbindingen	
2		X	X
3	X		
4	X		

¹ 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.

² De algemene materialiteit die geldt voor de jaarrekeningcontrole.

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

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 4 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. Het gebruik van financiële derivaten, reglementen financieel beleid en beheer en artikel 106 tot en met 108 van het BtIV.
4. 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 22 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.
- 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.

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.

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 5.1.5: 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 aangegane 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 Rtv 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 vragen en antwoorden over derivaten (op de website van de Aw).

4. 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 2025 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 2025, 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 9 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 verantwoor-

ding 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 9 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 brondocumenten 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 aan het einde van het verslagjaar. Woningcorporaties verantwoorden het aantal verhuureenheden per registergoed. Ieder registergoed/verhuureenheden heeft ook een waarde in het overzicht (kolom 'Marktwaaarde ultimo verslagjaar'). Hierdoor is het mogelijk om de materialiteit van de jaarrekeningcontrole te hanteren.

De dVi, onderdeel 2.1 bezitstabel, verantwoordt de investeringen op woningniveau. De verantwoording van de marktwaaarde op woningniveau bij onderdeel 2.1 is uitgesloten van de controle.

2. Onderdeel dVi 2.1 en 3.4.2: Grondposities

De accountant stelt vast:

- 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.
- 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: Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde.

De accountant stelt vast:

- Dat de gegevens die in onderdeel 2.7 van de dVi zijn opgenomen aansluiten bij de marktwaaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.
- Dat de gegevens die in onderdeel 2.7 van de dVi zijn opgenomen aansluiten bij de beleidswaaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de beleidswaaarde 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 marktwaaardeberekening en de beleidswaaardeberekening 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

Marktwaaarde en beleidswaaarde

In artikel 35, lid 2 van de Woningwet is bepaald dat woningcorporatie het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening waarderen tegen de marktwaaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek in bijlage 2 van de Rtv. In artikel 15 van de Rtv staat dat de beleidswaaarde in de toelichting bij de jaarrekening wordt opgenomen. De uitwerking van de beleidswaaarde staat in bijlage 2 van de Rtv. De accountant stelt vast dat de gegevens in onderdeel 2.7 van de dVi aansluiten met de marktwaaardeberekening en de beleidswaaardeberekening 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 Rtv 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 Rtv.

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtv 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 Rtv 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 Rtv.

Op grond van artikel 15, lid 2 van de Rtv 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 Rtv 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 Rtv 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 Rtv 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 2025 is dat € 682,96 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 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 inkomen is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteunnorm. 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 geregistreerde 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 € 900,07 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 49.669 dan wel € 54.847 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis.

Voor 2025 geldt dat woningcorporaties minimaal 92,5% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 900,07 moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 54.847. 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 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 € 900,07, 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 € 900,07 en dat daarboven.
- De woningcorporatie verstrekt een totaalaansluiting, waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 900,07 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 woongeligheden 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 € 900,07 of lager) aan de doelgroep vast. De doelgroep heeft een huishoudinkomen van maximaal € 49.669 of 54.847 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 Rtiv). 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, scherm afbeelding of andere digitale informatie⁴, 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 Rtiv moeten inkomens uit 2023 en 2024 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 Rtiv.

⁴ 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 toeziet op de authenticiteit van deze gegevens. Het uitgangspunt blijft dat de accountant in dit geheel zijn eigenstandige verantwoordelijkheid behoudt.

Toelichting

In bijlage 4 van het Btiv en bijlage 1 van de Rtiv 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 Btiv. Die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 49.669 of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 54.847 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 1 jaar heeft.

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 Btiv.

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 2025. De gegevens moeten ook beschikbaar zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2025 die vóór 1 januari 2025 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 2024 of 2023 geïndexeerd met index T-1 (=1,0413) of index T-2 (=1,1279). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2024, of in 2023.
- 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 minimumaantal van 25 en een maximumaantal 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 doelgroep. 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 € 900,07.
- Aansluiting van woningtoewijzing minder dan € 900,07 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten met het huishoudinkomen van maximaal € 49.669 en € 54.847 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 € 49.669 en € 54.847 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.

TOELICHTING

Algemeen

Deze regeling voorziet in de jaarlijks voorgeschreven wijziging van enkele bedragen en indexen in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet, de artikelen 16, eerste lid, en 22, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de artikelen 22, elfde lid, en 40, onderdelen a en b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV). Daarnaast zijn met deze regeling de bijlagen 1, 3 en 4 bij de RTIV opnieuw vastgesteld.

De wijziging van bijlagen 3 en 4 bij de RTIV is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Het ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

Het model voor het overzicht van verantwoordingsgegevens over het verslagjaar 2025 (bijlage 3 bij de RTIV) is evenals in eerdere jaren opgesteld in het ketenteam van de sector (samenwerking tussen het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, de Aw en het WSW). Het accountant-sprotocol (bijlage 4 bij de RTIV) is in overleg met stakeholders opgesteld. Vanwege de nauwe betrokkenheid van de sector bij de opstelling van deze bijlagen is afgezien van een openbare internetconsultatie.

Artikelsgewijs

Artikel I

Het bedrag in artikel 49 van de Woningwet wordt elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd met het percentage van de maximale huursomstijging. Het percentage van de maximale huursomstijging in 2026 is 3,6 (zie Artikel III). Daarom wordt het grensbedrag voor de administratieve scheiding van toegelaten instellingen per 1 januari 2026 verhoogd van '€ 39.556.579,74' naar '€ 40.980.616,61'.

Artikel II

A

De indexering ziet op de aanpassing van de inkomensgrens die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep. De inkomensgrenzen worden op grond van artikel 16, tweede lid, van het BTIV jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag (het minimum-inkomensijkpunt voor een meerpersoonshuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 3,76%. Daarmee komt de inkomensgrens voor een eenpersoonshuishouden op € 51.537 en voor een meerpersoonshuishouden op € 56.910.

B

Als toegelaten instellingen voldoen aan de voorwaarden uit artikel 22, eerste lid, onderdeel a, van het BTIV, hoeven zij een besluit tot vervreemding van (complexen met) woongelegenheden niet ter goedkeuring voor te leggen aan de minister. Dit in afwijking van de hoofdregel in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet. Voor vervreemding aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik tegen een prijs tussen de 50% en 90% van de getaxeerde marktwaaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde, kan bij ministeriële regeling een onderscheid worden gemaakt tussen personen met een huishoudinkomen van hoogstens € 57.500 en personen met een huishoudinkomen hoger dan dit bedrag (artikel 22, derde lid, van het BTIV). Dit bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag (het minimum-inkomensijkpunt voor een meerpersoonshuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 3,76%. Daarmee komt het bedrag op € 57.500.

Artikel III

A

In bijlage 4 bij het BTIV is vastgelegd hoe de toegelaten instelling voor de toepassing van artikel 46, tweede lid, van de Woningwet het huishoudinkomen van de potentiële huurder moet bepalen (passend toewijzen). In deze bijlage worden twee indexen genoemd, index I1 en index I2. Artikel 56, tiende lid, van het BTIV bepaalt dat die indexen bij ministeriële regeling worden vastgesteld en

jaarlijks worden aangepast aan het percentage waarmee het bedrag, als bedoeld in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag (het minimum-inkomenspunt voor een meerpersoonshuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 3,76%. De index I1 komt op 1,0376 en index I2 op 1,0805.

B

De maximale huursomstijging houdt in dat het totaal van de huuropbrengsten per jaar van de door een woningcorporatie verhuurde zelfstandige huurwoningen jaarlijks met niet meer dan het op grond van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet bij ministeriële regeling (artikel 40 van de RTIV) vastgelegde percentage mag stijgen.

Dit percentage (de maximale huursomstijging) beperkt de gemiddelde stijging van de huurprijs van door toegelaten instellingen verhuurde woningen. Het heeft dus geen direct gevolg voor de huurprijs of huurverhoging van individuele huurwoningen.

Tot 2023 stelde de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening jaarlijks de maximale huursomstijging vast op een percentage gelijk of gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar (voorafgaande december tot december). Deze wijze van berekening kon in perioden van (sterk) fluctuerende inflatie zorgen voor grote uitschieters, wat de stabiliteit en voorspelbaarheid niet ten goede kwam. Daarom is bijvoorbeeld in de Nationale prestatieafspraken (hierna: NPA) 2022 afgesproken de huursomstijging te koppelen aan de loonontwikkeling. In 2025 is gekozen voor een percentage van 4,5% omdat de systematiek opnieuw tot een uitschieter zou leiden. In de NPA 2025–2035 is vastgelegd dat de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging uitgegaan wordt van het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande drie kalenderjaren, voorafgaande december tot december (december t-4 tot december t-1), zodat een meer stabiele huurontwikkeling ontstaat. Door uit te gaan van de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren kunnen huurders rekenen op meer stabiliteit in hun huurstijgingen. Met het kiezen voor de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren stijgen de inkomsten van woningcorporaties uiteindelijk geleidelijk mee met de kosten en wordt rekening gehouden met de grote opgave waar woningcorporaties voor staan en de langetermijninvesteringsruimte die zij nodig hebben om aan die opgave te kunnen voldoen. De gemiddelde inflatie over december 2022 tot december 2025 komt uit op 3,6%. De maximale huursomstijging voor 2026 bedraagt daarmee 3,6% en is vastgelegd in artikel 40, onderdeel a, van de RTIV.

In artikel 54 van de Woningwet is de mogelijkheid vastgelegd om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken. Deze lokale afwijkmogelijkheid is beperkt tot een jaarlijks bij ministeriële regeling vastgelegd hoger percentage voor de maximale huursomstijging. In het licht van de huidige praktijk, waarin middels de NPA landelijk afspraken worden gemaakt over het huurprijsbeleid en betaalbaarheid, en waarbij een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties, is deze differentiatie in het huurbeleid niet langer gepast. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 54 van de Woningwet wordt in een voorgenomen wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de NPA 2025–2035 geschrapt. Het schrappen van de afwijkingsbevoegdheid sluit aan de huidige praktijk, waarbij de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afgelopen jaren steeds een minimale afwijkmogelijkheid van 0,1 procentpunt heeft vastgesteld. In 2026 wordt het wettelijk voorgeschreven hogere percentage, vastgelegd in artikel 40, onderdeel b, van de RTIV, wederom vastgesteld op de maximale huursomstijging + 0,1%, namelijk 3,7.

C

In bijlage 1 bij de RTIV wordt verwezen naar de indexen I1 en I2 en de inkomensgrenzen in het BTIV. Om deze reden is ook deze bijlage gewijzigd. Tevens is een correctie gemaakt in de indexatie die wordt gebruikt in situaties wanneer het vakantiegeld niet is meegenomen in de berekening van het inkomen, dit is gecorrigeerd naar factor 1,08 (8% vakantiegeld). Voor de overzichtelijkheid is de bijlage opnieuw vastgesteld.

D

Op grond van artikel 36a, vierde lid, van de Woningwet dienen woningcorporaties een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften ingericht overzicht op te stellen van verantwoordingsgegevens over het verslagjaar. Dat overzicht heeft ook betrekking op de met hen verbonden ondernemingen, ook wel de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi) genoemd. Artikel 38, eerste lid, van de Woningwet bepaalt dat het overzicht jaarlijks voor 1 juli moet worden verstrekt aan de minister, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waarin de woningcorporatie werkzaam is en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Uit artikel 16 van de RTIV volgt dat



voor de inrichting van het overzicht gebruik moet worden gemaakt van het model dat is opgenomen in bijlage 3 bij de RTIV.

De voornaamste wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van de dVi 2024 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 NPA ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, de VNG en de Woonbond en op 11 december 2024 zijn de herijkte NPA ondertekend.⁵ 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.

De NPA dienen vanuit het nationale niveau te worden vertaald naar doelstellingen op regionaal en/of lokaal niveau ten behoeve van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. De eerste stap hier naartoe is gezet met de ondertekening van 35 regionale Woondeals.

De dVi is in hoofdstukken en paragrafen opgedeeld. Hierna worden alle individuele wijzigingen toegelicht:

In paragraaf 1.5 is een vraag toegevoegd met betrekking tot toestemming vanuit de woningcorporatie om op gemeenteniveau WOZ-bezitstabel-gegevens te publiceren in de beveiligde omgeving van het CBS. Deze gegevens zijn geanonimiseerd, maar door de publicatie op gemeenteniveau kan een woningcorporatie in kleine gemeenten wel herleidbaar zijn. Toestemming van de bestuurder is daarom noodzakelijk.

In paragraaf 2.1 zijn de kolommen met betrekking tot de adresgegevens conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) aangepast, zodat de aansluiting met de BAG vergroot wordt. Bovendien is het gebruik van de kolommen in lijn gebracht met definities uit de BAG. Dat betekent dat de kolom huisletter maximaal één letter bevat en de kolom huisnummertoevoeging maximaal vier tekens. Daarnaast is een nieuw veld 'Corporatie-adrestoevoeging' toegevoegd. Eventuele extra toevoegingen zoals kamernummers of aanduidingen van bergingen en parkeerplaatsen kunnen in deze kolom worden geplaatst. Mocht het niet lukken om de gescheiden adreskolommen conform BAG-definitie te gebruiken, dan kan indien nodig de hele adrestoevoeging in de kolom Corporatie-adrestoevoeging worden ondergebracht.

In paragraaf 3.3 is het veld verhuurderheffing verwijderd uit het kasstroomoverzicht.

In paragraaf 2.9 zijn enkel tekstuele aanpassingen gedaan in de naamsomschrijvingen zodat deze uniform is aan de Prospectieve informatie (hierna: dPi).

Paragraaf 2.10 is aangepast conform de reeds doorgevoerde wijzigingen in de dPi. Deze wijzigingen zijn naar aanleiding van de nieuwe NPA, waarin de afspraken met betrekking tot sturing op de isolatiestandaard en het toekomstklaar maken van woningen zijn vervallen. De nieuwe afspraken hebben betrekking op de warmtebehoefte van woningen en monitoring van het aantal gerealiseerde hybride warmtepompen. In alle vragen wordt de stand van het aantal bestaande woningen in de voorraad uitgevraagd. In de dVi 2024 werd het aantal woningen dat in het verslagjaar werd verduurzaamd uitgevraagd.

De tabel met betrekking tot toekomstklaar geïsoleerde woningen vervalt. Hiervoor in de plaats wordt een tabel toegevoegd waarin de warmtebehoefte in kWh/m² van woningen wordt opgevraagd, verdeeld over zeven categorieën en een achtste categorie 'onbekend'. In de tweede tabel wordt de gemiddelde warmtebehoefte uitgevraagd. Verder wordt de uitvraag naar de warmtebron aangescherpt naar in totaal zes categorieën, zodat de categorieën 'hybride warmtepomp', 'anderszins gasloos', 'verwarmd via gas' en 'onbekend' apart gemonitord kunnen worden. Voor beide uitvragen geldt dat de stand van het aantal bestaande woningen in de voorraad moet worden opgegeven. In de dPi 2024 werd het aantal verbeterde woningen in een prognosejaar uitgevraagd.

In paragraaf 5.1 is na vraag 4 de vervolgvraag toegevoegd of de toegelaten instelling de 'streckende opdracht' heeft aanbesteed.

In paragraaf 5.2.1 1A–1E is vanwege de nieuwe definities en huurgrenzen de benaming 'Liberalisatiegrens' aangepast naar 'DAEB-huurgrens'. Verder wordt in tabel 1E een nieuwe kolom toegevoegd om ook de toewijzingen die tussen DAEB-huurgrens en Liberalisatiegrens vallen inzichtelijk te krijgen.

⁵ Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 | Rapport | Rijksoverheid.nl.



In paragraaf 5.2.1F wordt voor de monitoring van de Huisvestingswet 2014 en eventuele lokale afspraken over het huisvesten van vergunninghouders de tabel uitgebreid. Hierin wordt al het aantal toewijzingen aan statushouders per gemeente en per huurklascategorie voor zelfstandige woningen uitgevraagd. Nu wordt ook het totaal aantal toewijzingen aan statushouders per gemeente voor onzelfstandige woningen uitgevraagd. Dit betreft een totaal aantal en niet het aantal toewijzingen per huurklascategorie. Ook wordt het totaal aantal toewijzingen per gemeente van zelfstandige en onzelfstandige woningen uitgevraagd, zodat er een percentage van het aantal toewijzingen naar statushouders kan worden berekend.

Ecorys heeft de financiële gevolgen van de huidige wijziging van de dVi-uitvraag berekend (Ecorys, Administratieve lastendruk wijzigingen dVi 2025).

Ecorys stelt vast dat de administratieve lasten door de voorgenomen wijzigingen in de dVi zowel eenmalig als op lange termijn toenemen. Ecorys verwacht een eenmalige toename van de administratieve lasten van € 68.100 voor alle 269 woningcorporaties samen en een structurele toename van de administratieve lasten van € 63.700 voor alle 269 woningcorporaties samen. Per woningcorporatie komt dit neer op gewogen gemiddelde lastenverzwaring van € 260 eenmalig en € 240 structureel.

E

Bij de totstandkoming van het accountantsprotocol wordt jaarlijks gezien 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.

In het accountantsprotocol voor het verslagjaar 2025 zijn enkele technische wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het protocol voor het verslagjaar 2024. Relevante jaartallen en bedragen zijn geactualiseerd. Daarnaast komt in rubriek B de controle op meervoudig aanbesteden bij maatschappelijk onroerend goed (hierna: MOG) te vervallen. Na een analyse van de aanbestedingsplicht blijkt dat de Woningwet weliswaar een aanbestedingsplicht kent, maar geen specifieke verplichting dat aanbestedingen bij MOG meervoudig moeten zijn. De materialiteitstabel voor rubriek B is op dit punt aangepast.

Aangezien er geen fundamentele wijzigingen in de werkwijze plaatsvinden, is de verwachting dat er geen sprake is van een verzwaring of vermindering van administratieve lasten.

Het accountantsprotocol is getoetst door de werkgroep Controleprotocollen (hierna: COPRO) van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. COPRO heeft het accountantsprotocol over verslagjaar 2025 gekwalificeerd als uitvoerbaar.

Artikel IV

In overeenstemming met het stelsel van vaste verandermomenten treedt deze regeling in werking met ingang van 1 januari 2026.

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