



Accountantsprotocol

Bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling
toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
(verslagjaar 2020)



Accountantsprotocol 2020

Bijlage 4. bij Artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
(verslagjaar 2020)

Datum 23 september 2020

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

	Colofon	5
1	Algemeen	9
2	Rubriek A: de controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag	13
2.1	Doelstelling	13
2.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	13
2.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	13
2.4	Controleverklaring	14
3	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)	15
3.1	Doelstelling	15
3.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	15
3.3	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringtolerantie)	16
3.4	Oordelen in het assurance-rapport	16
3.5	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving	16
4	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)	28
4.1	Doelstelling	28
4.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	28
4.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	28
4.4	Oordelen in het assurance-rapport	29
4.5	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording	29

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) steunt bij het uitvoeren van de toezichtstaken op de controlewerkzaamheden van de accountants bij toegelaten instellingen. In het accountantsprotocol worden in dit verband eisen gesteld aan de werkzaamheden van de accountants bij toegelaten instellingen.

Per 1 januari 2020 is in de Woningwet een wijziging doorgevoerd ten aanzien van de huursomstijging. Het accountantsprotocol is met betrekking tot dit punt geactualiseerd.

In het accountantsprotocol 2020 zijn in de rubrieken A en B geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Rubriek C is op een aantal onderdelen aangepast. Onderstaand wordt dit per rubriek nader toegelicht. Verder zijn door het hele accountantsprotocol tekstuele wijzigingen doorgevoerd om de leesbaarheid te bevorderen.

Rubriek A inzake 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 accountantsprotocol is feitelijk een samenvatting van de wet- en regelgeving die op de jaarrekening van toegelaten instellingen en op de controle door accountants bij toegelaten instellingen van toepassing is.

Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden worden vanaf 1 januari 2020 aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (hierna: OOB). De Nederlandse beroepsorganisatie voor accountants (hierna: NBA) heeft een brochure gepubliceerd waarin de gevolgen voor de woningcorporaties en accountants zijn beschreven. Voor de corporaties die als OOB worden aangemerkt is de uitgebreide controleverklaring van toepassing. Corporaties die minder dan 5.000 verhuureenheden hebben worden niet aangemerkt als OOB en zijn niet verplicht om de uitgebreide controleverklaring op te nemen. Voor hen bestaat wel de optie om de uitgebreide controleverklaring toe te passen.

De modelteksten voor de controleverklaring en de Assurance-rapporten zijn gepubliceerd op de website van de NBA.

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

Geen inhoudelijke wijzigingen

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

Onderstaand zijn de wijzigingen in rubriek C opgenomen:

- In onderdeel 7 (onderdeel dVi 4.1) is de nadere toelichting aangepast.
- In punt 8 (onderdeel dVi 5.2.1) wordt subonderdeel 1d nu ook betrokken in de controle als gevolg van een kleine wijziging in de berekening voor de passendheidsnorm. De deelwaarneming omvat ook subonderdeel 1d.
- In onderdeel 9 (onderdeel dVi 5.2.2) zijn enkele passages in het accountantsprotocol toegevoegd waardoor de assurance van de accountant ook de woningtoewijzing met gebruikmaking van een (deels of geheel) geautomatiseerd systeem omvat.
- Onderdeel 11 (onderdeel dVi 5.4) is aangepast, zodat het accountantsprotocol aansluit op de per 1 januari 2020 gewijzigde wetgeving. Naast wijzigingen in de bepaling van de totale huursom is voor de situaties van een extra huurverhoging een controle op de juistheid opgenomen.

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

Doelstelling

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

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

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

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

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

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

Onderzoeksubjecten

De onderzoeksubjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

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

Bovengenoemde onderzoeksubjecten en de daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden worden in dit accountantsprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B en C. Hierbij zijn de nadere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en is de specifiek van toepassing zijnde regelgeving weergegeven. Verder zijn per onderdeel nadere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 2 t/m 4.

De accountantsproducten

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

De accountant dient de volgende producten te leveren:

- A. De accountantscontrole op de jaarrekening mondt uit in een controleverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- B. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de verantwoording in de dVi op het terrein van de naleving van de specifieke wet- en regelgeving, zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000A, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- C. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de dVi op het terrein van de cijfermatige verantwoording over het verslagjaar, inclusief de verantwoording omtrent de woningtoewijzing uit hoofde van de EU beschikking respectievelijk de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, zijn eveneens aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000A, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- D. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 37 lid 3 sub c van de Woningwet.

Procedures verslaggeving toegelaten instellingen

Conform de Woningwet dient de toegelaten instelling voor 1 juli de jaarrekening en het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de dVi over verslagjaar 2020, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de verantwoordelijk minister, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en ILT-Aw.

Conform artikel 38, tweede lid sub b, van de Woningwet zendt de toegelaten instelling jaarlijks het accountantsverslag als bedoeld in artikel 37 lid 3 sub c van de Woningwet naar de verantwoordelijk minister en ILT-Aw.

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

2.1 Doelstelling

1. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 37 van de Woningwet hebben ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de Woningwet, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting;
 - b. na te gaan of het bestuursverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat (cf. NV COS 720);
 - c. na te gaan of in de toelichting bij de jaarrekening de gebeurtenissen na balansdatum zijn vermeld.
2. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek als bedoeld onder punt 1a en 1b weer in een controleverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en de overige bij of krachtens de wet gestelde eisen.
3. Voor de uitkomst van het onderzoek als bedoeld onder punt 1c mag de accountant volstaan met de vermelding van hem gebleken tekortkomingen in de paragraaf overige bij of krachtens de wet gestelde eisen in de controleverklaring.

2.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

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

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

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

2.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Bij de controle dienen de algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen te worden gehanteerd. Het is de verantwoordelijkheid van de accountant om deze te bepalen met inachtneming van hetgeen hierover in NV COS is opgenomen. Voor de werkzaamheden die volgen uit

het Controleprotocol WNT, is de in dat protocol opgenomen materialiteit van toepassing.

2.4 Controleverklaring

Voor een goedkeurende controleverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen op de website van de NBA (Home/ Tools en voorbeelden/ Voorbeeldteksten en –verklaringen). Indien een accountant een andere dan een goedkeurende verklaring afgeeft, sluit hij aan bij de voorbeeldteksten zoals gepubliceerd op de website van de NBA.

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

3.1 Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant die leiden tot een assurance-rapport hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verschaffen over de juistheid en volledigheid van de opgave in onderdeel 5.1 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi.

De accountant controleert of de verantwoording op de in paragraaf 3.5 van dit protocol benoemde onderwerpen juist en volledig is. Dit houdt in dat de accountant toetst of aan de relevante onderdelen van de wet- en regelgeving is voldaan, om vast te kunnen stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.1 van de dVi juist en volledig is.

3.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

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

- De Woningwet (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Q&A inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2017/05/10/vragen-en-antwoorden-regelgeving-derivaten>) van 10 mei 2017;
- Q&A inzake verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (<https://www.ilent.nl/onderwerpen/regelgeving-woningcorporaties/documenten/publicaties/2020/06/29/qena-regelgeving-omtrent-beleggen-20200629>) van 29 juni 2020.

3.3 Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringtolerantie)

De materialiteit voor de verschillende onderdelen in rubriek B (zie paragraaf 3.5) is schematisch inzichtelijk gemaakt:

Punt	Tolerantie 0% ^A	Overige materialiteit ^B	Rapportering-tolerantie 0% ^C	Drempelbedragen ^D
1	onderdeel verstrekken van vermogen aan verbindingen	onderdeel verstrekken van vermogen en/of garantstellingen aan verbindingen		
2	X			
3		X	X	
4		X	X	
5	X			X
6		X	X	X
7	X			
8		materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen		
9	X			
10	X			
11				

^A 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.

^B De algemene voor de jaarrekeningcontrole geldende betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen gelden.

^C 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.

^D Bij punt 5 geldt een drempel voor niet-DAEB-investeringen van € 250.000,- of hoger, bij punt 6 geldt voor aanbestedingen boven het bedrag van € 300.000 per aanbestedingen voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven het bedrag van € 1.000.000,- per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed.

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 10 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. De accountant moet de onderbouwing van een afwijkend oordeel in het assurance-rapport omschrijven.

3.5 Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving

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

1. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
2. Transacties bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
3. Melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden (Woningwet art. 27, lid 1a en Btiv art.24);
4. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders (Btiv art. 23, Rtiv, artikel 10 en 11);
5. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB-investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);

6. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (artikel 51 van de Woningwet);
7. Het gebruik van financiële derivaten (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 tot en met 108 Btiv);
8. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 Rtiv);
9. Verantwoord beleggen inzake rating beleggingen op 31 december 2018 (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 sub e van de Rtiv.);
10. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 Btiv);

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

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

1. *Onderdeel dVi 5.1.1 (het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen)*
 - De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.1 van de dVi juist en volledig is.

Verschaffen van vermogen aan verbindingen

De accountant stelt vast dat aan verbindingen in het verslagjaar door de toegelaten instelling geen aanvullend of ander vermogen is verschaft (artikel 21a lid 2 van de Woningwet). Indien dit wel heeft plaatsgevonden 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 vermogen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

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

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.1.1 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschafd. Onder verschaffen van vermogen wordt in dit verband onder meer verstaan het storten van aandelenkapitaal en/of het verstrekken van een financiering. Anderszins vermogen verschaffen, al dan niet via de rekening courant, zoals via verkapt vermogen, schenkingen, e.d. is per definitie niet toegestaan.

Duurzame band

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

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

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

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

Verstrekken van garantstellingen aan verbindingen

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

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullende garantstellingen verstrekken. Voor reeds voor 1 juli 2015 verstrekte garantstellingen geldt dat deze uitsluitend mogen worden ingezet voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn aangevangen dan wel voor activiteiten waarvan uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat de aanvang daarvan reeds voor 1 juli 2015 was beoogd. De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.1 van de dVi juist en volledig is. Dit houdt in dat de accountant vaststelt dat in het verslagjaar de toegelaten instelling zich niet voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij in vorig verslagjaar heeft gedaan. Onder garantstelling wordt hier verstaan elke verklaring dat de toegelaten instelling aansprakelijk is voor schulden van de verbonden onderneming, anders dan vermindering van de waarde van het gestorte aandelenkapitaal of de afgegeven lening.

Ten behoeve van het bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' kan het kader dat in de toelichting bij "Verschaffen van vermogen aan verbindingen" is geformuleerd worden gehanteerd.

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

2. Onderdeel dVi 5.1.2 (Transacties met aangewezen instellingen)

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

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

Nadere toelichting

Voor toegelaten instellingen gelden de volgende eisen conform artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting:

Artikel 13

1. Categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet, zijn:
 - a. Nederlandse overheden;
 - b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
 - c. banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus, en
 - d. professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving van professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen b en c, zijn de categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet:
 - a. banken als bedoeld in de onderdelen c en d met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus, indien de transacties betrekking hebben op beleggingen of financiële derivaten;
 - b. banken als bedoeld in de onderdelen c en d met een lagere dan single B-rating of zonder rating indien de transacties uitsluitend betrekking hebben op het aantrekken van leningen.
3. Bij ministeriële regeling kunnen andere daarbij te bepalen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.
5. De eisen ten aanzien van de rating, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, en het tweede lid, onderdelen a en b, zijn niet van toepassing voor een bank die een volledige dochtermaatschappij is van een bank die aan die eisen voldoet en ten aanzien waarvan die bank een schriftelijk verklaring als bedoeld in artikel 403 lid 1 onder f van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft afgegeven.

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

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

3. *Onderdeel dVi 5.1.3 (melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woongelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en toegelaten instellingen, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en toegelaten instellingen)*
- De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.3 van de dVi juist en volledig is.

De accountant onderzoekt of er in het verslagjaar voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in de woningwet en lagere regelgeving. Vervreemdingen aan derden dienen vooraf goedgekeurd te zijn door de minister. 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 juist en volledig is, daartoe wordt vastgesteld of in het verslagjaar voldaan is aan de regelgeving omtrent:

- het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 11 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van indiening van het verzoek om goedkeuring bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.1.3 van de dVi juist en volledig is, dient de accountant:

- Vast te stellen dat conform de bepalingen in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet en artikel 24 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting goedkeuring is verleend door de minister bij vervreemdingen van woongelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of toegelaten instellingen, alsmede bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een toegelaten instelling. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten (t.b.v. bewoning door deze bloed- en aanverwanten) van de koper gelijkgesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (zie ook definitie in artikel 1 lid 1 van het Besluit).
- Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning c.q. toegelaten instellingen maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden waarbij de accountant vaststelt dat aan de voorafgaande goedkeuringsvereiste is voldaan.

4. *Onderdeel dVi 5.1.4 (vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders)*
- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is.

De accountant onderzoekt of er in het verslagjaar voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet en lagere regelgeving. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf

geldt dat er geen onderscheid is tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is, daartoe stelt de accountant vast of in het verslagjaar voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 11 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

3. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde, deze minimaal de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de meest recente WOZ-waarde heeft betaald.
4. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde en deze minimaal een prijs betaalt die tenminste gelijk is aan de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest recente WOZ-waarde, de waardebepaling conform artikel 24 sub d nummer 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is geschied.

Nadere toelichting

In artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet is bepaald dat voor vervreemding van onroerende zaken voorafgaande goedkeuring van de minister vereist is behoudens bij AMvB bepaalde gevallen. In artikel 24 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is zijn deze uitzonderingen bepaald. Voor wat betreft de vervreemding van woongelegenheden zijn de uitzonderingen op de goedkeuringsvereiste als volgt: de vervreemding aan een andere toegelaten instelling, de vervreemding aan een natuurlijke persoon tegen ten minste 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de meest recente WOZ-waarde indien die persoon een bloed- of aanverwant in de eerste graad is van die persoon die hierin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en vervreemding onder voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 23 van het Besluit. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is, vast te stellen of bij vervreemdingen van onroerende zaken waar geen voorafgaande goedkeuring is vereist, aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

Verkoop onder voorwaarden

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

5. *Onderdeel dVi 5.1.5 (goedkeuring niet-DAEB-investeringen)*

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

De accountant stelt vast dat alle niet-DAEB-investeringen die in het verslagjaar zijn aangegaan met een bedrag van € 250.000,- of hoger, vooraf zijn goedgekeurd door de minister conform artikel 44c lid 1 van de Woningwet. Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

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

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.5 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB-investeringen die in het verslagjaar zijn aangegaan (het sluiten van een contract waarmee een financiële verplichting wordt aangegaan) vooraf door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de niet-DAEB-investering (dit oordeel geeft ILT-Aw). De accountant dient wel specifieke aandacht te hebben voor het overgangsrecht dat hierbij geldt. Dat houdt in dat op grond van artikel 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting sprake is van reeds aangevangen werkzaamheden als er voor 1-7-2015 voor betreffende werkzaamheden een omgevingsvergunning is aangevraagd en/of verleend (blijkend uit de datum van een ontvangstbevestiging van de gemeente van de aanvraag minus 7 werkdagen), dan wel dat er een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd.

6. *Onderdeel dVi 5.1.6 (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)*

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

De accountant dient na te gaan of de wet- en regelgeving is nageleefd inzake de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van artikel 51 van de Woningwet. Er bestaat inzake de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed een eis van meervoudige aanbesteding hetgeen inhoudt dat er minimaal twee partijen meedingen. De toegelaten instelling is vrij in de keuze van de aanbestedingsvorm (Europees, openbaar of onderhands). De Woningwet stelt hieromtrent geen nadere regels. Uitsluitend de aanbestedingen boven het bedrag van € 300.000,- per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven het bedrag van € 1.000.000,- per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed, dienen te worden gecontroleerd.

7. *Onderdeel dVi 5.1.7 (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 t/m 108 Btiv)*

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

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

Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (artikel 104 t/m 108) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 41 en 43) gelden de bepalingen inzake derivaten en beleggingen per 1 januari 2017 zowel voor toegelaten instellingen als dochtermaatschappijen. In de wijzigingen die met ingang van 1 juli 2017 in het BTIV zijn doorgevoerd is deze regelgeving vanaf 1 juli 2017 ook van toepassing op verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling, al dan niet samen met één van haar verbonden ondernemingen, meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen en ontslaan. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.7 van de dVi juist en volledig is na te gaan of de aangegane derivatentransacties in het verslagjaar zijn toegestaan conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikelen 105, 106 en 107 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De accountant stelt vast dat:

- a. Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen. Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 107 lid 1 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), financiële derivaten uitsluitend zijn aangetrokken in euro's, en van financiële instellingen met minimaal een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. De minimale rating van tegenpartijen was op het moment van afsluiten van het derivaat single A (artikel 13 lid 2 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). De toegelaten instelling uitsluitend financiële derivaten heeft aangetrokken van een financiële instelling, als zij door deze instelling in het kader van de zorgplichtregels van de Wet op het financieel toezicht, in het bijzonder artikel 4:90, als "niet professionele belegger" is beschouwd (artikel 107 lid 2 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- b. Er in of ten aanzien van de aangetrokken derivatencontracten geen clausules zijn gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren (artikel 106 lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- c. De modelovereenkomst en raamovereenkomst uit de bijlagen I en II bij de beleidsregels zijn gehanteerd (artikel 107 lid 2 sub b en c Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- d. Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen indien hiermee sprake is van het elimineren van toezichtbelemmerende bepalingen en het plan van aanpak dat daarvoor is opgesteld is goedgekeurd door ILT-Aw (artikel 107 lid 1 sub b Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting).

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

8. *Onderdeel dVi 5.1.8 (nieuwe beleggingen)*

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

De accountant stelt vast dat indien er nieuwe beleggingen in het verslagjaar 2020 zijn aangegaan, hierbij is gehandeld conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV.

Toelichting:

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

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

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.8 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of de aangegeve beleggingstransacties in het verslagjaar zijn toegestaan conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV.

De accountant stelt vast dat:

1. Ten aanzien van de in het verslagjaar aangegeve beleggingstransacties is gehandeld conform het daartoe gestelde in het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar nagaat dat op het moment van aangaan van een beleggingstransactie aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. dat middelen slechts uitgezet mogen worden bij financiële ondernemingen die voor hen zelf en voor de door hen uitgegeve waardepapieren beschikken over tenminste een A-rating én in een lidstaat zijn gevestigd met een AA-rating (artikel 41 lid 1 sub e regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
 - b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeve (artikel 41 lid 1 sub f RTIV);
 - c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft belegd in euro's (artikel 41 lid 1 sub g RTIV);
 - d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is (artikel 41 lid 1 sub i RTIV);
 - e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren (artikel 41 lid 1 sub h RTIV);
 - f. dat in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgenomen.
Dit betekent dat geen clausules in beleggingen worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren (artikel 41 lid 1 sub l RTIV);
 - g. de in verslagjaar 2020 aangegeve beleggingstransacties voldoen aan de vereisten uit de Q&A (laatste versie van 1 maart 2017) bij de regelgeving omtrent beleggen.

9. *Onderdeel dVi 5.1.9 (artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV: rating beleggingen op 31 december 2020)*

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 31 december 2020 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV.

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen dat de beleggingen die op 31 december 2020 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV.

10. *Onderdeel dVi 5.1.10 (Verhuur van woongelegenheden via derden)*

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

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

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

4.1 Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 37 van de Woningwet die leiden tot een assurance-rapport hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verlenen omtrent de juiste en volledige weergave van een specifiek aantal onderdelen uit het overzicht van de dVi over het verslagjaar, inclusief verantwoording omtrent woningtoewijzingen.

4.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor verslagjaar 2020 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol zijn opgenomen) van toepassing zijn voor de werkzaamheden van de accountant:

- Woningwet (artikel 36a sub 4 inzake het verstrekken van het dVi overzicht, artikel 49 inzake de inrichting van de administratie);
- BTIV (artikelen 56, 57 en 58 en bijlage 5);
- De RTIV (artikel 11 inzake de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 inzake de woningtoewijzing, Bijlage 1 en Bijlage 3 inzake het dVi gegevensmodel);
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2020, zoals gepubliceerd door SBR Wonen. Bij een aantal onderdelen wordt van de accountant gevraagd de gegevens in de dVi aan te sluiten met de jaarrekening. Tenzij anders opgenomen worden hierbij geen andere aanvullende werkzaamheden gevraagd.

4.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Voor een 11-tal onderdelen van de dVi (zie verder paragraaf: Onderdelen assurance-rapport) wordt per onderdeel een oordeel van de accountant gevraagd. Voor al deze onderdelen geldt een betrouwbaarheidsnorm van 95%.

De norm ten aanzien van de nauwkeurigheid (materialiteit) is voor de dVi-onderdelen 1 tot en met 7 en 10 en 11 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 8 en 9 voert de accountant een deelwaarneming uit die mede als basis geldt om een oordeel te formuleren. De tabel "Vertaling naar oordeel" hierna geeft aan op welke wijze met de bevindingen moet worden omgegaan in relatie tot het te formuleren oordeel over het betreffende dVi-onderdelen 8 en 9. De percentages hebben bij beide onderdelen betrekking op aantallen (toewijzingen).

Tabel: Vertaling naar oordeel

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

In de benadering van de onzekerheid bepaalt de accountant de weging op basis van professional judgement. De toepassing van de tabel "Vertaling naar oordeel" is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 8 en 9).

Fout- en onzekerheidsdefinities

Bij deze tabel worden de volgende fout- en onzekerheidsdefinities gehanteerd. Van een fout in de verantwoording is sprake indien naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek 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 daarom niet toegestaan.

Van een onzekerheid in het onderzoek is sprake als er onvoldoende (controle-) informatie beschikbaar is om een (gedeelte van een) post als goed of fout aan te merken. Kortom als onzekerheid bestaat over het wel of niet voldoen aan de wet- en regelgeving. Voor een adequate onderbouwing van het oordeel is het noodzakelijk dat de accountant fouten en onzekerheden zoveel mogelijk kwantificeert. Indien de accountant zowel fouten als onzekerheden aantreft dan weegt hij deze fouten en onzekerheden bij zijn oordeelsvorming altijd in onderlinge samenhang.

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

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

4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

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

1. Onderdeel dVi 2.1 – Opgave verhuureenheden

- De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar. De netto huur en WOZ-waarde zijn uitgesloten van de controle;

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

Nadere toelichting

De controle ziet op de juistheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar. Toegelaten instellingen verantwoorden het aantal verhuureenheden per registergoed. Ieder registergoed/verhuureenheid heeft ook een waarde in het overzicht (kolom "Marktwaaarde ultimo verslagjaar") zodat het mogelijk is om de materialiteit van de jaarrekeningcontrole te hanteren.

2. *Onderdeel dVi 2.1 en 3.4.2 – Grondposities*

- De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar zoals verantwoord in onderdeel 2.1 van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de cijfers inzake 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 gecontroleerde jaarrekening dan wel de onderliggende specificaties.

Nadere toelichting

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2020 in de balans is opgenomen. Punt b ziet de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening.

3. *Onderdeel dVi 2.7 – Marktwaaarde in verhuurde staat en Beleidswaarde*

- De accountant stelt vast:

- a. Dat de in onderdeel 2.7 van de dVi opgenomen gegevens aansluiten bij de marktwaaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening;
- b. Dat de in onderdeel 2.7 van de dVi opgenomen gegevens aansluiten bij de beleidswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening;

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de marktwaaardeberekening en de beleidswaardeberekening in het kader van de 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).

Nadere toelichting

Marktwaaarde en beleidswaarde

In de Woningwet, artikel 35 lid 2 is bepaald dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening waarderen tegen de marktwaaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In artikel 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is bepaald dat de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen wordt. De uitwerking van de beleidswaarde is vastgelegd in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De accountant stelt vast dat de gegevens in onderdeel 2.7 van de dVi aansluiten met de marktwaaardeberekening en de beleidswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording in de jaarrekening.

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 2020.

4. *Onderdeel dVi 3.1 – Balans*

- De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de 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 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. Dat de cijfers voor de geconsolideerde niet DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die 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) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting

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

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

In het SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van de balans in hele euro's te verantwoorden. In de Q&A SBR (<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/articles/75000028991--3-hoe-ga-ik-om-met-af rondingsverschillen-financi%C3%ABle-overzichten-door-het-af ronden-van-bedragen-in>) is nader omschreven hoe afrondingsverschillen moeten worden verwerkt in de opgave. 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 gecontroleerde jaarrekening.

5. *Onderdeel dVi 3.2 Winst- en Verliesrekening*

- De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de 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 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. Dat de cijfers voor de geconsolideerde niet DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die 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) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting

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

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

In SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van de winst- en verliesrekening in hele euro's te verantwoorden. In de Q&A SBR (<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/articles/75000028991--3-hoe-ga-ik-om-met-af rondingsverschillen-financi%C3%ABle-overzichten-door-het-af-ronden-van-bedragen-in>) is nader omschreven hoe afrondingsverschillen moeten worden verwerkt in de opgave. 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 gecontroleerde jaarrekening.

6. *Onderdeel dVi 3.3 – Kasstroomoverzicht*

- De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in het kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat 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 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. Dat de cijfers voor de geconsolideerde niet DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die 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) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

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

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

In het SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van kasstroomoverzicht in hele euro's te verantwoorden. In de Q&A SBR (<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/articles/75000028991--3-hoe-ga-ik-om-met-af rondingsverschillen-financi%C3%ABle-overzichten-door-het-af ronden-van-bedragen-in>) is nader omschreven hoe afrondingsverschillen moeten worden verwerkt in de opgave. 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 gecontroleerde jaarrekening.

7. *Onderdeel dVi 4.1 – Marktwaaarde leningen en marktwaaarde van derivaten*
 - De accountant stelt vast:
- a. Dat het totaal van de marktwaaarde van de leningen en de marktwaaarde van de on en off balance derivaten zoals verantwoord in onderdeel 4.1 van de dVi aansluit met de cijfers in de (toelichting bij de) jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

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

Nadere toelichting:

In de dVi wordt gevraagd de marktwaaarde van de leningen te splitsen naar door WSW geborgde en niet door WSW geborgde leningen. Schulden aan groepsmaatschappijen (inclusief interne leningen en startlening) maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde van de leningen (<https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/articles/75000029245--4-1-wat-wordt-bedoeld-met-marktwaaarde-en-agio-op-de-leningen->). De marktwaaarde van alle derivaten (embedded en niet embedded) dient in onderdeel 4.1 van de dVi te worden opgegeven.

De accountant sluit het totaal van de opgegeven marktwaaarde van de leningen en opgegeven marktwaaarde van de derivaten in de dVi aan met het totaal van de marktwaaarde van de leningen en derivaten zoals deze (in de toelichting) bij de jaarrekening is opgenomen.

8. *Onderdeel dVi 5.2.1 – 95% passendheidsnorm*

- De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en de volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.2.1 a t/m d.

De accountant voert een deelwaarneming uit op het overzicht van 5.2.1a, 1b, 1c en 1d waarbij 10% van het aantal toewijzingen wordt beoordeeld met een minimumaantal van 25 en een maximaal aantal van 50. Voor de uitwerking van de deelwaarneming wordt verwezen naar onderdeel 9. De accountant draagt bij de selectie van de posten zorg voor een redelijke spreiding van de selectie over de aspecten huurgrenzen, huishoudsamenstelling (een-, twee-, of drie en meer persoonshuishoudens) en betreffende inkomensgrenzen. Verder is van belang dat huurders van onzelfstandige woongelegenheden in de regel geen recht hebben op huurtoeslag. Het is van belang dat deze toewijzingen **NIET** worden verantwoord onder 5.2.1. Anders treedt er in voorkomende gevallen vervuiling op bij de berekening van de norm. Uitzondering op deze regel betreft onzelfstandige woongelegenheden waarvoor geldt dat een verzoek van de toegelaten instelling/intermediaire verhuurder aan de Belastingdienst is gehonoreerd om deze woningen voor begeleid wonen (bijvoorbeeld Thomashuizen) of groepswonen voor ouderen te laten aanwijzen, zodat bewoners wel in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat geldt ook voor studentenwoningen die in het verleden door de Belastingdienst in dit kader zijn aangewezen. De toewijzingen in de aangewezen complexen dienen **WEL** onder 5.2.1 te worden verantwoord, omdat ze ook meetellen voor de passendheidsnorm.

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

Indien uit de deelwaarneming fouten in de verantwoording blijken, worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep en gaat de accountant na wat de impact is van deze fouten op de totale hoeveelheid woningtoewijzingen. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende deelwaarneming.

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

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar huurprijsklassen;
- Aansluiting van woningtoewijzing per huurprijsklasse met totaalijst van aangegane huurovereenkomsten per genoemd type huishouden;
- Selectielijst op basis van het huishoudinkomen, huishoudsamenstelling en huurprijsgrenzen.

Nadere toelichting:

Dit overzicht ligt ten grondslag aan de vaststelling of er is voldaan aan de zogenaamde 95%-norm. Die houdt in dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens (in 2020 € 619,01 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen).

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

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

Aan de hand van de deelwaarneming stelt de accountant vast of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.2.1 a. tot en met d. De wijze van vaststelling van inkomens is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteurnorm. Met dien verstande dat ook zorggeïndiceerden aan de hand van het inkomen worden beoordeeld (dus niet op basis van een indicatie).

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

9. *Onderdeel dVi 5.2.2 - Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woonegelegenheden met een huurprijs tot en met € 737,14 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 38.035 dan wel € 43.571 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis*

Voor 2020 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 80% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 737,14 moeten toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 39.055. Maximaal 10% van deze woningen mogen zij vrij toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen dat hoger ligt dan € 43.571. De resterende 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tussen € 39.055 en € 43.571. Toegelaten instellingen mogen er zo nodig ook voor kiezen zowel deze 10% als de 10% vrije ruimte toe te wijzen aan deze laatste inkomenscategorie, zolang zij de 80% voor de primaire doelgroep maar halen.

In de sector zijn diverse initiatieven in ontwikkeling om de woningtoewijzing deels of geheel te automatiseren. Zowel de reguliere wijze van woningtoewijzing als deze nieuwe initiatieven kunnen naast elkaar bestaan. Dit kan betekenen dat een deel van de woningtoewijzing op de reguliere wijze plaatsvindt, terwijl een ander deel middels een geautomatiseerde toewijzing gebeurt. De reguliere toewijzingen toetst de accountant middels 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) en/of de reguliere gegevensgerichte controle.

De corporatie is ongeacht de wijze van woningtoewijzing verantwoordelijk voor de compliance. Uitgangspunt is dat de accountant dezelfde mate van assurance geeft over de totale woningtoewijzing, ongeacht op welke wijze dit plaatsvindt.

De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.2.2 juist en volledig is. Dit dient te leiden tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.2.2 als geheel. In het geval er sprake is van een oordeelsonthouding vanwege het niet kunnen vaststellen van de volledigheid dient de accountant de werkzaamheden inzake de juistheid wel uit te voeren en het oordeel inzake de juistheid van de in de dVi verantwoorde gegevens ook in het Assurance-rapport tot uitdrukking te brengen.

A. Aspect Volledigheid

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling, dus ongeacht of de toegelaten instelling deze zelf verhuurt of door een derde laat verhuren (intermediaire verhuur). De accountant stelt op basis van de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) de volledigheid vast van de aantallen aangegeven huurovereenkomsten in het verslagjaar die zijn opgenomen in onderdeel 5.2.2, zowel voor wat betreft het totaal van de huurovereenkomsten met betrekking tot de woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan € 737,14, als voor wat betreft de drie (inkomens-)groepen. Als de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht biedt, dan wordt dat vertaald naar een oordeel. De tabel "Vertaling naar oordeel" is hierop van toepassing.

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

Het kan zijn dat het aspect van intermediaire verhuur de accountant verhindert om de volledigheid van de verantwoording onder 5.2.2 vast te stellen. Het zal de toegelaten instelling niet in alle gevallen door het extern toezicht worden aangerekend dat het oordeel 'volledigheid' ontbreekt en daarom is het van belang dat de accountant in voorkomende gevallen zichtbaar maakt waarom het oordeel 'volledigheid' achterwege is gebleven. Het is met name van belang om aan te geven of ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder van doorslaggevende betekenis is geweest voor het niet kunnen vaststellen van de volledigheid en dat de volledigheid van de verantwoording op dit punt wel had kunnen worden vastgesteld als het aspect van intermediaire verhuur buiten beschouwing was gebleven.

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

- Het woningbezit moet zijn ingedeeld in woningbezit met een maandhuur tot en met € 737,14 en dat daarboven.
- De toegelaten instelling een totaalaansluiting dient te kunnen overleggen waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 737,14 en daarboven.

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

Van belang is de bestuursverklaring van de intermediaire verhuurder waar de accountant zich op mag baseren om de volledigheid van de verantwoording over de toewijzing van de betreffende woongelegenheden vast te stellen.

De meest recente bestuursverklaring is te benaderen via de volgende link:
<https://www.ilent.nl/sectoren/autoriteitwoningcorporaties/documenten/publicaties/2019/2/18/model-bestuursverklaring-verantwoording-intermediaire-verhuur-februari-2019>

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

B. Aspect Juistheid

De accountant dient een oordeel uit te spreken over de juistheid van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten (voor wat betreft de woningen met een huur van € 737,14 of lager) aan de doelgroep (huishoudinkomen ten hoogste € 39.055 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 39.055 tot € 43.574, dan wel huishoudens anderszins toerekenbaar aan de doelgroep).

De accountant dient bij de vaststelling van de juistheid van de verantwoording na te gaan of de toegelaten instelling het inkomen heeft vastgesteld conform de regelgeving (bijlage 1, RTIV). Uitgangspunt daarbij zijn door de Belastingdienst vastgestelde en/of verstrekte inkomensgegevens, te weten een definitieve of voorlopige aanslag voor de inkomstenbelasting, ofwel een verklaring omtrent het inkomen. Het is voor (aspirant)huurders ook mogelijk om de inkomensgegevens aan de toegelaten instelling te verstrekken via een Pdf, printscreen of een ander digitaal document van de betreffende gegevens, waaruit blijkt dat deze zijn ontleend aan MijnOverheid.nl of MijnBelastingdienst.nl. Aan de hand van de in bijlage 1 van de RTIV opgenomen indices dienen inkomens uit 2018 en 2019 te zijn geactualiseerd.

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

In bijlage 1 bij de RTIV is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing door de toegelaten instelling achterwege kan blijven en de accountant de juistheid van de toewijzing aan de daarbij genoemde documenten kan vaststellen. Het gaat daarbij om de volgende situaties:

- (i) statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- (ii) woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van studiefinanciering of een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);
- (iii) uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);
- (iv) woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel b., c. en d, van het BTIV en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 42.436 recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

(v) Woningzoekenden met algemene bijstandsuitkering (bijstandsverklaring volstaat).

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

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

(ii) woningzoekenden van wie het actuele inkomen, dat wil zeggen het inkomen in het jaar van toewijzing, dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen in een van de twee jaren voorafgaande aan het jaar van toewijzing dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

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

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

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2020. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2020 die voor 1 januari 2020 zijn ondertekend. Net als onder 5.2.1 dienen onder 5.2.2 ook de huurovereenkomsten te worden verantwoord die onderdeel uitmaken van een integrale overeenkomst waarin bijvoorbeeld ook zorg is overeengekomen. Tenzij de betreffende overeenkomst volgens de rechter als zorgovereenkomst kwalificeert, is dit ook het geval als de zorg overheerst (dan kan het bijvoorbeeld gaan om Thomashuizen/Herbergiers);
- De toegelaten instelling over een woningtoewijzingsprocedure dient te beschikken waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen, bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde bijlage 1 van de RTIV;
- De bescheiden (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 toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 39.055, € 39.055 tot en met € 43.574 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomenstoets

In de RTIV en de daarbij behorende bijlage 1 is limitatief opgenomen voor welke gevallen de accountant zich bij de oordeelsvorming (enkel) zal moeten baseren op een verklaring van de woningzoekende(n)/toegelaten instelling (zie verder). Als verificatie-mogelijkheden op basis van onafhankelijke bronnen ontbreken, brengt dat een risico met zich mee op het punt van betrouwbaarheid van informatie. Dat risico is in bepaalde situaties echter onontkoombaar en het zou niet redelijk zijn om dat (standaard) uit te laten monden de oordeelsvorming van de accountant (bijvoorbeeld een oordeelonthouding). Aan de andere kant is het ook onredelijk om een accountant te laten verklaren dat de verantwoording op dit onderdeel juist is met voorbijgaan aan dit onontkoombare risico. Dit wordt ondervangen door in het assurance-rapport op te nemen dat een eventuele conclusie op het punt van juistheid en volledigheid mede is gebaseerd op de gegevens die door de woningzoekende zijn aangeleverd (inclusief een eventuele verklaring).

- De uitgangspunten in de RTIV zijn als volgt: Het vaststellen van het huishoudinkomen door de toegelaten instelling, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de betreffende regeling zich voordoen;
- Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2019 resp. 2018 geïndexeerd met index I1 (=1,0268) resp. index I2 (=1,0613). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2019, resp. in 2018;
- Een ondertekende verklaring van de huurder over de samenstelling van het huishouden;
- Een verklaring van de toegelaten instelling dat haar geen informatie bekend is die erop duidt dat de verklaring(en) van de huurder onjuist is/zijn. In voorkomende gevallen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn;
- Indien het inkomen van de woningzoekende wezenlijk (wezenlijk in de zin dat woningzoekende alsnog tot de doelgroep kan worden gerekend) is veranderd ten opzichte van het bij de Belastingdienst bekende inkomen over een van de twee voorafgaande jaren, dient door hem hiervoor een inkomensverklaring te worden overlegd. Bijvoorbeeld in geval dat de woningzoekende aangeeft dat er sprake is van een negatieve inkomensontwikkeling door toekomstige aftrekposten in het belastbaar inkomen of in het geval men aangeeft minder uren te zullen gaan werken. Aanvullende maatregelen die de kwaliteit van de documentatie verhogen zijn:
 - De huurder tekent voor een juiste en volledige opgave van inkomen en situatie;
 - De toegelaten instelling voert een interne controle uit op documentatie en berekeningen.
- Alle benodigde onderliggende bescheiden (fysiek en/of digitaal) voor de toewijzing zijn beschikbaar op moment van controle.

D. Uitgangspunten steekproef Inkomenstoets

De accountant voert een aselechte steekproef uit op de deelgroep "Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 39.055 en € 43.574 per jaar is (...)" met uitzondering van de toewijzingen waarbij de accountant steunt op de systeemgerichte controle. De steekproef heeft een omvang van 10% van de bovengenoemde toewijzingen met een minimumaantal van 25 en een maximumaantal van 50. Middels het uitvoeren van deze steekproef stelt de accountant vast dat de verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi juist is.

Indien uit de steekproef fouten in de verantwoording blijken, worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep en gaat de accountant na wat de impact is van deze fouten op de totale hoeveelheid aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 39.055 dan wel € 43.574 per jaar is, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep doet behoren. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende steekproef.

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

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar woningbezit < € 737,14;
- Aansluiting van woningtoewijzing < € 737,14 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten ingeval het huishoudinkomen ten hoogste € 39.055 en € 43.574 per jaar is, dan wel gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep wordt gerekend, welke de basis is van de steekproef.;
- Selectielijst op basis van het huishoudinkomen en overige gronden op basis waarvan een huishouden tot de doelgroep wordt gerekend.

Naast de hierboven beschreven waarschijnlijkheidstoetsen dient de accountant tevens als volgt aandacht te besteden aan getoetste inkomens die net onder de grens van € 39.055 en € 43.574 liggen. De accountant voert, afhankelijk van de omvang, een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming baseert de accountant op basis van "professional judgement".

10. Onderdeel dVi 5.3 specificatie bezoldiging topfunctionarissen en overige medewerkers (voor zover de WNT dit vereist) verslagjaar

- De accountant stelt vast dat de bezoldigingsgegevens en motivering zoals verantwoord in onderdeel 5.3 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens, voor zover het gegevens betreft die op grond van de WNT en het bijhorende verantwoordingsmodel 2020 verplicht in de jaarrekening dienen te worden verantwoord.

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

11. Onderdeel dVi 5.4 – Huursombenadering

- De accountant stelt de juistheid en volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.4 van de dVi vast.

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

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen of de verantwoording onder 5.4 juist is.

Voor elke gemeente waar een prestatieafpraak is gemaakt over een hogere huursomstijging dan inflatie stelt de accountant vast dat de gerealiseerde huursomstijging niet hoger is dan de afgesproken huurstijging.

Aan de hand van de huurprijs op 1 januari 2020 en die van 1 januari 2021 kan door de Aw worden vastgesteld of is voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursom. Van belang is dat de huurprijzen van de volgende categorieën daarbij buiten beschouwing blijven (zie MG 2020-01):- de woningen die in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);

- de woningen die op 1 januari 2020 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2020 of 1 januari 2021 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 5,1%) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en).

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

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties