



Accountantsprotocol

Bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling
toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
(verslagjaar 2022)



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Accountantsprotocol 2022

Bijlage 4. bij Artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
(verslagjaar 2022)

Datum

14 september 2022

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—12

- 2.1 Doel—12
- 2.2 Wet- en regelgeving die specifiek van toepassing is—12
- 2.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)—12
- 2.4 Controleverklaring—13

3 Rubriek B: het assurance-rapport met betrekking tot de naleving van specifieke wet- en regelgeving in de dVi over het verslagjaar—14

- 3.1 Doel—14
- 3.2 Regelgeving die specifiek van toepassing is—14
- 3.3 Materialiteit—14
- 3.4 Oordelen in het assurance-rapport—15
- 3.5 Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving—15

4 Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)—22

- 4.1 Doel—22
- 4.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving—22
- 4.3 Materialiteit—22
- 4.4 Oordelen in het assurance-rapport—23
- 4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording—23

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) steunt bij het uitvoeren van de toezichtstaken op de controlewerkzaamheden van de accountants bij woningcorporaties¹. Het accountantsprotocol beschrijft de minimale werkzaamheden van de accountants bij woningcorporaties.

Het accountantsprotocol wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van onder andere aangepaste wet- en regelgeving, gewijzigde inzichten, actuele ontwikkelingen en risico inschattingen. In dit protocol zijn de bevindingen op het gebied van rechtmatigheid (rubriek B van het accountantsprotocol) van de afgelopen jaren meegewogen. De controlewerkzaamheden beschreven in rubriek B zijn ongewijzigd voor verslagjaar 2022. Er is een kleine wijziging in rubriek C, vanwege een wetswijziging over toewijzen van woning aan ouderen met vermogen. Tevens zijn voor verslagjaar 2022 wederom de controlewerkzaamheden van de huurverhoging in rubriek C vervallen.

Verder zijn door het hele accountantsprotocol tekstuele wijzigingen doorgevoerd en is de presentatie aangepast 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.

Sinds 1 januari 2020 zijn woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (hierna: OOB). Als gevolg van deze wijziging meldt de accountant situaties zoals beschreven in artikel 12 van de EU-verordening bij de Aw. Op de website van de Aw is daarvoor een meldingsportaal ingericht.

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/verplichte-meldingen-voor-accountantsorganisaties>

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 wijzigingen.

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

¹ Waar in het protocol gesproken wordt over woningcorporaties, worden toegelaten instellingen conform artikel 19 van de Woningwet bedoeld.

Bij de controle van de passendheidsnorm (onderdeel dVi 5.2.1) wordt subonderdeel 1d betrokken in de controle van de deelwaarneming. Dit betreft de toewijzing aan ouderen met vermogen.

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 een opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, zoals bedoeld in artikel 35 van de Woningwet, het bestuursverslag, zoals bedoeld in artikel 36 van de Woningwet en 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. Standaard 720 (NV COS) geeft deze verklaring ook een oordeel over de verenigbaarheid van dat bestuursverslag met die jaarrekening;
- b. Een assurance-rapport over het volkshuisvestingsverslag² en het overzicht, zoals bedoeld in artikel 36a, lid 4 van de Woningwet;
- 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 RtiV voorwaarden aan de werkzaamheden van de accountants van de woningcorporaties. Dit accountantsprotocol is de invulling hiervan. Doel van dit accountantsprotocol 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 NBA. COPRO heeft het oordeel 'Uitvoerbaar' gegeven.

Bij een fusie (in het verslagjaar) tussen woningcorporaties vindt er overleg plaats 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

² 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. (hiervoor).

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 maakt de accountant gebruik van 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 overeenkomstig COS 3000A. De accountant maakt voor het assurance-rapport gebruik van 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 woningtoewijzing. Deze werkzaamheden zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000A. De accountant maakt voor het assurance-rapport gebruik van de tekst zoals opgenomen op de website van de NBA.
- D. Het accountantsverslag, zoals bedoeld in artikel 37, lid 1 van de Woningwet.

Procedures verslaggeving woningcorporaties

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 verantwoordelijk Minister.

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

2.1 Doel

1. Het doel van de werkzaamheden van de accountant, zoals bedoeld in artikel 37 van de Woningwet, is:
 - a. 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 Btiv en artikel 14, 14a en 15 van de Rtiv;
 - b. Nagaan of het bestuursverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, in overeenstemming met de vereisten uit artikel 30 van het Btiv is opgesteld. En nagaan of deze met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat (cf. standaard 720);
 - c. Nagaan 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, waarbij de accountant rekening houdt met de overige bij of volgens de wet gestelde eisen.
3. Voor de uitkomst van het onderzoek zoals genoemd bij punt 1c 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 bestaan uit:

- 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 en;
- 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 en;
- 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 nauwkeurigheid³ 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 Rtiv;
- Veelgestelde vragen wat betreft gebruik [financiële derivaten](#) door woningcorporaties;

3.3 Materialiteit

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

Punt	Materialiteit 0% ^A	Overige materialiteit ^B	Rapportering-grenzen 0% ^C	Drempelbedragen ^D
1	Onderdeel verstrekken van vermogen aan verbindingen	Garantstellingen aan verbindingen		
2		X	X	
3		X	X	
4		X	X	X
5	X			
6	X			

^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 materialiteit die geldt voor de jaarrekeningcontrole.

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

³ De term nauwkeurigheid vervangt de oude term juistheid, zie standaard 315.A190

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 6 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, artikel 21a, lid 2 van de Woningwet;
2. Goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden en intramurale zorgcomplexen, artikel 27, lid 1a van de Woningwet en artikel 24 van het Btiv;
3. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders, artikel 22 van het Btiv en artikel 9, 10, 11 en 12a van de Rtv;
4. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, artikel 51 van de Woningwet;
5. Het gebruik van financiële derivaten, reglementen financieel beleid en beheer en artikel 106 tot en met 108 van het Btiv;
6. Het sluiten van overeenkomsten met derden wat betreft de huur of verhuur van woningen, artikel 58 van het Btiv;

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 (artikel 21a, lid 2 van de Woningwet). Als de woningcorporatie wel vermogen heeft verschaft, 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 vermogen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen zoals bedoeld in artikel 1, lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c BW2) en c (duurzame band) van de Woningwet.

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 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

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 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 kan worden afgeleid, bijvoorbeeld bij een dochterstichting;
- 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 een en ander 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 valt niet het uitsluitend 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. Als de woningcorporatie wel nieuwe garantstellingen heeft 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 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.

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 uitsluitend mogen inzetten voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn gestart. Dit geldt ook voor activiteiten waarvan uit schriftelijke stukken die uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebben, blijkt dat de start daarvan reeds 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 geen nieuwe garantstellingen, zonder ontheffing zijn verstrekt door de woningcorporatie. 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 voorafgaand 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 verklaring⁴ af te geven voor verbindingen.

2. *Onderdeel dVi 5.1.3: goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woongelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en woningcorporaties, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en woningcorporaties*
- De accountant stelt vast dat de verantwoording door de woningcorporatie in onderdeel 5.1.3 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

De accountant onderzoekt of er in het verslagjaar voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vermeld in de Woningwet, Btiv en Rtiv. Voor de vervreemdingen aan derden is vooraf goedkeuring van de Minister vereist. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf is er geen onderscheid 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. Daarvoor stelt de accountant vast of in het verslagjaar voldaan is aan de regelgeving rondom:

- Het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, als bedoeld in artikel 45, tweede lid 2, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 2 en 3 van het Btiv;
- Het vervreemden van woongelegenheden zoals die zijn vastgelegd 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 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 nauwkeurig en volledig is, stelt de accountant vast dat aan de bepalingen in artikel 27, lid 1, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet en artikel 24 van het Btiv is voldaan. Hierbij geldt dat de Minister goedkeuring heeft gegeven bij vervreemdingen van woongelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of

⁴ Zie artikel 403 BW2

woningcorporaties. Dit geldt ook bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een woningcorporatie. Verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper, voor bewoning door deze bloed- en aanverwanten, is gelijkgesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Zie ook definitie in artikel 1, lid 1 van het Btiv. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of woningcorporaties is onderdeel van deze werkzaamheden. Hierbij stelt de accountant vast dat aan de voorafgaande goedkeuringsvereiste is voldaan.

3. 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 woningcorporatie in onderdeel 5.1.4 van de dVi nauwkeurig en volledig is.

De accountant onderzoekt of er in het verslagjaar voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in 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 5.1.4 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 5.1.4 van de dVi nauwkeurig en volledig is, stelt de accountant vast:

1. dat wanneer woongelegenheden zijn verkocht aan natuurlijke personen voor eigen bewoning voor een prijs lager dan 90% van de getaxeerde marktwaaarde vrij van huur en gebruik of meest actuele WOZ-waarde, er is voldaan aan artikel 23 van het Btiv. Vervreemdingen waarbij goedkeuring als bedoeld in artikel 27, lid 1, 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. In sommige gevallen is daarbij de hoogte van het huishoudinkomen van belang. Indien van toepassing 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 marktwaaarde vrij van huur en gebruik of meest recente WOZ-waarde. De accountant bepaalt de omvang van de deelwaarneming op basis van 'professional judgement'.
2. dat de regelgeving, als beschreven in artikel 9 van de Rtiv met betrekking tot de bepaling van de waarde bij verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is nageleefd. Een gegevensgerichte deelwaarneming is onderdeel van deze werkzaamheden. Bij verkoopovereenkomsten is er gebruik gemaakt van een actueel **gevalideerd** taxatierapport 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, deze is maximaal 24 maanden oud, mag gebruikt worden indien 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.
3. 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 24 lid 2 sub d van het Btiv en artikel 9 van de Rtiv.

Toelichting

In artikel 27, lid 1, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet is bepaald dat voor vervreemding van onroerende zaken voorafgaande goedkeuring van de Minister vereist is. In artikel 24 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 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 23 van het Btiv.
- De vervreemding van vastgoed waarvan de verbonden onderneming eigenaar is of vervreemding van vastgoed waar een verbinding eigenaar van is.

Om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.4 van de dVi nauwkeurig en volledig is stelt de accountant vast of bij vervreemdingen van onroerende zaken waar geen voorafgaande goedkeuring is vereist, aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

Verkoop onder voorwaarden

In Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving wordt het volgende niet gekwalificeerd als een verkooptransactie volgens Richtlijn 270: verkoop van een woning door de woningcorporatie met een terugkoopplicht en verkoop met een terugkooprecht tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment. Dit is omdat de woningcorporatie niet alle belangrijke rechten op economische voordelen en alle belangrijkste risico's heeft overgedragen aan de koper. Het is belangrijk om te vermelden dat dergelijke transacties in relatie tot de regelgeving wel kwalificeren als verkooptransactie. De 'normale' bepalingen wat betreft de correcte toepassing van de kortingspercentages, melding van verkopen en de bepaling van de waarde bij vervreemdingen zijn van toepassing.

4. Onderdeel dVi 5.1.5: aanbesteding maatschappelijk vastgoed

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

De accountant stelt vast dat de woningcorporatie de wet- en regelgeving heeft nageleefd wat betreft de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van artikel 51 van de Woningwet. Er is met betrekking tot de aanbesteding

van maatschappelijk vastgoed een eis van meervoudige aanbesteding. Dit houdt in dat er minimaal 2 partijen meedingen. De woningcorporatie kan zelf de aanbestedingsvorm kiezen; Europees, openbaar of onderhands. De accountant controleert alleen de aanbestedingen boven de € 300.000 per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven € 1.000.000 per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed.

5. Onderdeel dVi 5.1.6: gebruik van derivaten artikelen 106 tot en met 108 van het Btiv

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.6 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 Rtiv gelden de bepalingen voor derivaten en beleggingen zowel voor woningcorporaties als dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen. Om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.6 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:

- 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 9 kalenderjaren daarna (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 (artikel 107, lid 2 sub a van het Btiv);
- b. 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);
- c. De modelovereenkomst en raamovereenkomst zoals beschreven in artikel 107, lid 2 sub b en c van het Btiv en de bijlagen 6 en 7 van de Rtiv zijn gehanteerd;
- d. 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 (artikel 107, lid 1 sub b van het Btiv).

De accountant betreft bij zijn onderzoek van bovenstaande punten ook de [veelgestelde vragen wat betreft derivaten op de website van de Aw](#).

6. Onderdeel dVi 5.1.9: Verhuur van woongelegenheden via derden

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.9 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 inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)

4.1 Doel

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 37 van de Woningwet die leiden tot een assurance-rapport hebben als doel een redelijke mate van zekerheid te verlenen omtrent de nauwkeurige 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 2022 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 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 2022, zoals gepubliceerd door SBR-Wonen.
- Bij een aantal onderdelen wordt van de accountant gevraagd om de gegevens in de dVi aan te laten sluiten met de jaarrekening. Tenzij anders opgenomen, worden hierbij geen andere aanvullende werkzaamheden gevraagd.

4.3 Materialiteit

Voor 10 onderdelen van de dVi (zie verder 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 7 en 10 (per onderdeel) in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 8 en 9 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 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)	$\leq 1\%$	$> 1\%$ en $\leq 3\%$	Niet van toepassing	$> 3\%$
Onzekerheden in de controle	$\leq 3\%$	$> 3\%$ en $\leq 10\%$	$> 10\%$	Niet van toepassing

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

De accountant hanteert de volgende fout- en onzekerheidsdefinities. Van een fout in de verantwoording is sprake als naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een (gedeelte van een) post niet in overeenstemming is met één of meer aspecten van de wet- en regelgeving. Fouten worden in absolute zin opgevat. Saldering van fouten is niet toegestaan.

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

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

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

4.5 Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

De accountant geeft een oordeel over de hierna genoemde elementen uit de dVi over het verslagjaar. Hieronder staat per onderdeel een nadere toelichting waarbij ook wordt ingegaan op de nauwkeurigheid van de uit te voeren werkzaamheden:

1. Onderdeel dVi 2.1: Opgave verhuureenheden

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

Toelichting

De controle ziet toe op de nauwkeurigheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar. Woningcorporaties verantwoorden het aantal verhuureenheden per registergoed. Ieder registergoed/verhuureenheid heeft ook een waarde in het overzicht (kolom 'Marktwaaarde ultimo verslagjaar'). Hierdoor is het mogelijk om de materialiteit van de jaarrekeningcontrole te hanteren.

Let op: De richtlijn 645 is met ingang van verslagjaar 2021 gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de verwerking en presentatie van verbeteringen aan bestaand bezit. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de verantwoording

van deze investeringen door de corporatie in de dVi. De dVi, onderdeel 2.1 bezitstabel, verantwoordt de investeringen op woningniveau. De verantwoording van de marktwaarde op woningniveau bij onderdeel 2.1 is uitgesloten van de controle.

2. *Onderdeel dVi 2.1 en 3.4.2: Grondposities*

De accountant stelt vast:

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

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

3. *Onderdeel dVi 2.7: Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde*

De accountant stelt vast:

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

Toelichting

Marktwaarde en beleidswaarde

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

De richtlijn 645 is met ingang van verslagjaar 2021 gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de verwerking en presentatie van verbeteringen aan bestaand bezit. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de verantwoording van deze investeringen in de dVi. In de dVi, onderdeel 2.7 bezitstabel, worden de investeringen per categorie verantwoord.

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 2022.

4. *Onderdeel dVi 3.1: Balans*

De accountant stelt vast dat:

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

Bij de controle van de onderdelen a, b en c geldt een materialiteit van 0%, aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de (toelichting bij de) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Toelichting

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

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

In het SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van de balans in hele euro's te verantwoorden. In de veelgestelde vragen van het SBR-wonen portaal is verder 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 dat:

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

Bij de controle van de onderdelen a, b en c geldt een materialiteit van 0%, aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de (toelichting bij de) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Toelichting

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

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

In het SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van de Winst- en verliesrekening in hele euro's te verantwoorden. In de veelgestelde vragen van het SBR-wonen portaal is verder 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 dat:

- a. De cijfers in het kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de jaarrekening, waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. De cijfers in het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi overeenkomen met de cijfers naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht, zoals dit op grond van artikel 15 lid 2 van de Rtiv is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over het verslagjaar.
- c. De cijfers voor de geconsolideerde niet-DAEB-verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de onderliggende brondocumenten die zijn gebruikt voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

Bij de controle van de onderdelen a, b en c geldt een materialiteit van 0%, aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de (toelichting bij de) gecontroleerde en 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 één op één 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. Indien het enkelvoudige kasstroomoverzicht ontbreekt bij een geconsolideerde jaarrekening, 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 dienen te worden.

In het SBR-wonen portaal zijn de corporaties verplicht om de cijfermatige verantwoording van het kasstroomoverzicht in hele euro's te verantwoorden. In de veelgestelde vragen van het SBR-wonen portaal is verder 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 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 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.

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](#). De marktwaaarde van alle derivaten (embedded en niet embedded) geeft de woningcorporatie op in onderdeel 4.1 van de dVi.

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 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 meer persoonshuishoudens) en betreffende inkomensgrenzen. Verder is het belangrijk dat de toewijzingen aan huurders van onzelfstandige woongelegenheden niet worden verantwoord onder 5.2.1. Uitzondering op deze regel zijn onzelfstandige woongelegenheden 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. Indien uit de deelwaarneming fouten in de verantwoording blijken, dan worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep. De accountant bepaalt wat de impact 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 totaalijst 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 2022 is dat € 633,25 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 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 staatssteunnorm (85%-7,5%-7,5%, dVi 5.2.2).

Aan de hand van de deelwaarneming stelt de accountant vast of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.2.1 a tot en met d. De manier van vaststelling van inkomens is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteunnorm. Ook zorggeïndiceerden 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, indien 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 (indien van toepassing) of de aanslag van de WOZ-waarde van de woning.
- Indien de overdracht van het huis nog niet heeft plaatsgevonden 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.

9. Onderdeel dVi 5.2.2: Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 763,47 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 40.765 dan wel € 45.014 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis.

Voor 2022 geldt dat woningcorporaties minimaal 92,5% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 763,47 moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 45.014. 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 inkomensstoetsing. De accountant kan ook kiezen voor de reguliere gegevensgerichte controle.

De woningcorporatie blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor de compliance. Uitgangspunt is dat de accountant dezelfde mate van assurance geeft over de totale

woningtoewijzing, ongeacht op welke manier dit gaat.

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

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 € 763,47, als voor wat betreft de drie (inkomens)groepen. Als de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht biedt, 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 € 763,47 en dat daarboven.
- De woningcorporatie verstrekt een totaalaansluiting, waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 763,47 en dat daarboven.

Als er sprake is van intermediaire verhuur, 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 COS 600 toe.

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

De meest recente bestuursverklaring vindt u [op de website van de Aw](#).

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

B. Aspect nauwkeurigheid

De accountant stelt de nauwkeurigheid van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten (voor wat betreft de woningen met een huur van € 763,47 of lager) aan de doelgroep vast. De doelgroep heeft een huishoudinkomen van maximaal € 40.765 of 45.014 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 omtrent het inkomen. De (aspirant)huurders kan ook de inkomensgegevens aan de woningcorporatie geven 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 aanwijzingen uit bijlage 1 van de Rtiv moeten inkomens uit 2020 en 2021 zijn geactualiseerd.

Als de Belastingdienst in de inkomensverklaring aangeeft 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.

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, 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 één andere student of scholier, die recht heeft op een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, 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 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. Die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 40.765 of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 45.014 recht hebben op een sociale huurwoning. Bij de toetsing volstaat de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, of het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft.

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 ingevolge de Participatiewet ontvangen, zoals blijkt uit een specificatie van deze uitkering.

In bijlage 1 van de Rtv 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 inkomenstoetsing aan de hand van een verklaring van de Belastingdienst is vereist.

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

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 een 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 2022. De gegevens moeten ook beschikbaar zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2022 die vóór 1 januari 2022 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 Rtv;
- 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 inkomens categorieën. 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 (enkel) 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 2021 of 2020 geïndexeerd met index I1 (=1,0185) of index I2 (=1,0438). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2021, of in 2020;
- 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;
- Als het inkomen van de woningzoekende wezenlijk is 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 aselechte deelwaarneming uit op de deelgroep, met uitzondering van de toewijzingen waarbij de accountant steunt op de systeemgerichte controle. De deelwaarneming is 10% van de bovengenoemde toewijzingen met een minimaal aantal van 25 en een maximaal aantal van 50. Door het uitvoeren van deze deelwaarneming stelt de accountant vast dat de verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi nauwkeurig is.

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

Toelichting

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

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar woningbezit < € 763,47;
- Aansluiting van woningtoewijzing < € 763,47 met totaalijst van aangegane huurovereenkomsten met het huishoudinkomen van maximaal € 40.765 en € 45.014 per jaar, of de gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de Rtv 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 € 40.765 en € 45.014 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'.

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 gegevens die in de jaarrekening zijn verantwoord, voor zover het om gegevens gaat die op grond van de WNT en het bijhorende verantwoordingsmodel 2022 verplicht in de jaarrekening door de woningcorporatie moeten 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.



Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/>
Maand en jaar van uitgifte