

Bijlage 3 bij Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 oktober 2017, nr. 2017-0000516115, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde bijlagen 2, 3 en 4 bij die regeling te vervangen

Bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017)

ACCOUNTANTSPROTOCOL REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (VERSLAGJAAR 2017)
--

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
2	Rubriek A: De controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag	6
2.1	Doelstelling	6
2.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	6
2.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	6
2.4	Controleverklaring	6
3	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)	7
3.1	Doelstelling	7
3.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	7
3.3	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	7
3.4	Oordelen in het assurance-rapport	8
3.5	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving	8
4	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)	22
4.1	Doelstelling	22
4.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	22
4.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	22
4.4	Oordelen in het assurance-rapport	23
4.5	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording	23

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

De wijzigingen in het accountantsprotocol 2017 ten opzichte van het accountantsprotocol 2016 zijn beperkt gebleven. Dit was mogelijk gezien de beperkte wijzigingen in de wet- en regelgeving en de dVi over verslagjaar 2017. Verder zijn indien mogelijk verlichtingen in de controlewerkzaamheden doorgevoerd ten opzichte van het accountantsprotocol over verslagjaar 2016. Zo is het aantal onderdelen in rubriek C waarbij Assurance wordt gevraagd teruggebracht van 22 over verslagjaar 2016 naar 17 over verslagjaar 2017. Verder is de rapporteringstolerantie met uitzondering van 3 onderdelen komen te vervallen in het gehele accountantsprotocol. Het accountantsprotocol over verslagjaar 2017 is verder veel eerder gepubliceerd dan in voorgaande jaren. Onderstaand worden de belangrijkste wijzigingen in het accountantsprotocol over verslagjaar 2017 toegelicht.

Per 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer in werking getreden¹. Dit betekent dat de beleidsregels derivaten en beleidsregels verantwoord beleggen per dezelfde datum zijn vervallen en dat de reglementen het kader vormen voor de naleving van de regels rondom derivaten en beleggingen. Bij de goedkeuring van de reglementen financieel beleid en beheer heeft de Aw getoetst of de inhoud hiervan overeenstemt met de van toepassing zijnde bepalingen uit de wet- en regelgeving. Het is aan de accountant om vast te stellen in hoeverre nieuwe transacties aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de wet- en regelgeving voldoen.

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 104 t/m 108) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 41 t/m 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 zijn verbonden ondernemingen, meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen en ontslaan.

De rapporteringstoleranties van 0% zijn geschrapt, behoudens die ten aanzien van de onderdelen 5.7.8, 5.7.9 en 5.7.14 van onderdeel B.

In rubriek C wordt geen Assurance meer gevraagd bij de dVi onderdelen die betrekking hebben op de deelportefeuilles van de bedrijfswaarde (de dVi onderdelen 4.1.1 tot en met 4.1.4). Verder is de controle op onderdeel 3.4.3 van de dVi komen te vervallen. Het aantal onderdelen in rubriek C waarbij Assurance wordt gevraagd is daarmee teruggebracht van 22 over verslagjaar 2016 naar 17 over verslagjaar 2017. Bij onderdeel 4.1.6 van de dVi zijn verder drie van de vier controlepunten komen te vervallen. Nieuw in rubriek C is dat de accountant moet vaststellen dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans op 1/1/2017 zoals verantwoord in onderdeel 3.1A van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Verder dient de accountant vast te stellen dat de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1A van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals deze op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de overige gegevens bij de jaarrekening over verslagjaar 2017. Deze laatste twee punten zijn niet van toepassing voor corporaties waarbij het verlicht regime van toepassing is.

¹ Nieuwsbericht van de Aw d.d. 9 maart 2017: ingangsdatum van alle reglementen financieel beleid en beheer is 1 januari 2017, hoewel dit niet in de goedkeuringsbrieven als zodanig is aangegeven. Dit geldt ook voor de reglementen die pas na 1 januari 2017 zijn goedgekeurd.

Met ingang van verslagjaar 2017 zijn de modellen van de controleverklaring en de Assurance-rapporten verder niet meer opgenomen in het accountantsprotocol, maar zullen deze gepubliceerd worden op de website van de NBA. In verband hiermee is rubriek D in het accountantsprotocol komen te vervallen.

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 standaard 720 een oordeel bevat over de verenigbaarheid van dat bestuursverslag met die jaarrekening;
- b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag² 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 onderzoeksrapport voor te schrijven en is evenmin een (uitputtend) werkprogramma.

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

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

Onderzoeksobjecten

De onderzoeksobjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

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

Bovengenoemde onderzoeksobjecten en de daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden worden in dit accountantsprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B en C. Hierbij zijn de

² 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).

nadere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en is de specifiek van toepassing zijnde regelgeving weergegeven. Verder zijn per onderdeel nadere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 2 tot en met 4.

De accountantsproducten

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de hiervoor genoemde onderzoeksobjecten monden uit in een aantal accountantsrapportages zoals opgenomen 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 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

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 2017, 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 393 lid 4 van Boek 2 van het BW 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. Standaard 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, 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 nauwkeurighedsnormen 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 5.7 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi die betrekking heeft op de naleving van de regelgeving inzake de melding respectievelijk de goedkeuring van de vervreemding van bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, de naleving van de voorwaarden inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden inzake beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting en enkele overige in paragraaf 3.5 benoemde onderwerpen inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Het zich juist en volledig verantwoord over de rechtmatigheid van handelen in de dVi, is de verantwoordelijkheid van het bestuur van de toegelaten instelling. De accountant controleert of deze verantwoording op de in paragraaf 3.5 van dit protocol benoemde onderwerpen juist en volledig is. Dit houdt in dat de accountant toetst of aan de relevante onderdelen van de wet- en regelgeving is voldaan, om vast te kunnen stellen dat de verantwoording in de dVi juist en volledig is.

3.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

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

- De Woningwet (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Q&A inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties) van 10 mei 2017;
- Q&A inzake verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties) van 1 maart 2017.;

3.3 Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 1, 2, 4, 5, 7 en punten 10 t/m 13 alsmede punten 15 en 17 tot en met 21 van paragraaf 3.5 geldt een materialiteit van 0% in die zin dat de uitkomst goed (geen afwijking van regelgeving), fout (wel afwijking van regelgeving) of onzeker (onzekerheid over de afwijking van de regelgeving) is. Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 3 en 6 van paragraaf 3.5 geldt voor de controle van het volledigheidaspect de materialiteit zoals gehanteerd bij de jaarrekeningcontrole. Voor punt 16 (nieuwe beleggingen) geldt een materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen. Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 8 van paragraaf 3.5 (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), punt 9 (vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders) en punt 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) gelden de algemene voor de jaarrekeningcontrole geldende betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen.

Voor punt 1 geldt dat uitsluitend verbindingen die in verslagjaar 2017 zijn aangegaan en waaraan in verslagjaar 2017 individuele betalingen van € 250.000,- of meer zijn voldaan, dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 2 geldt dat uitsluitend vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 13 (goedkeuring niet-DAEB investeringen) geldt dat uitsluitend niet-DAEB investeringen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) geldt dat uitsluitend dienen te worden gecontroleerd de aanbestedingen boven het bedrag van € 300.000,- per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven het bedrag van € 1.000.000,- per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed.

Voor de onderdelen 8, 9 en 14 van paragraaf 3.5 geldt een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen bij deze onderdelen toelicht in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel.

3.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 21 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 aangaan van nieuwe verbindingen (artikel 21 lid 2 van de Woningwet);
2. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
3. Het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
4. Transacties bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
5. Aangetrokken middelen in relatie tot de WOZ-waarde (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
6. De vestiging van recht van pand of hypotheek (artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet);
7. Het aanvragen van een zienswijze inzake de (her)benoeming van commissarissen en bestuurders (artikelen 25 lid 2 en 30 lid 3 van de Woningwet en artikel 6 lid 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
8. Melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden (Woningwet art. 27, lid 1a en Btiv art.24);
9. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders (Btiv art. 23, Rtiv, artikel 10 en 11);
10. Vervreemding van aandelen (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet);
11. Overdracht of overgang van onderneming (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet);
12. Juridische scheiding (artikel 50b van de Woningwet);
13. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);
14. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (artikel 51 van de Woningwet);
15. Het gebruik van financiële derivaten (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 tot en met 108 Btiv);
16. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 Rtiv);
17. Verantwoord beleggen inzake rating beleggingen op 31 december 2017 (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 sub e van de Rtiv.);

18. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 Btiv);
19. Werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders (artikel 45a van de Woningwet);
20. Assurance-rapportage conform COS 3000A/3402 afgegeven bij rekenmodel marktwaarde in verhuurde staat;
21. Verslag externe taxateur.

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

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

1. Onderdeel dVi 5.7.1 (het aangaan van verbindingen)

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle verbindingen die in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling zijn aangegaan, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 21 lid 2 van de Woningwet). De controle op de aanwezigheid van voorafgaande goedkeuring bij het aangaan van verbindingen heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

De accountant stelt qua volledigheid van de verbindingen die in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling zijn aangegaan vast, dat voor alle verbindingen die in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling zijn aangegaan én waaraan door de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 individuele betalingen van € 250.000,- of meer zijn voldaan, voorafgaande goedkeuring door de minister is verleend. Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle en conclusie door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21 lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen nieuwe verbindingen aangaan voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. ILT-Aw). De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.1 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat alle verbindingen als hierboven gedefinieerd die in verslagjaar 2017 zijn aangegaan, door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de verbinding (dit oordeel geeft ILT-Aw). Voor het moment van 'aangaan' van de verbinding is het moment waarop de akte bij de notaris is gepasseerd bepalend.

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

- de toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering;
- en/of wanneer er sprake is van een bestuurlijke band of financiële band, met dien verstande dat het uitsluitend verstrekken van financiering niet voldoende is om van een duurzame band te kunnen spreken;
- en/of wanneer de duurzame band uit de statuten van de verbinding (bijvoorbeeld een dochterstichting) kan worden afgeleid;

- en/of wanneer er sprake is van een duurzame band als bedoeld in artikel 2:24c lid 1 BW. Uit de memorie van toelichting op dat artikel kan worden afgeleid dat er een oogmerk moet bestaan om duurzaam verbonden te zijn. Hiermee wordt e.e.a. afgebakend ten opzichte van de "eenvoudige belegging";
- en/of wanneer er sprake is exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding;
- en/of wanneer er sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling geen ander vermogen is verschaft dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschaft (artikel 21a lid 2 van de Woningwet) alsmede wanneer dit wel het geval is, dat er in dat geval ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. De controle op het verschaffen van vermogen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

De accountant stelt qua volledigheid van het verschaffen van vermogen aan de in dVi 5.7.1 genoemde verbindingen vast dat voor alle vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger door de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 aan de in dVi 5.7.1 genoemde verbindingen, de op grond van de Woningwet vereiste ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle en conclusie door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.2 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschaft. Onder verschaffen van vermogen wordt in dit verband verstaan het verschaffen van vermogen door middel van het storten van aandelenkapitaal dan wel door het verstrekken van een financiering. Anderszins vermogen verschaffen, zoals via verkapt vermogen, schenkingen, e.d. is per definitie niet toegestaan.

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2017 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor die onderneming garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan (artikel 21a lid 2 van de Woningwet) alsmede wel wanneer dit wel het geval is, dat er in dat geval ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. De controle op het verschaffen van garantstellingen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder

a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullende garantstellingen verstrekken. Voor reeds voor 1 juli 2015 verstrekte garantstellingen geldt dat deze uitsluitend mogen worden ingezet voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn aangevangen dan wel voor activiteiten waarvan uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat de aanvang daarvan reeds voor 1 juli 2015 was beoogd. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.3 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat in verslagjaar 2017 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip 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 punt 1 is geformuleerd worden gehanteerd.

4. *Onderdeel dVi 5.7.4 (Transacties met aangewezen instellingen)*

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.4 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 1 van de Woningwet in verslagjaar 2017 uitsluitend transacties is aangegaan bij instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de artikelen 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting

Vanaf 1 juli 2016 gelden de volgende eisen conform artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting:

Artikel 13

1. De categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet, zijn:

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

2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen b en c, zijn de categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet:

- a. banken als bedoeld in de onderdelen c en d met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus, indien de transacties betrekking hebben op beleggingen of financiële derivaten;
- b. banken als bedoeld in de onderdelen c en d met een lagere dan single B-rating of zonder rating indien de transacties uitsluitend betrekking hebben op het aantrekken van leningen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen andere daarbij te bepalen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.

5. De eisen ten aanzien van de rating, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, en het tweede lid, onderdelen a en b, zijn niet van toepassing voor een bank die een volledige dochtermaatschappij is van een bank die aan die eisen voldoet en ten aanzien waarvan die bank een schriftelijk verklaring als bedoeld in artikel 403 lid 1 onder f van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft afgegeven.

Met het nieuwe vijfde lid wordt het mogelijk om transacties aan te gaan met banken die zelf geen rating hebben, maar die een 100% dochter zijn van banken die wel aan de ratingvereisten en overige voor banken gestelde vereisten voldoen, in die gevallen dat de moeder zich aansprakelijk heeft verklaard voor de schulden van de dochter. Daarnaast zijn met deze wijzigingen de regels van artikel 13 en 107 en artikel 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 meer gestroomlijnd door deze bijna geheel op te nemen in artikel 13. Hierbij is de algemene regel dat toegelaten instellingen transacties kunnen aangaan met banken met een B-rating. De eisen zijn echter strenger, namelijk A, als deze transacties (mede) betrekking hebben op derivaten en/of beleggingen. Als het gaat om transacties die uitsluitend het aantrekken van leningen betreffen zijn er geen ratingvereisten.

De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.4 van de dVi juist en volledig is, vast dat aan deze criteria is voldaan.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 2 van de Woningwet in verslagjaar 2017 geen middelen heeft aangetrokken indien daarmee het percentage zoals bedoeld in artikel 13 lid 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt overschreden.

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 geen recht van pand of hypotheek heeft gevestigd dat strijdig is met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21d van de Woningwet zijn beperkingen gesteld aan de vestiging van recht van pand of hypotheek. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.6 van de dVi juist en volledig is, vast dat hieraan is voldaan.

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

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

De accountant stelt hiertoe vast of (her)benoemingen van commissarissen en bestuurders die hebben plaatsgevonden in het verslagjaar 2017 vooraf zijn gegaan door het afgeven van een zienswijze van de verantwoordelijk minister (in casu: een brief van ILT-Aw met een positieve zienswijze). In deze gevallen dient de accountant zich ervan te vergewissen dat het betreffend besluit kan worden overgelegd.

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2017 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in de woningwet en lagere regelgeving (hieronder nader gespecificeerd). Het gaat dan met name om de meldingsplicht. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woonegelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woonegelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in het verslagjaar 2017 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woonegelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van indiening van het verzoek om goedkeuring bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist en volledig is, dient de accountant:

- Vast te stellen dat conform de bepalingen in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet en artikel 24 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting goedkeuring is verleend door de minister bij vervreemdingen van woonegelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of toegelaten instellingen, alsmede bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een toegelaten instelling. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten (t.b.v. bewoning door deze bloed- en aanverwanten) van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dit is per 1 juli 2015 overgegaan in artikel 25 van het Besluit. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning c.q. toegelaten instellingen maakt onderdeel uit van

deze werkzaamheden waarbij de accountant vaststelt dat aan de voorafgaande goedkeuringsvereiste is voldaan.

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

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

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2017 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in de woningwet en lagere regelgeving. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in 2017 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

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

1. Vast te stellen dat wanneer verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde 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 toegelaten instelling de regelgeving (artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting) met betrekking tot de bepaling van de waarde bij verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft nageleefd. Een gegevensgerichte deelwaarneming maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden. Bij verkoopovereenkomsten dient er gebruik te zijn gemaakt van een actueel **gevalideerd** taxatierapport dat voldoet aan de vereisten zoals bepaald in artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel, tenzij niet ouder dan 2 jaar, en aangevuld met een 'markttechnische update' van maximaal 3 maanden oud. 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 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 5.7.9 van de dVi juist en volledig is, vast te stellen of bij vervreemdingen van onroerende zaken waar geen voorafgaande goedkeuring is vereist, aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

Verkoop onder voorwaarden

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aandelen in dochtermaatschappijen vervreemden voordat dit is goedgekeurd door de minister. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.10 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle vervreemdingen in verslagjaar 2017 door de minister (i.c. ILT-Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de vervreemding (dit oordeel geeft ILT-Aw).

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming in verslagjaar 2017 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet mag geen overdracht of overgang van door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming aan een derde plaatsvinden voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. ILT-Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.11 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle gevallen van overdracht of overgang van onderneming in verslagjaar 2017 door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de overdracht of overgang van onderneming (dit oordeel geeft ILT-Aw).

12. Onderdeel dVi 5.7.12 (juridische scheiding)

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

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

Nadere toelichting

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling zijn aangegaan met een bedrag van € 250.000,- of hoger, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. ILT-Aw) (artikel 44c lid 1 van de Woningwet). Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

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

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.13 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2017 zijn aangegaan (het sluiten van een contract waarmee een financiële verplichting wordt aangegaan) vooraf door de minister (i.c. ILT-Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de niet-DAEB investering (dit oordeel geeft ILT-Aw). De accountant dient wel specifieke aandacht te hebben voor het overgangsrecht dat hierbij geldt. Dat houdt in dat op grond van artikel 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting sprake is van reeds aangevragen werkzaamheden als er voor 1-7-2015 voor betreffende werkzaamheden aan een omgevingsvergunning is aangevraagd en/of verleend (blijkend uit de datum van een ontvangstbevestiging van de gemeente van de aanvraag minus 7 werkdagen), dan wel dat er een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd.

14. *Onderdeel dVi 5.7.14 (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)*

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

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

15. *Onderdeel dVi 5.7.15 (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 tot en met 108 Btiv)*

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

De reglementen financieel beleid en beheer zijn per 1 januari 2017 goedgekeurd door Onze Minister 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 t/m 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 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 5.7.15 van de dVi juist en volledig is na te gaan of de aangegane derivatentransacties in het verslagjaar 2017 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 toezichtsbelemmerende 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 zijn website heeft gepubliceerd. Dit is de versie van 10 mei 2017.

16. Onderdeel dVi 5.7.16 (nieuwe beleggingen)

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

De accountant stelt hiertoe vast dat indien er sprake is van nieuwe beleggingen die in verslagjaar 2017 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 Rtv..

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 Rtv.

Op grond van de Wet (artikel 55a) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 41) 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 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 5.7.16 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of de aangegane beleggingstransacties in het verslagjaar 2017 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 Rtv.

De accountant stelt hiertoe vast dat:

1. Ten aanzien van de in verslagjaar 2017 aangegane 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 Rtv. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar 2017 nagaat dat op het moment van aangaan van een beleggingstransactie aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. dat middelen slechts uitgezet mogen worden bij financiële ondernemingen die voor hen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren beschikken over tenminste een A-rating én in een lidstaat zijn gevestigd met een AA-rating (artikel 41 lid 1 sub e regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven (artikel 41 lid 1 sub f regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);;
- c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft belegd in euro's (artikel 41 lid 1 sub g regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);;
- d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is (artikel 41 lid 1 sub i regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);;
- e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren (artikel 41 lid 1 sub h regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- f. dat in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgenomen. Toezichtbelemmerende bepalingen betekent dat geen clausules in beleggingen worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren (artikel 41 lid 1 sub l regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- g. de in verslagjaar 2017 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de vereisten uit de Q&A (laatste versie van 1 maart 2017) bij de regelgeving omtrent beleggen.

17. *Onderdeel dVi 5.7.17 (artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de Rtv: rating beleggingen op 31 december 2017)*

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 31 december 2017 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 2017 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.

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

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

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

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

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

De accountant stelt hiertoe vast dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a van de Woningwet die in verslagjaar 2017 hebben plaatsgevonden vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. de ILT-Aw).

Nadere toelichting:

Artikel 45a van de Woningwet maakt het gedurende 5 jaar mogelijk vergunninghouders te huisvesten in gebouwen die toegelaten instellingen niet in eigendom hebben. Toegelaten instellingen dienen hiervoor vooraf goedkeuring te verkrijgen van de minister, die deze taak heeft gemandateerd aan ILT-Aw. De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a van de Woningwet vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. de ILT-Aw). Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de voorwaarden voor goedkeuring (dit oordeel geeft de ILT-Aw).

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

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

Nadere toelichting:

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

21. Onderdeel dVi 5.7.21 (Verslag externe taxateur)

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

Nadere toelichting:

De accountant stelt vast dat indien de toegelaten instelling de full versie van het waarderingshandboek als bedoeld in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft toegepast, of de huursom van het heterogeen vastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, er een verslag van de externe taxateur aanwezig is. De accountant stelt verder vast of de externe taxateur op de datum van afgifte van het verslag ingeschreven is in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

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

4.1 Doelstelling

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

4.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor verslagjaar 2017 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 57 en 58 en bijlage 5);
- De Regeling (artikel 11 inzake de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 inzake de woningtoewijzing, Bijlage 3 inzake het dVi gegevensmodel);
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2017, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

4.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Voor een 17-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%. Aanpassingen in de cijfers, zoals deze zijn gecommuniceerd vanuit CorpoData aan de toegelaten instelling, die samenhangen met de aanpassingen door CorpoData over het verslagjaar 2016 hoeven niet vermeld te worden in het assurance-rapport.

De norm ten aanzien van de nauwkeurigheid (materialiteit) is voor de dVi-onderdelen 1 tot en met 14 en 17 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 15 en 16 dient de accountant een deelwaarneming uit te voeren die mede als basis geldt om een oordeel te formuleren. In de tabel "Vertaling naar oordeel" hierna is aangegeven op welke wijze met de bevindingen moet worden omgegaan in relatie tot het te formuleren oordeel over het betreffende dVi-onderdelen 20 en 21. De percentages hebben bij beide onderdelen betrekking op aantallen (toewijzingen).

Tabel: Vertaling naar oordeel

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

Genoemde percentages zijn ontleend aan het Handboek Auditing Rijksoverheid (HARo).

In de benadering van de onzekerheid wordt de weging op basis van professional judgment bepaald. De toepassing van de tabel "Vertaling naar oordeel" is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 15 en 16).

Fout- en onzekerheidsdefinities

Bij deze tabel worden de volgende fout- en onzekerheidsdefinities gehanteerd. Van een fout in de verantwoording is sprake indien naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat een (gedeelte van een) post niet in overeenstemming is met één of meer aspecten van de wet- en regelgeving. Fouten worden in absolute zin opgevat, saldering van fouten is daarom niet toegestaan. Van een onzekerheid in het onderzoek is sprake als er onvoldoende (controle-) informatie beschikbaar is om een (gedeelte van een) post als goed of fout aan te merken. Kortom als onzekerheid bestaat over het wel of niet voldoen aan de wet- en regelgeving. Voor een adequate onderbouwing van het oordeel is het noodzakelijk dat de accountant fouten en onzekerheden zoveel mogelijk kwantificeert.

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 17 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, zal een oordeel afgegeven moeten worden. Hieronder wordt per onderdeel een nadere toelichting verstrekt waarbij tevens wordt ingegaan op de nauwkeurigheid van de uit te voeren werkzaamheden:

1. Onderdeel dVi 2.1 – Ontwikkeling vastgoedportefeuille

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de aantallen woongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 2.1 (met uitzondering van de huurwoongelegenheden die in het verslagjaar nieuw zijn ontstaan uit transformatie van kantoorgebouwen en overige gebouwen zonder woonfunctie) van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de woongelegenheden conform de toelichting bij onderdeel 2.1 van de dVi zoals opgenomen in "Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2017".

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

Nadere toelichting:

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

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

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

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

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:
 Punt a: De controle richt zich op de gegevens van het gehele overzicht. Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal aantal verhuureenheden ultimo het verslagjaar.
 Punt b: De controle op de juiste rubricering richt zich zowel op de horizontale als de verticale verdeling binnen overzicht 2.2A.
 Punt c: De controle inzake de m2 is op voldoende wijze ingevuld indien de accountant de aansluiting heeft kunnen vaststellen tussen het opgevoerde aantal m2 en de genoemde bronnen (kadaster, koopakten, taxatierapporten of door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties). Voor garages en overige parkeerplaatsen geldt dat de toegelaten instelling kan volstaan met een schatting van het aantal m2.

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

De accountant stelt vast:

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

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

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

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

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;

- b. Dat de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A van de dVi uitsluitend betrekking heeft op de DAEB portefeuille;
- c. Dat de berekening van de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A van de dVi heeft plaatsgevonden op basis van doorexplotatie (zowel het scenario als de exit, dus doorexplotatie/doorexplotatie);
- d. Dat bij de berekening van de volkshuisvestelijke bestemming zoals verantwoord in onderdeel 3.1 A van de dVi de beleidshuur in plaats van de markthuur is ingevoerd in de berekening;
- e. Dat de waarde die uit de berekening is gekomen is opgenomen in onderdeel 3.1 A van de dVi;
- f. Dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans op 1/1/2017 zoals verantwoord in onderdeel 3.1A van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals deze is goedgekeurd door de Aw;
- g. Dat de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1A van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en niet DAEB gescheiden balans zoals deze op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de overige gegevens bij de jaarrekening over verslagjaar 2017.

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

Nadere toelichting:

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

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

De onderdelen f en g zijn niet van toepassing voor corporaties waarbij het verlicht regime van toepassing is.

5. *Onderdeel dVi 3.1 B - Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerd*
De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

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

6. *Onderdeel dVi 3.1.3 – Kasstroomoverzicht*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in het enkelvoudige en geconsolideerde kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.1.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.;

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

Nadere toelichting:

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.

7. *Onderdeel dVi 3.2.7 - Latente Belastingvorderingen*

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

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

8. *Onderdeel dVi 3.3.1 – Verbindingen*

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

Punt a ziet op het vergelijkenderwijs vaststellen dat de verbindingen die in de jaarrekening zijn genoemd ook verantwoord zijn in onderdeel 3.3.1 van de dVi.
Punt b ziet er op dat ook andere samenwerkingsverbanden (zie definitie artikel 21, tweede lid, van de Woningwet) die op grond van titel 9 BW 2 en RJ niet in de jaarrekening zijn opgenomen, verantwoord zijn in onderdeel 3.3.1 van de dVi. Toegelaten instellingen hoeven verenigingen van eigenaren (VvE's) niet te verantwoorden (zie toelichting bij de dVi) zodat deze buiten de scope van controle door de accountant vallen.
Punt c: Het gaat om de financiële gegevens zoals die uitgevraagd worden in de onderdelen B en C van overzicht 3.3.1. Indien deze gegevens niet in de jaarrekening van de toegelaten instelling zijn opgenomen dient de accountant dit te vermelden onder de overige aangelegenheden in het assurance-rapport (zonder consequenties voor het oordeel).
Ten aanzien van bepaling materialiteit: Er dient geen correctie voor intercompany transacties of verschillen in grondslagen gehanteerd te worden. Als omvangsbasis voor de tolerantie geldt het totale balanstotaal van de verantwoorde verbindingen. Dit is dus het totaal van de tweede regel in onderdeel B sub a van overzicht 3.3.1.

9. *Onderdeel dVi 3.4.1B – Grondposities*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2017 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de cijfers inzake de waarde van de off balance opgenomen grondposities ultimo verslagjaar 2017 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de

- waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant en controleverklaring is afgegeven;
- c. Dat de uitsplitsing naar voorraad- en waardemutaties aansluit op de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening;
- d. De juistheid van de aantallen m2 grondposities ultimo verslagjaar.

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

Nadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2017 in de balans is opgenomen. Punt b ziet de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening. Voor beide punten geldt een materialiteit van 0% aangezien het gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de jaarrekening.

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

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

10. Onderdeel dVi 3.4.5 specificatie bezoldiging topfunctionarissen en overige medewerkers (voor zover de WNT dit vereist) verslagjaar

De accountant stelt vast dat de bezoldigingsgegevens en motivering zoals verantwoord in onderdeel 3.4.5 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens, voor zover het gegevens betreft die op grond van de WNT en het bijhorende verantwoordingsmodel 2017 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 4.1.5 – Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling

De accountant stelt vast:

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

- d. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

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

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen dat het totaal van de bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde zoals die op grond van RJ 645.304 is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening.

12. *Onderdeel dVi 4.1.6 – Marktwaarde leningen toegelaten instelling*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de opgave van het effect op het vermogen van de marktwaarde van de embedded derivaten zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit met de cijfers in de (toelichting bij de) enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

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 toelichting bij de dVi over verslagjaar 2017 is aangegeven wat bij onderdeel 4.1.6 wordt bedoeld met het effect op het vermogen van de marktwaarde van de embedded derivaten.

13. *Onderdeel dVi 4.2.1 – Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde*

De accountant stelt vast:

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

na-investeringen) worden geen niet in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening verwerkt.

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

Nadere toelichting:

Procedure is dat de Aw jaarlijks advies aan het WSW geeft ten aanzien van de hoogte van de parameters. De aangepaste parameters worden daarnaast voorgelegd aan de Deelnemersraad en Aedes en goedgekeurd door de achtervangers van het WSW. De parameters vanaf verslagjaar 2017 zijn gepubliceerd op de website van het WSW. Indien de toegepaste parameters (Aw/WSW) afwijken van de vastgestelde en gepubliceerde parameters dient de accountant dit tot uitdrukking te laten komen in het oordeel in het assurance-rapport.

14. *Onderdeel dVi 4.2.4 – Marktwaarde in verhuurde staat*

De accountant stelt vast:

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

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

Nadere toelichting:

In de Woningwet is in artikel 35 lid 2 bepaald dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening dienen te waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van verslagjaar 2016. De accountant dient vast te stellen dat de gegevens in onderdeel 4.2.4 van de dVi aansluiten met de marktwaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening. Het gaat om alle velden in onderdeel 4.2.4 m.u.v. de velden inzake de bezettingsgraad.

15. *Onderdeel dVi 5.8.1 – 95% passendheidsnorm*

De accountant stelt vast:

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

De accountant voert een deelwaarneming uit op het overzicht van 5.8.1a, 1b en 1c waarbij 10% van het aantal toewijzingen wordt beoordeeld met een minimumaantal van 25 en een maximaal aantal van 50. De accountant draagt bij de selectie van de posten zorg voor een redelijke spreiding van de selectie over de aspecten huurgrenzen, huishoudsamenstelling (een-, twee of drie en meer persoonshuishoudens) en betreffende inkomensgrenzen. Middels het uitvoeren van deze deelwaarneming stelt de accountant vast dat de verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi juist is.

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

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

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

Nadere toelichting:

Dit overzicht ligt ten grondslag aan de vaststelling of er is voldaan aan de zogenaamde 95%-norm. Die houdt in dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens (in 2017 € 592,55 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 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 5.8.3).

Aan de hand van de deelwaarneming dient vastgesteld te worden of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.8.1 a/b/c. De wijze van vaststelling van inkomens is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteunnorm. Met dien verstande dat ook zorggeïndiceerden aan de hand van het inkomen worden beoordeeld (dus niet op basis van een indicatie).

Verder is van belang dat huishoudens voor deze norm ook gebruik mogen maken van schema B van bijlage 5 van het Btiv (dus geen gegevens van de Belastingdienst) als er sprake is van een actuele inkomensstijging (daling).

16. *Onderdeel dVi 5.8 punt 3 - Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 710,68 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 36.165 dan wel € 40.349 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:*

Voor 2017 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 80% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 710,68 moeten toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 36.165. Maximaal 10% van deze woningen mogen zij vrij toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen dat hoger ligt dan € 40.349. De daartussen resterende 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tussen € 36.165 en € 40.349. 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.

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

A. Aspect Volledigheid

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling, dus ongeacht of de toegelaten instelling deze zelf verhuurt of door een derde laat verhuren (intermediaire verhuur). De accountant stelt op basis van de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) **de volledigheid** vast van de aantallen aangegeven huurovereenkomsten in het verslagjaar die zijn opgenomen in onderdeel 5.8.3, zowel voor wat betreft het totaal van de huurovereenkomsten met betrekking tot de woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan € 710,68, als voor wat betreft de drie (inkomens-)groepen. Als de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht biedt, dan wordt dat vertaald naar een oordeel. De tabel "Vertaling naar oordeel" is hierop van toepassing.

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

Het kan zijn dat het aspect van **intermediaire verhuur** de accountant verhindert om de volledigheid van de verantwoording onder 5.8.3 vast te stellen. Het zal de toegelaten instelling niet in alle gevallen door het extern toezicht worden aangerekend dat het oordeel 'volledigheid' ontbreekt en daarom is het van belang dat de accountant in voorkomende gevallen zichtbaar maakt waarom het oordeel 'volledigheid' achterwege is gebleven. **Het is met name van belang om aan te geven of ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder van doorslaggevende betekenis is geweest voor het niet kunnen vaststellen van de volledigheid en dat de volledigheid van de verantwoording op dit punt wel had kunnen worden vastgesteld als het aspect van intermediaire verhuur buiten beschouwing was gebleven.**

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

- Het woningbezit moet zijn ingedeeld in woningbezit met een maandhuur tot en met € 710,68 en dat daarboven.
- De toegelaten instelling een totaalaansluiting dient te kunnen overleggen waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 710,68 en daarboven.

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

Van belang is de in 2016 geïntroduceerde 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. Met ingang van verslagjaar 2017 is hier nog aan toegevoegd dat de accountant zich voor dit doel (vaststelling volledigheid) ook mag baseren op contracten die corporaties met intermediaire verhuurders hebben afgesloten waarin is vastgelegd dat de intermediaire verhuurders onderliggende woningen niet mogen verhuren en enkel ter beschikking mogen stellen voor zorg met verblijf (op basis van zorgindicatie zoals genoemd in artikel 57, onderdeel b. en d. van het BTIV).

B. Aspect Juistheid

De accountant dient een oordeel uit te spreken over **de juistheid** van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten (voor wat betreft de woningen met een huur van € 710,68 of lager) aan de doelgroep (huishoudinkomen ten hoogste € 36.165 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 36.165 tot en met € 40.349, 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. Aan de hand van de in bijlage 1 van de Rtiv opgenomen indices dienen inkomens uit 2015 en 2016 te zijn geactualiseerd. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IBRI formulier of de definitieve toekenning van de huurtoeslag. Hierbij wordt erop gewezen dat de Belastingdienst per 2012 de inkomensgegevens niet standaard meer op de definitieve zorgtoeslag toekenning vermeldt. Op verzoek van betrokkenen kan de Belastingdienst echter wel een beschikking verstrekken waarop het inkomen wel wordt vermeld.

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

Het is voor (aspirant)huurders ook mogelijk om de inkomensgegevens aan de toegelaten instelling te verstrekken via een Pdf of printscreen van de betreffende gegevens, zoals deze zijn opgenomen in MijnOverheid.nl of MijnBelastingdienst.nl.

In bijlage 1 bij de Rtiv is limitatief opgenomen in welke situaties inkomstenstoetsing 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 woongelegenhed 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 € 40.349 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 blijken 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 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 2017. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2017 die voor 1 januari 2017 zijn ondertekend;
- De toegelaten instelling over een woningtoewijzingsprocedure dient te beschikken waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen, bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde bijlage 1 van het Rtiv;
- De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomensstoetsing bewaard dienen te worden en controleerbaar dienen te zijn;
- De toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 36.165, € 36.165 tot en met € 40.349 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

Van belang voor het verslagjaar 2017 is de in 2016 geïntroduceerde 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. Waar het gaat om opvang is toetsing op juistheid niet aan de orde, waar sprake is geweest van verhuringen, kan de juistheid op reguliere wijze worden getoetst. De accountant hoeft de juistheid van de verklaring zelf niet na te gaan. Hiervoor wordt verwezen naar:

<http://woningwet2015.nl/nieuws/model-bestuursverklaring-verantwoording-intermediaire-verhuur>

C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomensstoets

In de Rtiv en de daarbij behorende bijlage 1 is limitatief opgenomen voor welke gevallen de accountant zich bij de oordeelsvorming (enkel) zal moeten baseren op een verklaring van de woningzoekende(n)/toegelaten instelling (zie verder). Als verificatie-mogelijkheden op basis van onafhankelijke bronnen ontbreken, brengt dat een risico met zich mee op het punt van betrouwbaarheid van informatie. Dat risico is in bepaalde situaties echter onontkoombaar en het zou

niet redelijk zijn om dat (standaard) uit te laten monden de oordeelsvorming van de accountant (bijvoorbeeld een oordeelonthouding). Aan de andere kant is het ook onredelijk om een accountant te laten verklaren dat de verantwoording op dit onderdeel juist is met voorbijgaan aan dit onontkoombare risico. Dit wordt ondervangen door in het assurance-rapport op te nemen dat een eventuele conclusie op het punt van juistheid en volledigheid mede is gebaseerd op de gegevens die door de woningzoekende zijn aangeleverd (inclusief een eventuele verklaring).

- De uitgangspunten in de Regeling zijn als volgt: Het vaststellen van het huishoudinkomen door de toegelaten instelling, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de betreffende regeling zich voordoen;
- Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2016 resp. 2015 geïndexeerd met index I1 (=1,0119) resp. index I2 (=1,0359). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2016, resp. in 2015;
- Een ondertekende verklaring van de huurder over de samenstelling van het huishouden;
- Een verklaring van de toegelaten instelling dat haar geen informatie bekend is die erop duidt dat de verklaring(en) van de huurder onjuist is/zijn. In voorkomende gevallen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn;
- Indien het inkomen van de woningzoekende wezenlijk (wezenlijk in de zin dat woningzoekende alsnog tot de doelgroep kan worden gerekend) is veranderd, dient door hem hiervoor een inkomensverklaring te worden overlegd. Bijvoorbeeld in het geval dat de woningzoekende aangeeft dat er sprake is van een negatieve inkomensontwikkeling door toekomstige aftrekposten in het belastbaar inkomen of in het geval men aangeeft minder uren te zullen gaan werken. Aanvullende maatregelen die de kwaliteit van de documentatie verhogen zijn:
 - De huurder tekent voor een juiste en volledige opgave van inkomen en situatie; De toegelaten instelling voert een interne controle uit op documentatie en berekeningen.
- Er kan worden volstaan met dossiers van toegelaten instellingen waarin sprake is van kopieën van documenten (dit omvat ook digitale scans van documenten, of de eerder genoemde Pdf's of printscreens).

D. Uitgangspunten steekproef Inkomenstoets

De accountant voert een a-selecte steekproef uit op de deelgroep "Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 36.165 en € 40.349 per jaar is (...)" waarbij 10% van het aantal aangegane huurovereenkomsten wordt beoordeeld 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 woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 36.165 dan wel € 40.349 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 < € 710,68;
- Aansluiting van woningtoewijzing < € 710,68 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 36.165 en €

40.349 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 € 36.165 en € 40.349 liggen. De accountant voert, afhankelijk van de omvang, een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming dient de accountant te baseren op basis van "professional judgement".

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

- Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 40.349 is.

17. *Onderdeel dVi 5.8.6 – Huursombenadering*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.8.6 van de dVi.

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

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen of de verantwoording onder 5.8.6 juist is. Aan de hand van de gemiddelde huurprijs op 1 januari 2017 en die van 1 januari 2018 kan door de Aw worden vastgesteld of is voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursom. Van belang is dat de huurprijzen van de volgende categorieën daarbij buiten beschouwing blijven:

- woningen met op 1 januari 2017 een geliberaliseerde huurovereenkomst
- woningen die in 2017 voor het eerst (nieuwbouw, aankoop) of voor het laatst (sloop, verkoop) zijn verhuurd
- woningen met in 2017 een inkomensafhankelijke huurverhoging, mits in prestatieafspraken tussen de toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden
- woningen met in 2017 een huurverhoging als gevolg van woningverbetering, waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens de woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd
- onzelfstandige woningen.

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