



Jaargang 2015
Nr. 45201

Gepubliceerd op 23 december 2015 09:00

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikel 35, zesde lid, 36a, vierde lid en 37, vijfde lid, van de Woningwet en artikel 16, tweede lid, 23, derde lid, 31, vierde lid, 38, tweede lid, 40, derde lid, 51, tweede lid, 56, negende lid en 75, derde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt in alfabetische volgorde ingevoegd:

SnelzoekenInfo

Snelzoeken

U kunt dit veld gebruiken om te zoeken op

- een vrije zoekterm voor het zoeken op tekst (bijvoorbeeld "milieu")
- een betekenisvolle zoekterm voor het zoeken naar specifieke publicaties (bijvoorbeeld dossiernummer '32123' of 'trb 2009 16').

U kunt termen combineren door EN te zetten tussen de termen (blg 32123 EN milieu).

U kunt zoeken op letterlijke tekst door " om de term te zetten. ('appellabele toezeggingen').

Voor meer mogelijkheden en uitleg verwijzen wij u naar de help-pagina's van Officiële bekendmakingen op overheid.nl

– *minister*: de minister voor Wonen en Rijksdienst;

B

In artikel 4 wordt ‘artikel 1, eerste lid, onderdelen b, c en d’ vervangen door: artikel 13, eerste lid, onderdelen b en c.

C

Artikel 9, tweede lid, komt te luiden:

2. Het register, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeerd, van het besluit is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of een gelijkwaardig register dat ten minste voorziet in:
 - a. doorlopend toezicht op de naleving van de gedragsregels;
 - b. een meldplicht indien geregistreerde taxateurs handelen in strijd met de gedragsregels, en
 - c. in onafhankelijke tuchtrechtspraak.

D

De artikelen 14 tot en met 19 komen te luiden:

Artikel 14

1. De waardering bedoeld in artikel 31, eerste lid, van het besluit vindt plaats overeenkomstig de methodiek die opgenomen is in bijlage 2 bij deze regeling.
2. De nadere voorschriften, bedoeld in artikel 31, vierde lid, van het besluit, zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling.
3. In afwijking van het eerste lid, wordt de marktwaarde, bedoeld in artikel 44, derde lid, van het besluit, van de woongelegenheden die vervreemd zijn tussen 1 januari 2012 en 31 december 2015, bepaald op basis van de feitelijke verkoopprijs van die woongelegenheden.

Artikel 15

1. De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een balans en een winst- en verliesrekening die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.
2. De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een kasstroomoverzicht dat is opgesteld overeenkomstig paragraaf 3.1. en 3.2. van bijlage 5 bij deze regeling, met dien verstande dat de prognosejaren buiten beschouwing worden gelaten en dat de kolomkop 'Forecast verslagjaar' wordt vervangen door de kolomkop: Realisatie verslagjaar.
3. In de toelichting van de jaarrekening wordt onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang en de werkzaamheden die dat niet zijn overeenkomstig het model voor de balans en de winst- en verliesregeling, zoals die is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling. Voor toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin, is de eerste volzin alleen van toepassing voor zover het de winst- en verliesrekening betreft.
4. Het eerste en tweede lid zijn voor het eerst van toepassing op de jaarrekening over het verslagjaar 2016.
5. Het derde lid is voor het eerst van toepassing op de jaarrekening over het verslagjaar 2017.

Artikel 16

Het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, wordt ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling.

Artikel 17

Het onderzoek, bedoeld in artikel 37, eerste lid van de wet, en de rapportage ervan wordt uitgevoerd overeenkomstig de werkwijze respectievelijk de modellen die zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze regeling.

Artikel 30 komt te luiden:

Artikel 30

1. De balans, bedoeld in artikel 75, eerste lid, onder e, van het besluit moet gebaseerd zijn op de beoogde balans per 31 december 2016.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een verzoek als bedoeld in artikel 75, eerste lid, van het besluit, dat is ingediend voor 1 januari 2016.

F

Artikel 37 komt te luiden:

Artikel 37

1. De waardering van de activa bedoeld in artikel 86, tweede lid, onder c van het besluit, worden gebaseerd op de waardering per 31 december 2016.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een verzoek als bedoeld in artikel 86, eerste lid, van het besluit, dat is ingediend voor 1 januari 2016.

G

Na artikel 44 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 44a

Op de jaarrekening en het jaarverslag, bedoeld in paragraaf 3, over het verslagjaar 2015, wordt artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van deze regeling, niet toegepast voor zover dat artikel afwijkt van artikel 16 van het besluit.

H

Bijlage 1 wordt vervangen door bijlage 1 die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

I

Bijlage 2 wordt vervangen door bijlage 2 die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

J

Bijlage 3 wordt vervangen door bijlage 3 die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

K

Bijlage 4 wordt vervangen door bijlage 4 die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 16, eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '€ 34.911' vervangen door: € 35.739.

2. In onderdeel b wordt '€ 38.950' vervangen door: € 39.874.

B

In artikel 23, tweede lid, onderdeel b, wordt '€ 38.950' vervangen door: € 39.874.

C

In artikel 51, tweede lid, wordt '€ 125' vervangen door: € 126, 25.

D

In bijlage 5, onder A, wordt:

1. 'I1 (nog te bepalen)' vervangen door: 1,0237.
2. 'I2 (nog te bepalen)' vervangen door: 1,0306.

ARTIKEL III

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2016.

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

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*

BIJLAGE 1 BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 3 DECEMBER 2015, NR. 2015-0000624698, HOUDENDE WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

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

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

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

Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken.

De inkomenstoets voor de DAEB-toewijzingen dient per

1 juli 2015 te worden toegepast. Per uiterlijk 1 januari 2016 zal ook de inkomenstoetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag moeten gaan plaatsvinden. Vanaf die laatste datum kunnen de beide inkomenstoetsen in één administratieve handeling worden uitgevoerd.

De uitkomst van de inkomenstoetsing voor de DAEB bepaalt tot welk toewijzingssegment de toewijzing wordt gerekend: de 80% voor de doelgroep, de 10% voor de middeninkomens of de 10% vrije toewijzingsruimte.

De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel en de toelichting daarop. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring van de Belastingdienst of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de ministeriële regeling zich voordoen (zie ook hierna).

Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2015 respectievelijk 2014 geïndexeerd met index I1 (=1,0237) resp. index I2 (=1,0306). Deze indices betreffen de factor waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2015, respectievelijk 2014.

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

• *Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB*

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

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

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

Huishoudinkomen =

Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2015 x 1,0237, of

Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2014 x 1,0306

Bepaal of het huishoudinkomen:

- lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens van € 35.739 (in 2016);
- hoger is dan de inkomensgrens van € 35.739 (in 2016), maar lager of gelijk is aan de tijdelijk hogere inkomensgrens van € 39.874 (in 2016);
- hoger is dan de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 39.874 (in 2016).

Uitzonderingen:

* Geen inkomenstoets is vereist voor:

- i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO volstaat);
- iii. uit het buitenland afkomstige studenten

aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);

- iv. woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel b tot en met d, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 39.874 (in 2016) 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).

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

- i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
- ii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen.

• *Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken*

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

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze

verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

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

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

1. Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2015:

Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0237

2. Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):

Stap 1:

– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of

– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)

– NB Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.

Stap 2:

Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08

3. Bij inkomen uit onderneming betreft het belastbaar jaarinkomen de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling.

Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen vermenigvuldigd dient te worden met 1,0237. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.

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

Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het betreffende vastgestelde belastbaar inkomen van 2014 te vermenigvuldigen met 1,0237. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.

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

BIJLAGE 2 BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 3 DECEMBER 2015, NR. 2015-0000624698, HOUDENDE WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

**Bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling
toegelaten instellingen 2015**

***Handboek modelmatig waarderen
marktwaaarde – Actualisatie peildatum
31 december 2015***

Inhoudsopgave

1.	Vooraf	6
2.	Inleiding	7
2.1.	Juridisch kader	7
2.2.	Algemene uitgangspunten	7
3.	Nadere kaderstelling	8
3.1.	Doel van de waardering	8
3.2.	Typen vastgoed	8
3.3.	Marktwaarde en markthuur	8
3.4.	Waarderingsmethodiek	9
3.5.	Waarderingscomplex	9
3.6.	Doorexploiteer- en uitpondscenario	9
3.7.	Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen	10
4.	Macro-economische parameters	10
4.1.	Prijsinflatie	10
4.2.	Loonstijging	10
4.3.	Bouwkostenstijging	10

4.4.	Leegwaardestijging	11
5.	Woongelegenheden	11
5.1.	Objectgegevens	11
5.2.	Modelparameters	12
6.	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	21
6.1.	Objectgegevens	21
6.2.	Modelparameters	22
7.	Parkeergelegenheden	26
7.1.	Objectgegevens	27
7.2.	Modelparameters	27
8.	Intramuraal zorgvastgoed	31
8.1.	Objectgegevens	32
8.2.	Modelparameters	32
9.	Full versie	37
9.1.	Vrijheidsgraden	37
9.2.	De rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur	38

1. Vooraf

Op grond van de nieuwe Woningwet dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag is voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergt een grote omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Een aantal toegelaten instellingen heeft deze stap al eerder gezet. Voor een groot deel van de toegelaten instellingen vormt de waardering op marktwaarde onbekend terrein. Dit waarderingshandboek beoogt deze toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek ook een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingsgegevens bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

De vorige versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde werd op 17 juni 2015 gepubliceerd als onderdeel van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (bijlage 2). Dat handboek had als peildatum 31 december 2014. Voor het gebruik van het handboek over verslagjaar 2015 is een actualisatie nodig. Het handboek in deze bijlage is de geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2015. De actualisatie is in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst uitgevoerd door Ortec Finance. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2015. Deze waardering zal in het kader van de verantwoordingsgegevens (dVi) op 1 juli 2016 aangeleverd dienen te worden.

Bij de totstandkoming van dit handboek is gebruik gemaakt van waarderingsgegevens bij de toegelaten instellingen die in de jaarrekening 2014 het vastgoed in exploitatie op marktwaarde hebben gewaardeerd. Met deze waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via

backtesting. Verder is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2015. Deze informatie is verwerkt in het handboek. Ook is met diverse betrokken partijen gesproken over de actualisatie. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2014, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek.

De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd, zijn de actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2015 en de verfijning van de wijze waarop de eindwaarde wordt berekend. Verder is de rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur nader uitgewerkt. Daarnaast is de tekst op verschillende plaatsen verduidelijkt en is een bijlage met definities toegevoegd.

2. Inleiding

2.1. Juridisch kader

In de nieuwe Woningwet, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Bij de waardering van het vastgoed dient voorts een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

De verplichting om het vastgoed in exploitatie op marktwaarde te waarderen, gaat in met de jaarrekening over 2016. Daaraan voorafgaand zal de Autoriteit woningcorporaties over verslagjaar 2015 als onderdeel van de verantwoordingsgegevens separaat de marktwaarde van het vastgoed opvragen bij de toegelaten instellingen.

2.2. Algemene uitgangspunten

Dit waarderingshandboek is onderdeel van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en geeft nadere uitwerking aan de Woningwet en het BTIV2015 met betrekking tot de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. Het handboek zorgt voor vergelijkbaarheid en biedt ondersteuning aan de grote groep toegelaten instellingen die nog geen ervaring met marktwaarde heeft. Het levert daarmee een bijdrage aan de beperking van de administratieve lasten en fungeert daarmee als bindend kader voor alle toegelaten instellingen voor de wijze waarop de marktwaarde in het kader van de jaarrekening en de balansopstellingen voor de DAEB- en de niet-DAEB tak dienen te worden opgesteld.

In het handboek zijn twee benaderingen onderscheiden: de basisversie en de full versie. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke markwaarde te komen. De full versie stelt de toegelaten instelling in staat om op het niveau van de afzonderlijke complexen, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen. Bij de uitwerking van het handboek zijn verschillende uitgangspunten in acht genomen:

- De marktwaarde is van de ‘markt’. Op basis

van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

- Er is een balans gezocht tussen enerzijds uniformering van de waardering en anderzijds ruimte voor maatwerk. Uniformering waar mogelijk om de transparantie en de onderlinge vergelijkbaarheid te bevorderen. Maatwerk waar nodig om desgewenst rekening te kunnen houden met specifieke omstandigheden. Daarnaast biedt maatwerk de mogelijkheid om tot een grotere nauwkeurigheid van de waardering te komen, binnen de algemene kaders ten behoeve van de uniformering. Dit gaat met hogere lasten voor de toegelaten instelling gepaard, maar daar staat de mogelijkheid tot een betere vastgoedsturing tegenover.
- Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt. Voor afzonderlijke complexen is een waardering zonder maatwerk niet altijd voldoende om daarop beleid te baseren en beslissingen te nemen.
- Toegelaten instellingen die de waardering ook willen gebruiken voor professionele vastgoedsturing, hebben daartoe de ruimte via maatwerk zoals weergegeven in de full versie. Deze ruimte dient voldoende groot te zijn om de gewenste nauwkeurigheid te bereiken die noodzakelijk is voor de vastgoedsturing. Op deze wijze sluit de waardering ten behoeve van de jaarrekening aan bij de waardering ten behoeve van de vastgoedsturing. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja in welke mate, de mogelijkheden van maatwerk worden

toegepast.

- Als een toegelaten instelling maatwerk toepast, is dat alleen mogelijk met tussenkomst van een externe taxateur. Op de in het handboek benoemde onderdelen, heeft de externe taxateur de ruimte om op basis van het principe ‘pas toe of leg uit’ tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op aanvraag beschikbaar bij de toegelaten instelling voor de Autoriteit woningcorporaties.

3. Nadere kaderstelling

3.1. Doel van de waardering

Het waarderingsprotocol van dit handboek heeft tot doel een waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde op te leveren ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Op deelporfeuilleenniveau, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, dient de waardering een goed beeld van de marktwaarde van het vastgoed op te leveren. Dit impliceert dat de waardering op complexniveau gemiddeld genomen wel een goed beeld geeft, maar dat er mogelijk complexen zijn met een te hoge en complexen met een te lage waardering.

Toegelaten instellingen gebruiken de waardering van het vastgoed niet alleen voor de jaarrekening, maar ook voor de vastgoedsturing. Deze toegelaten instellingen willen voor elk afzonderlijk complex de aannemelijke waarde vastgesteld hebben. Dit handboek biedt daartoe ook de mogelijkheid. In dat geval kan met ondersteuning van een externe taxateur een waardering worden vastgesteld die zowel voor de jaarrekening als voor de vastgoedsturing kan worden gebruikt.

In dit waarderingshandboek worden derhalve twee versies voor de waardering beschreven:

- De basisversie
- De full versie

De basisversie vormt het uitgangspunt van alle marktwaardewaarderingen. Deze versie wordt gedetailleerd uitgewerkt in dit handboek. Alle toegelaten instellingen hebben de vrijheid om de full versie toe te passen. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat op genoemde onderdelen kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja, op welke onderdelen van de waardering de full versie wordt toegepast. Daarbij geldt het principe 'pas toe, of leg uit'. Dit houdt in dat op die onderdelen van de waardering waar de full versie wordt toegepast, een onderbouwing noodzakelijk is van de keuze door een externe taxateur.

3.2. Typen vastgoed

In dit handboek worden verschillende typen vastgoed onderscheiden te weten:

1. Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), studenteneenheden en zorgeenheden (extramuraal).
2. Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
3. Parkeergelegenheden: parkeerplaatsen en garageboxen.
4. Intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van eigen waarderingsmodel. In de bijlage zijn de definities en een overzicht van de verhuureenheden per type opgenomen

3.3. Marktwaaarde en markthuur

Ten aanzien van de verschillende waardebegrippen sluit dit handboek aan bij internationale richtlijnen, zoals die zijn vastgelegd door middel van de International Valuation Standards (IVS) en de European Valuation Standards (EVS). De definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden

overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’ ¹

Ook wordt ten aanzien van de definitie van de markthuur aangesloten bij de IVS en de EVS. De definitie voor markthuur luidt:

‘Het geschatte huurbedrag waarvoor het object op de waardepeildatum na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de huurovereenkomst in een marktconforme transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’ ²

3.4. Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector ³, volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Ook ten aanzien van deze methode volgt het handboek de internationale definities. ⁴ Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, resp. betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

3.5. Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardewaardering van het vastgoed, wordt het gehele bezit, dat wil zeggen alle verhuureenheden van de toegelaten instelling, opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom

worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Er bestaat geen minimum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Dit betekent dus dat een waarderingscomplex ook uit één verhuureenheid kan bestaan. Eveneens geldt dat geen maximum aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex wordt voorgeschreven.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval dient, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst te worden in een deel dat aan het DAEB vastgoed, resp. aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

3.6. Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur

voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Bij woongelegenheden en parkeergelegenheden worden de verhuureenheden in het waarderingscomplex eerst afzonderlijk gewaardeerd volgens beide scenario's. De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, resp. het uitpondscenario is de som van de waarde van alle verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

3.7. Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen

Voor verhuureenheden buiten de Nederlandse landsgrenzen geldt dat de waardering dient plaats te vinden met inschakeling van een externe taxateur. De reden hiervoor is dat het handboek betrekking heeft op de Nederlandse situatie en niet op vastgoed in het buitenland.

4. Macro-economische parameters

Om de te verwachte kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging en de leegwaardestijging. De parameters worden hierna weergegeven.

4.1. Prijsinflatie

De prijsinflatie wordt als basis gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- de contractuur, exclusief de boveninflatoire opslag;
- de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel;
- de markthuurst;

- de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Voor 2015 en 2016 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB) [5](#).

Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

Tabel 1 prijsinflatie

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Prijsinflatie	0,50%	1,10%	2,00%	2,00%

4.2. Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.

Voor 2015 en 2016 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. [6](#) Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Dit sluit ook aan bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei. De loonstijging vanaf 2017 is daarmee gelijk aan de prijsinflatie plus 0,5%.

Tabel 2 loonstijging

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Loonstijging	1,30%	1,40%	2,50%	2,50%

4.3. Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt aangesloten bij de loonstijging. Zoals beschreven, wordt deze stijging voor 2015 en 2016 ontleend aan de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode geldt eveneens dat de bouwkostenstijging gelijk is gesteld aan de loonstijging.

Tabel 3 bouwkostenstijging

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Bouwkostenstijging	1,30%	1,40%	2,50%	2,50%

4.4. Leegwaardestijging

De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2014 en 2015 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van het Kadaster. Vanaf 2016 is verondersteld dat de leegwaardestijging in 3 jaar geleidelijk uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie.

Tabel 4 leegwaardestijging naar provincie en de vier grote steden (Bron: Kadaster)

	2014	2015	2016	2017	2018
					e.v.
Groningen	2,00%	2,70%	2,50%	2,20%	2,00%
Friesland	–0,10%	2,40%	2,30%	2,10%	2,00%
Drenthe	0,10%	1,20%	1,50%	1,70%	2,00%
Overijssel	0,60%	0,70%	1,10%	1,60%	2,00%
Flevoland	1,60%	2,60%	2,40%	2,20%	2,00%
Gelderland	1,60%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	3,80%	3,90%	3,30%	2,60%	2,00%
Noord-Holland	4,50%	5,50%	4,30%	3,20%	2,00%
Zuid-Holland	2,40%	3,10%	2,70%	2,40%	2,00%
Zeeland	–0,40%	–0,70%	0,20%	1,10%	2,00%
Noord-Brabant	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
Limburg	1,90%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
Amsterdam	9,10%	9,90%	7,30%	4,60%	2,00%
's-Gravenhage	3,10%	4,10%	3,40%	2,70%	2,00%

Rotterdam	2,70%	5,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Utrecht (gemeente)	5,50%	7,30%	5,50%	3,80%	2,00%
Nederland	2,30%	2,90%	2,60%	2,30%	2,00%

5. Woongelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van woongelegenheden uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van de modelparameters. De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitend.

5.1. Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gegevens die betrekking hebben op het waarderingscomplex en op de afzonderlijke verhuureenheden.

Tabel 5 objectgegevens voor woongelegenheden

1. Waarderingscomplex

Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2011 – 2015.
Aangebroken complex	Van het waarderingscomplex zijn reeds afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst.
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex.

2. Verhuureenheid

Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid onderscheiden naar EGW, MGW, studenteneenheid, zorgeneid (extramuraal).
Zelfstandige verhuureenheid	Betreft het wel of niet een zelfstandige verhuureenheid.
Gereguleerde verhuureenheid	Betreft het wel of niet een gereguleerde huurovereenkomst bij de verhuureenheid.

Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte	De gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid.
WWS-punten	Het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.
Actuele contractuur	De overeengekomen kale maanduur van de verhuureenheid op peildatum 31-12-2015.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Bedrag achterstallig onderhoud	Indien van toepassing, het bedrag waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van

de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

5.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de verhuureenheden in de waarderingscomplexen plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hierboven aangegeven objectgegevens. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. In hoofdstuk 9 worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

5.2.1. Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2014. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2014 en 2015 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2015. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2014 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2014 heeft.

5.2.2. Markthuur van woningen

De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op de waardepeildatum 31 december 2015. In het doorexploiteerscenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd. In het uitpondscenario speelt de markthuur een rol als sprake is van juridische belemmeringen. Door deze belemmeringen

kan het voorkomen dat slechts een deel van de verhuureenheden in een complex mag worden verkocht. Indien dit deel is bereikt, mag vanaf dat moment niet meer worden verkocht in het uitpondscenario, maar zal bij mutatie sprake zijn van wederverhuur. In dat geval is de markthuur van belang bij het bepalen van de nieuwe huur na mutatie. Voorts dient bij leegstand ook de markthuur genomen te worden, in plaats van de contracthuur.

Op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand over de periode januari 2013 tot en met juni 2015 is de markthuur in procenten van de leegwaarde geschat op waardepeildatum 31 december 2015. De hoogte van de markthuur is daarbij afhankelijk van de volgende woningkenmerken:

- Leegwaarde ingedeeld in 16 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in zes bouwjaarklassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Oppervlakte (GBO) ingedeeld in zes klassen
- COROP-gebied met 40 gebieden [Z](#)

Bij de schatting is gebruik gemaakt van een referentiewoning. De keuze voor de referentiewoning heeft geen invloed op de hoogte van de markthuur van de andere woningen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van de referentiewoning weer.

Tabel 6 referentiewoning

Kenmerk	Klasse
Leegwaarde	$> 175.000 \leq 200.000$
Bouwjaarklasse	≥ 1990
Woningtype	MGW

Oppervlakte $\geq 100 \leq 149$

COROP gebied Agglomeratie 's-Gravenhage

De markthuur voor deze referentiewoning bedraagt op jaarbasis 6,18% van de leegwaarde. Onderstaande tabellen geven de afzonderlijke effecten op het markthuurpercentage weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Om te komen tot de markthuur van de overige woningen, anders dan de referentiewoning, worden de afzonderlijke effecten opgeteld bij of afgetrokken van het markthuurpercentage van de referentiewoning. Daarbij wordt een bovengrens van het markthuurpercentage van 10% en een ondergrens van 3,25% gehanteerd.

Tabel 7 effect leegwaardeklasse

Leegwaardeklasse	Effect	Leegwaardeklasse	Effect
≤ 50.000	3,50%	$> 225.000 \leq 250.000$	-0,47%
$> 50.000 \leq 75.000$	3,22%	$> 250.000 \leq 275.000$	-0,55%
$> 75.000 \leq 100.000$	2,35%	$> 275.000 \leq 300.000$	-0,65%
$> 100.000 \leq 125.000$	1,49%	$> 300.000 \leq 350.000$	-0,79%
$> 125.000 \leq 150.000$	0,93%	$> 350.000 \leq 400.000$	-0,93%

> 150.000 ≤ 175.000	0,42%	> 400.000 ≤ 450.000	−1,02%
> 175.000 ≤ 200.000	0,00%	> 450.000 ≤ 500.000	−1,08%
> 200.000 ≤ 225.000	−0,25%	> 500.000	−1,50%

Tabel 8 effect bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Effect	Bouwjaarklasse	Effect
< 1900	0,66%	≥ 1940 < 1970	0,30%
≥ 1900 < 1920	0,62%	≥ 1970 < 1990	−0,01%
≥ 1920 < 1940	0,38%	≥ 1990	0,00%

Tabel 9 effect woningtype

Woningtype	Effect	Woningtype	Effect
EGW	−0,20%	MGW	0,00%

Tabel 10 effect oppervlakteklasse

Oppervlakteklasse	Effect	Oppervlakteklasse	Effect
< 40	–0,84%	≥ 100 < 150	0,00%
≥ 40 < 70	–0,41%	≥ 150 < 200	0,62%
≥ 70 < 100	–0,23%	≥ 200	1,20%

Tabel 11 effect COROP-gebied

COROP-gebied	Effect	COROP-gebied	Effect
Oost-Groningen	0,04%	Agglomeratie Haarlem	–0,23%
Delfzijl en omgeving	–0,08%	Zaanstreek	–0,18%
Overig Groningen	–0,08%	Groot-Amsterdam	0,04%
Noord-Friesland	–0,50%	Het Gooi en Vechtstreek	–0,20%
Zuidwest-Friesland	–0,63%	Aggl. Leiden en Bollenstreek	–0,23%
Zuidoost-Friesland	–0,63%	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,00%
Noord-Drenthe	–0,14%	Delft en Westland	–0,32%

Zuidoost-Drenthe	0,05%	Oost-Zuid-Holland	−0,68%
Zuidwest-Drenthe	−0,44%	Groot-Rijnmond	−0,14%
Noord-Overijssel	−0,63%	Zuidoost-Zuid-Holland	−0,46%
Zuidwest-Overijssel	−0,40%	Zeeuws-Vlaanderen	−0,36%
Twente	−0,40%	Overig Zeeland	−0,36%
Veluwe	−0,71%	West-Noord-Brabant	−0,30%
Achterhoek	−0,66%	Midden-Noord-Brabant	−0,37%
Arnhem/Nijmegen	−0,39%	Noordoost-Noord-Brabant	−0,51%
Zuidwest-Gelderland	−0,53%	Zuidoost-Noord-Brabant	−0,30%
Utrecht	−0,44%	Noord-Limburg	−0,37%
Kop van Noord-Holland	−0,58%	Midden-Limburg	−0,68%
Alkmaar en omgeving	−0,49%	Zuid-Limburg	−0,09%
IJmond	−0,45%	Flevoland	−0,04%

Het bepaalde markthuurpercentage is alleen van toepassing op peildatum 31 december 2015. De markthuur in de jaren daarna wordt berekend door de

markthuur ultimo 2015 aan te passen met de prijsinflatie.

5.2.3. Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden

Voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is daarom de markthuur voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Dit huurniveau is ook van toepassing bij een leegstaande eenheid.

5.2.4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudings-onderhoud, mutatieonderhoud en achterstallig onderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud is afhankelijk van twee kenmerken van de verhuureenheid:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 12 kosten voor instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse**Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse**

Type	Bouwjaar				
	< 1960	1960 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	≥ 2005
EGW	909	994	835	891	882
MGW	861	946	787	843	834
Studenteneenheid	516	601	442	498	489
Zorgeenheid (extramuraal)	1.006	1.091	932	987	979

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het verhuizen van de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor het mutatieonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Daarbij geldt dat de bedragen per mutatie gelden. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Tabel 13 mutatieonderhoud

Type	Mutatieonderhoud
EGW	810
MGW	608
Studenteneenheid	182
Zorgeenheid (extramuraal)	608

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de

beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 14 beheerkosten naar type

Type	Beheerkosten
EGW	408
MGW	397
Studenteneenheid	349
Zorgeenheid (extramuraal)	339

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2015 [8](#). De gemeentelijke OZB wordt als een percentage van de WOZ-waarde weergegeven.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de

waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

Tabel 15 belastingen en verzekeringen

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Gemeentelijke OZB

Gemeentelijke tarieven 2015 zoals gepubliceerd op de website van COELO uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2014.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)

0,13% van de WOZ-waarde

Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. In 2015 betreft het de WOZ-beschikking op de waardepeildatum 1 januari 2014. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Indien de huur gedurende de DCF-periode door mutatie of jaarlijkse

huurverhoging aan de zittende bewoner boven de liberalisatiegrens uitkomt, dan wordt geen heffing meer ingerekend. De geldende tarieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 16 verhuurderheffing

	2016	2017	2018 e.v.
Tarief WOZ	0,491%	0,536%	0,536%

5.2.5. Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. De verwachting in de markt is dat in samenhang met het huursombeleid, de komende jaren de boveninflatoire huurverhoging beperkt zal zijn. Er wordt om die reden voor een korte periode met een beperkte opslag van 0,5% gerekend. Hierbij is verondersteld dat door de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt, worden benut. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

Tabel 17 opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Zelfstandige eenheden	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Huursprong bij mutatie

In het doorexploiteerscenario gaat de huur van woongelegenheden bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Hierbij is het volgende het geval:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

5.2.6. Bevriezing liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevriezing van de liberalisatiegrens van belang. De bevriezing van de liberalisatiegrens geldt voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding plaats vindt, is daaropvolgende jaar geen verhuurderheffing meer verschuldigd.

5.2.7. Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar valt de huur die door wanbetaling, tijdelijke leegstand of anderszins niet is te incasseren. Structurele leegstand wordt hierin niet

opgenomen. De huurderiving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

5.2.8. Mutatiekans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.

– Mutatiekans bij doorexploiteren

De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2011 – 2015).

– Mutatie bij uitponden

De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn hieronder weergegeven. De volgende opslagen zijn van toepassing:

- Jaar 1: Indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.
- Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag toegepast.
- Jaar 6 tot en met 15: Voor de laatste jaren van de DCF-periode geldt dat de hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario.

Minimale en maximale mutatiekans

Voor zowel de mutatiekans bij doorexploiteren, als de mutatiekans bij uitponden wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd voor alle typen verhuureenheden. Voor de maximale mutatiekans wordt een uitsplitsing naar type verhuureenheid gemaakt: EGW, MGW en zorgeenheid (extramuraal) kennen een maximale mutatiegraad van 50%. Studenteneenheden kennen een maximale mutatiegraad van 100%. Indien een mutatiegraad in een complex boven de maximale mutatiegraad komt te liggen, dan geldt dat de mutatiegraad gelijk wordt gesteld aan het maximum.

5.2.9. Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

– Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.

– Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als de corporatie dat nodig acht, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie als afzonderlijke vrijheidsgraad worden meegenomen. In dat geval is tussenkomst van een externe taxateur vereist met een nadere toelichting.

5.2.10. Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de verhuureenheden in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Het in de tabel weergegeven percentage is alleen van toepassing op de peildatum 31 december 2015. Het bedrag ultimo 2015 wordt aangepast conform de bijbehorende bouwkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

Tabel 18 verkoopkosten

Verkoopkosten

Verkoopkosten

1,7% van de leegwaarde

5.2.11. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst,

dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger, sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

5.2.12. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. In de basisversie wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de disconteringsvoet in het doorexploiteer- en uitpondscenario. Met het herstel van de koopwoningmarkt, zijn nu onvoldoende redenen om aan te nemen dat de te verwachten kasstromen in het doorexploiteer- en uitpondscenario een andere risicoprofiel kennen.

De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het object- en marktrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Tabel 19 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet

Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90% ¹

1

De sectorspecifieke opslag is met 0,2%-punt verlaagd ten opzichte van de in 2014 door taxateurs toegepaste disconteringsvoet. De reden is dat de verhuurderheffing in 2014 niet als een doorlopende kasstroom is ingerekend en in plaats daarvan de opslag van 0,2% is toegepast. In dit handboek is de verhuurderheffing wel als doorlopende kasstroom ingerekend zodat de opslag op de disconteringsvoet vervalt.

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's ⁹.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Vervolgens is de disconteringsvoet geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen in 2015. Deze actualisatie heeft geleid tot een daling van de discontovoet met 0,3%-punt.

Tabel 20 referentieobject

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type verhuureenheid	EGW
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 7,36%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,70% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven de op- en afslagen ten opzichte van het referentieobject weer bij elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuurbare eenheid de kenmerken te bepalen en vervolgens de relevante op- en afslagen op te tellen bij, respectievelijk af te trekken van de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Tabel 21 effect bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	0,13%

1975 – 1989	–0,06%
1990 – 2004	–0,25%
≥ 2005	–0,50%

Tabel 22 effect type verhuureenheid

Type	Opslag
EGW	0,00%
MGW	0,15%
Studenteneenheid	–0,34%
Zorgeenheid (extramuraal)	0,35%

Tabel 23 effect regio

Regio	Opslag
Noord	0,53%
Oost	0,32%

Zuid	0,64%
West	0,00%

5.2.13. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario.

Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16^e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd 10. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijft de verhuurderheffing van toepassing op basis van het vanaf 2017 gehanteerde percentage van de WOZ-waarde. Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Desgewenst kan ervoor worden gekozen om bij de bepaling van de eindwaarde aan het einde van het 15^e jaar, naast het verder doorexploiteren, ook de mogelijkheid van uitponden vanaf het 16^e jaar te betrekken. Dit is geen verplichting, maar iets waarvoor de corporatie zelf kan kiezen. In dat geval wordt binnen het doorexploiteerscenario vanaf het 16^e jaar verondersteld dat het waarderingscomplex alsnog uitgepond wordt met ook een voortdurende looptijd totdat alle woongelegenheden van het complex zijn verkocht. Verkoop vindt plaats bij mutatie en de netto verkoopopbrengsten maken deel uit van de kasstromen. De hoogte en het verloop van de mutatiegraad is gelijk aan die bij het uitpondscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet. Indien deze benadering ook wordt gevolgd, is de eindwaarde gelijk aan de hoogste van de tweede berekende eindwaarden. Het is aan de toegelaten instelling om ervoor te kiezen deze benadering in het doorexploiteerscenario te betrekken bij het bepalen van de eindwaarde.

Eindwaarde in het uitpondscenario

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15^e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. Hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

5.2.14. Overdrachtskosten

Tot slot zijn de overdrachtskosten van belang. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de

registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Tabel 24 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

5.2.15. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden wordt verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit impliceert dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is.

5.2.16. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

6. Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van het verhuurcontract beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van de modelparameters. De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitend.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van BOG en MOG, wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een aangepast rekenmodel gebruikt. Een belangrijk verschil met het model voor de woongelegenheden is dat voor BOG en MOG alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario en dat er geen sprake is van een uitpondscenario.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht.

6.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor BOG en MOG van de toegelaten instelling.

Tabel 25 objectgegevens BOG en MOG

Objectgegevens

Beschrijving

a)	
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuurcontract	Type van de verhuureenheid naar BOG en MOG.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m ² van de verhuureenheid
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (bvo) in m ² van de verhuureenheid.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het

verhuurcontract op peildatum 31-12-2015.

Markthuur	Markthuur per jaar per m ² vvo van het verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum (bij geen huurdersmutatie).
Aantal maanden leegstand	Aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud kan worden verholpen.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een vast bedrag per m ² bvo.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract, per verhuurcontract, opgegeven.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per m ² bvo dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

6.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

6.2.1. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2015. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar in m² vvo van het contract als objectgegeven opgegeven.

6.2.2. Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contracthuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:

1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

– Verlenging

Bij verlenging van het huidige contract geldt dat op basis van de herzieningshuur, de nieuwe huur wordt opgenomen.

– Opzegging

Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Op dat moment wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de markthuur. Er wordt dan ook rekening gehouden met een periode van leegstand en met mutatiekosten.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

6.2.3. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudings-onderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om het verhuurde in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het verhuurcontract. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m² bvo, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

Tabel 26 instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud

€ 5,– per m² bvo

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij het mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen technisch mutatiekosten en de kosten voor marketing.

Onder de technische mutatiekosten worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om het verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau opnieuw te kunnen afsluiten.

Onder de kosten voor marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om opnieuw een verhuurcontract af te sluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De technische mutatiekosten en de kosten voor marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

Tabel 27 mutatieonderhoud

	Technisch	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10,– per m ² bvo	14% van de marktjaarhuur

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de verhuureenheden. Het gaat dan met name om

achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurde. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type contract en de daaruit volgende markthuur. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 28 beheerkosten naar type

Type

Beheerkosten naar type

BOG

3% van de markthuur

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2015 [11](#). De gemeentelijke OZB wordt in percentages opgegeven.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

Tabel 29 belastingen en verzekeringen**Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten****Gemeentelijke OZB**

Gemeentelijke tarieven 2015 (%) zoals gepubliceerd op de website van COELO.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl.

0,13% van de WOZ-waarde

6.2.4. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurde. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

6.2.5. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG en MOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan

de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

Tabel 31 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet

Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuurhuurcontract ingedeeld in twee typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentie-contract. De keuze voor het referentie-contract heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben

gewaardeerd. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Tabel 32 referentie-contractvorm

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type contractvorm	BOG
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 9,34%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,68% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Tabel 32 effect naar bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Opslag
----------------	--------

< 1960	0,00%
1960 – 1974	–0,39%
1975 – 1989	0,44%
1990 – 2004	–0,24%
≥ 2005	–0,25%

Tabel 33 effect naar type contractvorm

Type contractvorm	Opslag
BOG	0,00%
MOG	0,07%

Tabel 34 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	–1,03%
Oost	–0,73%

Zuid	-0,73%
West	0,00%

6.2.6. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij BOG en MOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd [12](#). Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur. Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

6.2.7. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige aankoopkosten bestaande uit notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

Tabel 36 overdrachtskosten

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

6.2.8. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij BOG en MOG is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

6.2.9. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

7. Parkeergelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van verhuurde parkeerplaatsen en garageboxen uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de

verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. De modelparameters worden hierna beschreven.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van parkeerplaatsen en garageboxen wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een sterk vereenvoudigd rekenmodel gebruikt. Onder meer wordt naast een doorexploiteerscenario gewerkt met een apart uitpondscenario dat specifiek is toegespitst op parkeergelegenheden.

7.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor parkeergelegenheden van de toegelaten instelling.

Tabel 37 objectgegevens parkeergelegenheden

Objectgegevens	Beschrijving
a)	
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid naar parkeerplaats en garagebox.

Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Actuele contractuur	Overeengekomen maanduur per contract van de verhuureenheid op 31-12-2015.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon per jaar	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een vast bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract opgenomen.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

7.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de parkeergelegenheden plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

7.2.1. Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2014. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2014 en 2015 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2015. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2014 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2014 heeft.

7.2.2. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum.

Voor parkeergelegenheden wordt verondersteld dat de markthuur gelijk is aan de actuele contractuur. Indien een parkeervoorziening niet is verhuurd is en dus te maken heeft met leegstand, is voor een rekentechnische oplossing gekozen dat dat een markthuur van 0 euro wordt opgenomen.

7.2.3. Huurinkomsten en huurstijging

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contractuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

7.2.4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, waarbij alleen wordt uitgegaan van instandhoudingsonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de parkeergelegenheden wordt een vast bedrag per jaar aangehouden dat per type parkeervoorziening verschilt. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 38 instandhoudingsonderhoud

Type	Instandhoudingsonderhoud
Parkeerplaats	€ 46,— per jaar
Garagebox	€ 154,— per jaar

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de parkeervoorziening. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type parkeervoorziening. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van

toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 39 beheerkosten

Type	Beheerkosten
Parkeerplaats	€ 25,— per jaar
Garagebox	€ 35,— per jaar

Belastingen en verzekeringen

Bij parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met belastingen en verzekeringen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde ontleend aan de WOZ-beschikking van 2015, die de waardepeildatum 1 januari 2014 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. In het doorexploiteerscenario wordt tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen, bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie.

Tabel 40 belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen	
Belastingen en verzekeringen	0,25% van de WOZ-waarde

7.2.5. Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen, zodat het complex vervolgens per verhuureenheid kan worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

– Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.

– Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de uitgaven die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In deze basisvariant worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als daar reden toe is, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie worden meegenomen.

7.2.6. Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de parkeergelegenheden bij uitponden. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een parkeergelegenheid gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het bedrag is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Het bedrag is inclusief 21% BTW

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type parkeervoorziening.

Tabel 41 verkoopkosten

Type	Verkoopkosten
Verkoopkosten per eenheid	€ 500,—

7.2.7. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de parkeergelegenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

7.2.8. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en

uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van wooneenheden.

Tabel 42 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet

Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:

- Type verhuureenheid ingedeeld in twee typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een

referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere parkeergelegenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Tabel 43 referentieobject

Kenmerk	Klasse
Type verhuureenheid	Parkeerplaats
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 7,30%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,64% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke parkeergelegenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuureenheid na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige parkeergelegenheden.

Tabel 44 effect naar type

Type	Opslag
Parkeerplaats	0,00%
Garagebox	0,09%

Tabel 45 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	0,58%
Oost	–0,15%
Zuid	–0,15%
West	0,00%

7.2.9. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij parkeergelegenheden is bij de eindwaarde alleen het doorexploiteerscenario aan de orde omdat het uitpondscenario, zoals in paragraaf 7.2.11 wordt toegelicht, een looptijd heeft van drie jaren. Vanaf het 16^e

jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd 13. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Er wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

7.2.10. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van de parkeergelegenheden in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van een eenheid.

Tabel 46 overdrachtskosten

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

7.2.11. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van

toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij parkeergelegenheden is sprake van een specifiek uitpondscenario. Dit is het geval omdat huurders van parkeergelegenheden niet dezelfde wettelijke bescherming kennen als huurders van woongelegenheden. Algemeen geldt voor parkeerplaatsen dat, indien de verhuurder besluit om tot verkoop over te gaan, de huurder de parkeervoorziening nog twee jaar lang mag huren. Na die twee jaar, geniet de huurder nog één jaar ontruimingsbescherming. Kort gezegd kan de verhuurder, als hij nu de beslissing tot verkopen neemt, alle eenheden over drie jaar uitponden. Gedurende de drie jaren kan dit dus niet, door de genoemde bescherming. Doordat na jaar drie mogelijk alle eenheden zijn uitgepond, wordt in het uitpondscenario gewerkt met een DCF-periode van drie jaar in plaats van 15 jaar, zoals bij de overige waarderingsmodellen het geval is.

Aanvullend geldt dat een parkeergelegenheid alleen via het model voor parkeergelegenheden wordt gewaardeerd, als geldt dat sprake is van een apart contract voor de parkeervoorziening. Immers als de parkeervoorziening tezamen met een woongelegenheden of BOG of MOG eenheid wordt verhuurd en één en hetzelfde contract kent, dan dient de parkeervoorziening met het model voor woongelegenheden, resp. het model voor BOG en MOG te worden gewaardeerd.

7.2.12. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

8. Intramuraal zorgvastgoed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van intramuraal zorgvastgoed uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de

objectgegevens en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van modelparameters.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van intramuraal zorgvastgoed, ligt hier in de basis het rekenmodel voor BOG en MOG aan ten grondslag. Ook nu wordt alleen gewerkt met een doorexploiteerscenario en geldt dat er geen sprake is van een uitpondscenario. Het waarderingsmodel voor intramuraal zorgvastgoed is daar waar nodig aangepast ten behoeve van de specifieke contracten waar intramuraal zorgvastgoed mee wordt geconfronteerd.

Intramuraal vastgoed is erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht.

8.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor intramuraal zorgvastgoed van de toegelaten instelling.

Tabel 47 objectgegevens intramuraal zorgvastgoed

Objectgegevens

Beschrijving

• Waarderingscomplex

Id waarderingscomplex

Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.

• **Verhuureenheid**

Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van het verhuurcontract.
Bouwjaar	Bouwjaar van het complex vallend onder het verhuurcontract.
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m ² van het verhuurcontract.
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (bvo) in m ² van het verhuurcontract.
Aantal plekken verhuurcontract	Het aantal plekken dat onder één en hetzelfde huurcontract valt.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract op 31-12-2015.
Markthuur	Markthuur per verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum bij

huurdersmutatie.

Aantal maanden leegstand	Aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud verholpen kan worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij het verhuurcontract, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van het verhuurcontract, een vast bedrag per bvo m ² .
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract per verhuurcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per bvo m ² dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.
Mutatieonderhoud	Noodzakelijke investering als gevolg van een contractopzegging.

8.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die

in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

8.2.1. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuureenheid is gemuteerd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar per verhuurcontract als objectgegeven opgegeven.

8.2.2. Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige huurcontracten zijn divers en bestaan veelal uit verschillende componenten, onder andere een lineair afschrijvingscomponent en een annuïtair afschrijvingscomponent. Derhalve zijn de contracthuren voor de looptijd van het verhuurcontract vrij invulbaar. Daarbij geldt dat de contracthuur zodanig moet worden opgegeven voor de looptijd van het verhuurcontract, dat elk jaar een correctie kent voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Door het grillige verloop van de contracthuren, bestaat de mogelijkheid om voor de gehele looptijd van het verhuurcontract de kale jaarhuur van het verhuurcontract op te geven. Daarbij geldt dat de kale jaarhuur de huur is inclusief de correctie voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Op het moment van de einddatum van het verhuurcontract zijn er twee mogelijkheden:

1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

• Verlenging

Bij de verlenging van het huurcontract geldt dat op basis van de herzieningshuur, de nieuwe contracthuur wordt opgenomen.

- *Opzegging*

Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten, geldt dat de nieuwe contracthuur wordt opgenomen. Als het afsluiten van een nieuw huurcontract vereist dat verbouwingsingrepen noodzakelijk zijn, dan geldt dat de kosten die gepaard gaan met deze verbouwingsingrepen als kasstroom worden meegenomen in de DCF-berekening. Deze kosten worden gezien als mutatieonderhoud. De bedragen zijn per m² bvo, inclusief 21% BTW.

8.2.3. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhouding-onderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om het contract in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m² bvo, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed.

Tabel 48 instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud

€ 8,— per m² bvo

Mutatiekosten

Mutatiekosten doen zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten voor technisch onderhoud en de kosten voor marketing.

Onder technische mutatieonderhoud worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om een nieuw verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om maatregelen in het kader van instandhoudingsonderhoud.

Onder de mutatiekosten marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om het contract opnieuw te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De kosten voor technische mutatieonderhoud en de mutatiekosten marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging, van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed. De bedragen in de tabel zijn inclusief 21% BTW.

Tabel 49 mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud€ 10,– per m² bvo14% van de
markt(jaar)huur

In veel gevallen is bij vertrek van de huurder volledige renovatie van de binnenkant nodig. In dat geval geldt dat de kosten die gepaard gaan met deze verbouwingsingrepen als achterstallig onderhoud dienen te worden beschouwd.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de verhuureenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurcontract. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het verhuurcontract. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen. De beheerkosten zijn 2,5% van de markthuur op jaarbasis. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per verhuurcontract genomen. De bedragen voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen, en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde van de WOZ-beschikking 2015, die als waardepeildatum 1 januari 2014 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. Tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag geïndexeerd met de prijsinflatie.

Tabel 50 belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen	0,37% van de WOZ-waarde
-------------------------------------	-------------------------

8.2.4. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurcontract. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

8.2.5. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor intramuraal zorgvastgoed geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet
2. De vastgoedsector specifieke opslag
3. De opslag voor het markt- en objectrisico

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van corporaties en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

Tabel 51 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet

Risicovrije rentevoet 1,76%

Vastgoed sectorspecifieke opslag 4,90%

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentiecontract. De keuze voor het referentiecontract heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Tabel 52 referentieobject

Kenmerk

Klasse

Bouwjaarklasse

< 1960

Regio

West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 9,34%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,68% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Tabel 53 effect naar bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	–0,39%
1975 – 1989	0,44%
1990 – 2004	–0,24%
≥ 2005	–0,25%

Tabel 54 effect naar regio

Regio	Opslag
Noord	–1,03%
Oost	–0,73%
Zuid	–0,73%
West	0,00%

8.2.6. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd [14](#). Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur. Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het einde van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

8.2.7. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een eenheid.

Tabel 55 overdrachtskosten

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

8.2.8. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

8.2.9. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

9. Full versie

Naast de basisversie van het waarderingshandboek heeft de toegelaten instelling ook de mogelijkheid om voor verschillende parameters aanpassingen toe te passen. In dat geval wordt voor deze parameters afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. In het geval dat de toegelaten instelling ervoor kiest om ten aanzien van één of meer parameters af te wijken van dit handboek, dient de toegelaten instelling een externe taxateur in te schakelen. Een dergelijk waarderingsproces levert in principe een hogere kwaliteit op van de waardering

9.1. Vrijheidsgraden

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. De parameters en normen die mogen worden aangepast, zijn de markthuur, de leegwaarde(stijging), de bijzondere omstandigheden, de disconteringsvoet, de mutatie- en verkoopkans en het onderhoud. Daarnaast geldt ook dat in bepaalde gevallen erfpacht mag worden aangepast. Het is mogelijk dat de toegelaten instelling de taxateur opdracht geeft op alle onderdelen te bezien of aanpassing gerechtvaardigd is, of de opdracht te beperken tot de toetsing van één of meer van de genoemde vrijheidsgraden. Als bij één of meer complexen één of meer vrijheidsgraden zijn toegepast dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

9.1.1. Markthuur

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur.

9.1.2. Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. Echter, er kunnen verschillende redenen zijn waarom de op deze wijze bepaalde leegwaarde niet aansluit bij de markt. Onder meer vloeit een mogelijk verschil voort uit de ficties waarop de WOZ-waardering is gebaseerd. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt.

De leegwaardestijging is gedifferentieerd naar provincie en naar de vier grote steden. Het kan zijn dat er redenen zijn om van deze differentiatie af te wijken, bijvoorbeeld omdat de te verwachten stijging van de leegwaarde in de specifieke situatie niet overeenkomt met die van de provincie, respectievelijk de betreffende stad. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om dan af te wijken van de veronderstelde leegwaardestijging.

9.1.3. Bijzondere omstandigheden

Bijzondere omstandigheden kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om in die gevallen de externe taxateur in te schakelen. De taxateur kan dan het effect van de beklemmingen meenemen bij de waardering.

9.1.4. Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Als daartoe reden is, kan in dat geval dan ook een verschil worden gemaakt in de hoogte van de disconteringsvoet bij uitponden ten opzichte van doorexploiteren.

9.1.5. Mutatie- en verkoopkans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen.

Als er redenen zijn om aan te nemen dat de op basis van de mutatiekans vrijkomende verhuureenheden niet allemaal kunnen worden verkocht, kan daar ook rekening mee worden gehouden door een deel van de vrijkomende verhuureenheden in de wederverhuur te nemen. Voor deze verhuureenheden geldt dan dat de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

9.1.6. Erfpacht

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, zijn er zeer uiteenlopende erfpachtovereenkomsten tussen toegelaten instellingen en gemeenten. In de basisversie is gewerkt met een globale benadering. Als deze benadering onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie, is het mogelijk met tussenkomst van de taxateur tot een betere schatting van het effect van de erfpacht op de waarde te komen.

9.1.7. Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast.

9.1.8. Technische splitsingskosten

In de basisvariant zijn geen technische splitsingskosten opgenomen. Wel is toegelicht dat de technische splitsingskosten de uitgaven zijn die worden gemaakt ten

behoefte van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden uitgevoerd. In de praktijk kunnen deze technische splitsingskosten van belang zijn bij de waardering. Als dit het geval is, kunnen de technische splitsingskosten met tussenkomst van de externe taxateur meegenomen worden.

9.2. De rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De inschakeling van een externe taxateur is eveneens verplicht bij het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed indien de huursom hiervan tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren.

Ten aanzien van de aangegeven vrijheidsgraden heeft de taxateur de ruimte om op basis van het principe 'pas toe of leg uit' tot aanpassingen over te gaan in de modelmatige waardering, en daarmee voor afzonderlijke complexen tot een betere waardering te komen. De aanpassingen ten aanzien van de vrijheidsgraden dienen door de taxateur te worden toegelicht in het taxatierapport en daarnaast onderbouwd in het taxatiedossier te worden vastgelegd. In het taxatierapport dient per vrijheidsgraad toegelicht te worden waarom is afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. Verder dient per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing toegelicht te worden. In principe dienen de afwijkingen per vrijheidsgraad op complexniveau te worden verantwoord, tenzij de aard van de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan ook worden volstaan met een verantwoording op portefeuilleniveau. Het taxatierapport en het taxatiedossier worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op

aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij gebruik van de full versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd, dan wel via een hertaxatie als er in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie heeft plaats gevonden. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVt verschillende rapportagevereisten van toepassing, waaronder rapportage met betrekking tot de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Indien er intern documentatie beschikbaar is, waarop de taxateur kan steunen, kan in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Hierbij is wel vereist dat de taxateur de waarde mede heeft gebaseerd op die informatie. De betreffende informatie dient ook toegankelijk te zijn voor Autoriteit woningcorporaties en de accountant. Voor het andere, tweederde deel van het vastgoed is een aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist.

De opdracht van de toegelaten instelling aan de externe taxateur dient in overeenstemming te zijn met wet- en regelgeving, in casu dit handboek en verder aan te sluiten bij de bepalingen van het reglement van de NRVt. Voorts dient in de opdracht vastgelegd te zijn dat de externe taxateur een taxatierapport en een taxatiedossier opstelt waarin nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen daar waar gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Er mogen geen belemmeringen zijn voor de toegelaten instelling om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit woningcorporaties ter beschikking te stellen.

10. Bijlage 1: Definities

1. Aangebroken complex: van het oorspronkelijke samengestelde waarderingscomplex zijn al één of meer afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
2. Actuele contractuur: bij de actuele contractuur gaat het om de kale huurprijs per maand van de verhuureenheid op de waardepeildatum 31 december 2015, die tussen huurder en verhuurder is

overeengekomen.

3. Basisversie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer van de vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.
4. Doorexploiteerscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuring na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van de DCF-periode wordt een eindwaarde berekend. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het doorexploiteerscenario.
5. Full versie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk. De externe taxateur heeft de taak om via het 'pas toe of leg uit principe' uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden. Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.
6. Gebruikersoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid wordt vastgesteld op basis van NEN 2580. De meetinstructie, zoals opgesteld door de Waarderingskamer, die in beperkte mate afwijkt van NEN 2580, kan ook worden gebruikt.
7. Huursom: de huursom die van belang is om vast te stellen of BOG, MOG en intramuraal vastgoed op basis van de full versie dient te worden gewaardeerd, is gelijk aan de te ontvangen nettohuur op jaarbasis, exclusief vergoedingen. Dit sluit aan bij de definitie in de verantwoordingsgegevens (dVi).

8. Leegstand: onder leegstand worden alle vormen van leegstand verstaan:
1. Structurele leegstand: indien een verhuureenheid langere tijd niet verhuurd wordt is sprake van structurele leegstand. De redenen hiervoor kunnen zijn een ongunstige locatie en markttechnische omstandigheden (overaanbod en een ongunstige bouwindeling).
 2. Mutatieleegstand: indien een verhuureenheid niet onmiddellijk na vertrek van de voorgaande huurder, wordt verhuurd, is sprake van mutatieleegstand.
 3. Aanloopleegstand: een verhuureenheid is opgeleverd en wordt niet verhuurd. Tot 2 jaar na oplevering is sprake van tijdelijke aanloopleegstand, daarna is sprake van structurele leegstand.

Indien sprake is van leegstand op de waardepeildatum 31 december 2015, wordt om rekentechnische redenen verondersteld dat deze leegstaande verhuureenheden tegen markthuur worden verhuurd. De kosten van leegstand maken onderdeel uit van mutatiekosten.

9. Leegwaarde: de leegwaarde is de onderhandse verkoopwaarde van een verhuureenheid, vrij van huur, gebruik en overige lasten. Hierbij wordt verondersteld dat sprake is van de verkoopprijs op basis van kosten koper (k.k.). Onder overige lasten worden de makelaarskosten verstaan en de verdere kosten die niet onder de k.k. vallen.
10. Markthuur: het geschatte huurbedrag waarvoor het object op de waardepeildatum na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de huurovereenkomst in een marktconforme transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
11. Marktwaaarde: het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie

tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

12. Mutatiekans: de kans dat een verhuureenheid door het beëindigen van de huurovereenkomst vrij komt. De gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaren wordt bepaald door het totaal aantal mutaties in die periode te delen door de som van de ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex in elk jaar.
13. Oppervlakte VVO: het verhuurbaar vloeroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/Zorgeenheid intramuraal het contract is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.
14. Oppervlakte BVO: het bruto verhuuoppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/Zorgeenheid intramuraal het contract is de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.
15. Parkeergelegenheden: parkeergelegenheden worden alleen volgens het model voor parkeergelegenheden gewaardeerd als deze voorzieningen niet zijn deel uitmaken van een woongelegenhed of BOG/MOG of intramuraal zorgvastgoed. Dit betekent dat parkeergelegenheden die wel deel uitmaken van aan een andere verhuureenheid, worden gewaardeerd als onderdeel van de betreffende verhuureenheid. Het maakt daarnaast niet uit of een losse parkeerplek aan een particulier of aan een bedrijf wordt verhuurd, mits sprake is van een apart contract voor de parkeergelegenheid.
16. Studenteneenheden: studenteneenheden zijn woongelegenheden die zowel zelfstandig als

onzelfstandig van aard kunnen zijn.
Studenteneenheden met een zelfstandig karakter, beschikken zelf over alle, voor het wonen noodzakelijke, voorzieningen.
Studenteneenheden met een onzelfstandig karakter zijn voor de dagelijkse huishouding aangewezen op één of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen. Deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn echter alleen bestemd voor een selecte groep woongelegenheden.

In het waarderingsmodel voor woongelegenheden is de typologie 'Studentenheden' opgenomen. Ondanks dat deze naam doet vermoeden dat alleen woongelegenheden met als doel de huisvesting van studenten onder deze term vallen, worden daarnaast ook enkele andere verhuureenheden onder deze groep geschaard. De aanvullende verhuureenheden vallen onder deze typologie omdat de aard van de verhuureenheid het niet toelaat om de norm ten behoeve van de kostentoewijzing een EGW, MGW of extramuraal zorgvastgoed te gebruiken.

De volgende verhuureenheden worden gewaardeerd via de parameters van studenteneenheden:

1. Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel.
 2. Onzelfstandige HAT (Van eenheden).
 3. Kamergewijze verhuur.
 4. Woonwagenstandplaatsen.
 5. Woonwagens.
 6. Woonschepen met ligplaatsen.
 7. Standplaatsen.
17. Uitpondscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie leeg verkocht. OP dat moment wordt de netto verkoopkasstroom ingerekend. Aan het eind van de DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen voor de verhuureenheden die nog niet zijn verkocht. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden

contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het uitpondscenario.

18. Verhuureenheden: het gaat hierbij om het aantal verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft per 31 december 2015.
19. Vrijheidsgraden: in de vrijheidsgraden is vastgelegd welke parameters met tussenkomst van een externe taxateur, mogen afwijken van de voorgeschreven parameters in het waarderingshandboek volgens de basisversie. Het toepassen van een vrijheidsgraad vereist nadere toelichting van de externe taxateur via het principe 'pas toe of leg'.
20. Waarderingscomplex: bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.
21. Waarderingsmodellen: het handboek maakt onderscheid in vier verschillende waarderingsmodellen, te weten waarderingsmodellen voor woongelegenheden, BOG/MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. De afzonderlijke waarderingsmodellen zijn van toepassing voor verschillende typen verhuureenheden:

Waarderingsmodel woongelegenheden

Woongelegenheden

Woonzorgcomplexen

Woonschepen met ligplaatsen

Woonwagens en standplaatsen

Kindertehuizen en jeugdinternaten

Skaeve huse

Parkeergelegenheden behorende bij
woongelegenheden (d.w.z. één
verhuurcontract)

Onzelfstandige eenheden in flats voor
verplegend personeel

Kamergewijze verhuur

Onzelfstandige HAT eenheden

Waarderingsmodel BOG/MOG

Buurthuizen

Gemeenschapscentra

Jongerencentra

Scholen voor onderwijs

Brede scholen

Wijksportvoorzieningen

Ruimten voor maatschappelijk werk

Ruimten voor welzijnswerk

Opvangcentra

Zorgsteunpunten

Steunpunten voor o.a. schuldsanering

Centra voor jeugd en gezin

Ruimten voor dagbesteding
gehandicapten/ouderen

Hospices

Multifunctionele centra voor maatschappelijke
dienstverlening

Dorps- of wijkbibliotheken

Eigen kantoorruimten

Veiligheidshuizen

Centra voor werk(gelegenheid)

Kleinschalige culturele activiteiten
Waarderingsmodel parkeergelegenheden
Parkeerplaats
Garagebox
Waarderingsmodel intramuraal zorgvastgoed
Zorginstelling
Psychiatrische inrichting
Residentiële jeugdhulpverlening
Verpleeghuis
Verzorgingstehuis
Ziekenhuis

22. Zorgeenheden (extramuraal): er is sprake van extramurale zorgeenheden bij woongelegenheden die bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd op basis van een huurovereenkomst en niet op basis van een zorgovereenkomst. Het betreft hierbij de woongelegenheden voor

personen met een frequente zorgbehoefte.

23. Zorgeenheden (intramuraal): er is sprake van intramurale zorgeenheden bij verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewonder te worden verhuurd. Deze intramurale zorgeenheden worden gezamenlijk aan één zorgpartij verhuurd door middel van een zorgovereenkomst. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden.

BIJLAGE 3 BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 3 DECEMBER 2015, NR. 2015-0000624698, HOUDENDE WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

dVi (de Verantwoordingsinformatie) verslagjaar 2015

GEGEVENSOPVRAGING SOLVABILITEITSOORDEEL

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK ALGEMEEN

1

1.1 Toelichting

1.2 Algemene gegevens

HOOFDSTUK ACTIVITEITEN

2

2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

2.2 Kenmerken vastgoedportefeuille

HOOFDSTUK FINANCIËLE VERANTWOORDING

3

3.1.1 Balans en Winst- en Verliesrekening (Enkelvoudig toegelaten instelling)

3.1.2 Balans en Winst- en Verliesrekening (Geconsolideerd)

3.1.3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

3.2 Toelichting op de enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening

3.3 Toelichting verbindingen

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening

HOOFDSTUK WAARDERING BEZIT

4

4.1 Specificatie bedrijfswaarde toegelaten instelling

4.2 Toelichting waardering bezit toegelaten instelling

HOOFDSTUK 5 OVERIGE (VOLKSHUISVESTELIJKE) VERANTWOORDING

- 5.1 Verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente
- 5.2 vervallen
- 5.3 Kwaliteitsbeleid
- 5.4 Leefbaarheid
- 5.5 vervallen
- 5.6 Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente
- 5.7 Voorschriften Bbsh
- 5.8 Aantal toewijzingen in het verslagjaar
- 5.9 Huisuitzettingen en huurachterstanden

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

1.1 Toelichting

Maakt geen deel uit van de Rtiv-bijlage 3, maar van het opvraagprogramma

1.2 Algemene gegevens

A1. Gegevens corporatie	
Instellingsnummer (L-nummer)	
Statutaire naam	
Vestigingsgemeente	
Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	
Contactpersoon	
Aanhef	de heer/mevrouw
Functie contact persoon	
Telefoonnummer	
Telefaxnummer	
E-mailadres	
A2. Gegevens controlerend accountant	
Accountantsorganisatie	
Naam accountant	
Vestigingsplaats	
Postadres vestigingsplaats	
Postcode van postadres	
B. Fusie gegevens vervallen	
C. Bezitsgemeente(n)	
Selecteer de gemeente(n) w aar de instelling bezit heeft of voorziet.	

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Gemeente						
Daeb/niet-Daeb						
Verslagjaar	zelfstandige huurwoningen				onzelfstandig overige woon- eenheden 1)	Totaal
	goedkoop Wht	betaalbaar Wht	duur tot huurtoeslag- grens Wht	duur boven huurtoeslag- grens Wht		
	€ 403,06	€ 618,24	€ 710,68	€ 710,68		
Aantal begin jaar						
Nieuw bouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)						
Aankoop van:						
- eigen verbindingen						
- toegelaten instellingen						
- gemeenten						
- overigen						
Verkoop aan toekomstige bewoners:						
- zittende huurders						
- overige natuurlijke personen						
Verkoop aan andere instellingen:						
- eigen verbindingen						
- toegelaten instellingen						
- beleggers						
- overigen						
Sloop						
Saldo overige mutaties						
Aantal einde jaar						
Aantal zelfstandige huurwoningen met geliberaliseerd contract 31-12						
Huurwoninggelegenheden uit bovenstaande specificatie die in het verslagjaar nieuw zijn ontstaan uit transformatie ²⁾ van						
- kantoorgebouw (en) ³⁾						
- overige gebouw (en) zonder woonfunctie						
Nieuw bouw koop						
Nieuw bouw voor derden voor verhuur (geen eigen verbindingen)						
Verbeteringen > € 20.000,-						
1) Overige woon-eenheden, standplaatsen en woonwagens						
2) Verandering van niet-woonfunctie naar woonfunctie.						
3) Een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de constructie en inrichting is bestemd voor het uitvoeren van administratieve werkzaamheden.						

Gemeente						
----------	--	--	--	--	--	--

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom	Aantal in beheer	Aantal t.b.v. heffing Aw
A: Zelfstandige huurwoningen: goedkoop Wht					
betaalbaar Wht					
duur tot huurtoeslaggrens					
duur boven huurtoeslaggrens					
Totaal zelfstandige huurwoningen					
B: Onzelfstandig overige wooneenheden					
Totaal woongelegenheden					
				aantal m² Daeb	aantal m² niet-Daeb
C1: Garages				m²	m²
C2: Bedrijfsruimten/winkels				m²	m²
C3: Overig bezit				m²	m²
Totaal niet woongelegenheden				m²	m²
Totaal verhuureenheden					
Toelichting:					

	Zelfstandige huurwoningen Daeb	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb + niet- Daeb	Niet- woongelegen- heden Daeb + niet- Daeb	Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	Totaal corporatie zelfstandige huurwoningen	
Huurachterstand	%	%	%	%		
Huurderving als gevolg van merktomstandigheden	%	%	%	%		
Huurderving als gevolg van projecttegestand	%	%	%	%		
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	%	%	%	%		
Mutatiegraad	%	%	%	%		
	Zelfstandige huurwoningen Daeb	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	niet- woongelegen- heden Daeb	Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	Onzelfstandig overige wooneenheden niet-Daeb	niet- woongelegen- heden niet-Daeb
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli	%	%		%	%	
Gemiddeld aantal WWS-punten per w.o.gelegenheid	pnt	pnt		pnt	pnt	
Gemiddeld aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de WOZ-waarde	pnt			pnt		
Gemiddeld aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de oppervlakte van de vertrekken	pnt	pnt		pnt	pnt	
Huursom verslagjaar (in € 1.000)	€	€	€	€	€	€
Huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar)	%	%	%	%	%	%
concentratie huurders						
Is één enkele huurder verantwoordelijk voor meer dan 1% van de jaarlijkse huursom van de toegelaten instelling? (jaarlijkse huursom in € 1.000)	j/n	naam huurder *)		Betreft dit een zorginstelling	jaarlijkse huursom (in € 1.000)	
				j/n	€	
				j/n	€	
				j/n	€	
				j/n	€	

*) Het gaat daarbij om de contracten op een en dezelfde naam binnen één juridische entiteit

2.2 Kenmerken vastgoedportefeuille

2.2 C: Specificatie woongelegenheden naar bouwvorm en bouwperiode toegelaten instelling						
Gemeente						
Aantal woongelegenheden in eigendom toegelaten instelling ultimo verslagjaar						
Verslagjaar	Zelfstandige eengezinswoningen	Zelfstandige meergezinswoningen			Onzelfstandig overige wooneenheden 1)	Totaal
		etagebouw zonder lift (t/m vier woonlagen)	etagebouw met lift (t/m vier woonlagen)	hoogbouw		
Tot 1945						
1945 - 1959						
1960 - 1969						
1970 - 1979						
1980 - 1989						
1990 - 1999						
2000 - 2009						
2010 en later						
Totaal						
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens						
2.2 D: vervallen						

2.2.E: vragen over bezit toegelaten instelling											
Gemeente											
1. NEN 2767 Conditiescore											
Score	1	2	3	4	5	6	Onbekend	Totaal			
% Woongelegenheden											
2. Energielabels											
Score	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
% Woongelegenheden											
3. Vereniging Voor Eigenaren											
Zijn er verhuureenheden van de toegelaten instelling onderdeel van een VVE?								j/n			
Hoeveel verhuureenheden van de corporatie zijn onderdeel van een VVE											
2.2.F: kwaliteit in verslagjaar gerealiseerde nieuwbouw (zelfstandige huurwoningen)vragen over bezit toegelaten instelling											
Gemiddelde stichtingskosten per zelfstandige huurwoning (in € 1.000)								€			
Gemiddeld aantal m² woonoppervlak per zelfstandige huurwoning								m²			

HOOFDSTUK 3. FINANCIËLE VERANTWOORDING

3.1.1 Balans en Winst- en Verliesrekening (Enkelvoudig toegelaten instelling)

A. Balans					
1. ACTIVA (in € 1.000)					
			Verslagjaar	Vorig verslagjaar	
A. VASTEACTIVA					
I Immateriële vaste activa					
1. Bouw claims					
2. Goodwill					
II Materiële vaste activa					
1. Sociaal vastgoed in exploitatie					
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie					
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie					
III Vastgoedbeleggingen					
1. Commercieel vastgoed in exploitatie					
2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging					
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden					
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie					
IV Financiële vaste activa					
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen					
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen					
3. Andere deelnemingen					
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen					
5. Latente belastingvordering(en)					
6. Leningen u/g					
7. Overige effecten					
8. Te vorderen BWS-subsidies					
9. Overige vorderingen					
<i>Som der vaste activa</i>					
B. VLOTTENDEACTIVA					
I Voorraden					
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop					
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop					
3. Overige voorraden					
II Onderhanden projecten					
III Vorderingen					
1. Huurdebiteuren					
2. Gemeenten					
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen					
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen					
5. Latente belastingvordering(en)					
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen					
7. Overige vorderingen					
8. Overlopende activa					
IV Effecten					
V Liquide middelen					
<i>Som der vlottende activa</i>					
TOTAAL ACTIVA					

A. Balans					
2. PASSIVA (in € 1.000)					
		Verslagjaar		Vorig verslagjaar	
C. EIGEN VERMOGEN					
1. Wettelijke en statutaire reserves					
2. Overige reserves					
3. Resultaat boekjaar					
Totaal eigen vermogen					
D. EGALISATIEREKENING					
E. VOORZIENINGEN					
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen					
2. Voorziening latente belastingverplichtingen					
3. Voorziening pensioenen					
4. Voorziening garantieverplichtingen					
5. Voorziening reorganisatiekosten					
6. Voorziening deelnemingen					
7. Overige voorzieningen					
Totaal voorzieningen					
F. LANGLOPENDE SCHULDEN					
1. Schulden/leningen overheid					
2. Schulden/leningen kredietinstellingen					
3. Schulden aan groepsmaatschappijen					
4. Schulden aan maatschappijen w aarin wordt deelgenomen					
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden					
6. Overige schulden					
Totaal langlopende schulden					
G. KORTLOPENDE SCHULDEN					
1. Schulden aan kredietinstellingen					
2. Schulden aan leveranciers					
3. Schulden aan groepsmaatschappijen					
4. Schulden aan maatschappijen w aarin wordt deelgenomen					
5. Belastingen en premies sociale verzekering					
6. Schulden ter zake van pensioenen					
7. Overige schulden					
8. Overlopende passiva					
Totaal kortlopende schulden					
TOTAAL PASSIVA					

B. WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)		
	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten		
Opbrengsten servicecontracten		
Lasten servicecontracten		
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende financieringskosten		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille		
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Opbrengst overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten		
Netto resultaat overige activiteiten		
Overige organisatiekosten		
Leefbaarheid		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Saldo financiële baten en lasten		
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Resultaat deelnemingen		
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		
Buitengewone baten		
Buitengewone lasten		
Belastingen buitengewoon resultaat		
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		
RESULTAAT NA BELASTINGEN		
Toelichting op vraag 3.1.1 B		
wordt de winst- en verliesrekening in de jaarrekening van de toegelaten instelling eveneens conform het functionele model weergegeven?	j/n	

3.1.2 Balans en Winst- en Verliesrekening (Geconsolideerd)

Is er een geconsolideerde jaarrekening als bedoeld in artikel 405 lid 1 van Titel 9 Boek 2 BW opgesteld?	j/n
zo ja,	
A. Balans	
1. ACTIVA (in € 1.000)	
	Verslagjaar
A. VASTE ACTIVA	Vorig verslagjaar
I Immateriële vaste activa	
1. Bouw claims	
2. Goodwill	
II Materiële vaste activa	
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
III Vastgoedbeleggingen	
1. Commercieel vastgoed in exploitatie	
2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
IV Financiële vaste activa	
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	
3. Andere deelnemingen	
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	
5. Latente belastingvordering(en)	
6. Leningen u/g	
7. Overige effecten	
8. Te vorderen BWS-subsidies	
9. Overige vorderingen	
<i>Som der vaste activa</i>	
B. VLOTTENDE ACTIVA	
I Voorraden	
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	
3. Overige voorraden	
II Onderhanden projecten	
III Vorderingen	
1. Huurdebiteuren	
2. Gemeenten	
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	
5. Latente belastingvordering(en)	
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	
7. Overige vorderingen	
8. Overlopende activa	
IV Effecten	
V Liquide middelen	
<i>Som der vlottende activa</i>	
TOTAAL ACTIVA	

A. Balans					
2. PASSIVA (in € 1.000)					
		Verslagjaar		Vorig verslagjaar	
C. EIGEN VERMOGEN					
1. Wettelijke en statutaire reserves					
2. Overige reserves					
3. Resultaat boekjaar					
Totaal eigen vermogen					
D. EGALISATIEREKENING					
E. VOORZIENINGEN					
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen					
2. Voorziening latente belastingverplichtingen					
3. Voorziening pensioenen					
4. Voorziening garantieverplichtingen					
5. Voorziening reorganisatiekosten					
6. Voorziening deelnemingen					
7. Overige voorzieningen					
Totaal voorzieningen					
F. LANGLOPENDE SCHULDEN					
1. Schulden/leningen overheid					
2. Schulden/leningen kredietinstellingen					
3. Schulden aan groepsmaatschappijen					
4. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen					
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden					
6. Overige schulden					
Totaal langlopende schulden					
G. KORTLOPENDE SCHULDEN					
1. Schulden aan kredietinstellingen					
2. Schulden aan leveranciers					
3. Schulden aan groepsmaatschappijen					
4. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen					
5. Belastingen en premies sociale verzekering					
6. Schulden ter zake van pensioenen					
7. Overige schulden					
8. Overlopende passiva					
Totaal kortlopende schulden					
TOTAAL PASSIVA					

B. WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)		
	Verslagjaar	Vorig
Huuropbrengsten		
Opbrengsten servicecontracten		
Lasten servicecontracten		
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende financieringskosten		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille		
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden		
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Opbrengst overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten		
Netto resultaat overige activiteiten		
Overige organisatiekosten		
Leefbaarheid		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Saldo financiële baten en lasten		
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		
Belastingen resultaat uit gew onen bedrijfsuitoefening		
Resultaat deelnemingen		
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		
Buitengew one baten		
Buitengew one lasten		
Belastingen buitengew oon resultaat		
BIJENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		
RESULTAAT NA BELASTINGEN		

3.1.3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

	kasstroomoverzicht TI enkelvoudig	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
1.	(A) Operationele activiteiten		
Nummering	Ontvangsten:		
1.1	Huren	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb		
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb		
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb		
1.1.4	Overige niet-w oonegelegenheden Daeb		
1.1.5	Overige niet-w oonegelegenheden niet-Daeb		
1.2	Vergoedingen		
1.3	Overheidsontvangsten		
1.4	Overige bedrijfsontvangsten		
1.5	Renteontvangsten		
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht		
1.7	Personeelsuitgaven:	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen		
1.7.2	Sociale lasten		
1.7.3	Pensioenlasten		
1.8	Onderhoudsuitgaven		
1.9	Overige bedrijfsuitgaven		
1.10	Renteuitgaven		
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
1.11 b.	Verhuurdersheffing		
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		
1.13	Vennootschapsbelasting		
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0
	Kasstroom uit operationele activiteiten	0	0

2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.2 A	Verkoopontvangsten w oonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.2 B	Verkoopontvangsten w oonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.4 A	Verkoopontvangsten grond		
2.4 B	Verkoopontvangsten grond		
2.5 A	(Des)investeringsontvangsten overig		
2.5 B	(Des)investeringsontvangsten overig		
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	0	0
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.6 B	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.7 A	Woningverbetering, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.7 B	Woningverbetering, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9 A	Aankoop, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.9 B	Aankoop, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.10 A	Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.11 A	Aankoop w oonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.11 B	Aankoop w oonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12 A	Sloopuitgaven, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.12 B	Sloopuitgaven, w oon- en niet w oonegelegenheden		
2.13 A	Aankoop grond		
2.13 B	Aankoop grond		
2.14 A	Investerings overig		
2.14 B	Investerings overig		
2.15 A	Externe kosten bij verkoop		
2.15 B	Externe kosten bij verkoop		
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	0	0
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	0	0
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen		
2.17.2	Ontvangsten overig		
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen Daeb		
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-Daeb		
2.18.2 A	Uitgaven overig Daeb		
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-Daeb		
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	0
	Kasstroom uit (des)investerings	0	0

3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuw e door WSW geborgde leningen		
3.1.2	Nieuw e niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen		
3.1.3	Nieuw e niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen		
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen		
3.2.2	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen		
3.2.3	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen		
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
4.1	Mutatie liquide middelen	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		
	Liquide middelen per 1-1	0	
	Liquide middelen per 31-12	0	0
toelichting:			
3.1.3	(D) Toelichting kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (in € 1.000)		
		Verslagjaar	Vorig verslagjaar
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw , aankoop en w oningverbetering)	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op onderhoud	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€

3.2 Toelichting op de enkelvoudige Balans en Winst- en Verliesrekening

3.2.1 vervallen			
3.2.2 vervallen			
3.2.3: Waardering			
Hoe w ordt het vastgoed in exploitatie gew aardeerd?			
		sociaal vastgoed	commercieel vastgoed
		kostprijsmodel	kostprijsmodel
		actuele w aarde-model RJ213	actuele w aarde-model RJ213
		actuele w aarde-model RJ212	niet van toepassing
Is de w aardering van de (geconsolideerde) balans van de groep identiek aan die van de (enkelvoudige) toegelaten instelling?			J/N
Zo nee; verschillen toelichten			
Toelichting:			
3.2.4: Toelichting onrendabele investeringen (in € 1.000)			
Indien er sprake is van reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw (niet) woongelegenheden bestemd voor verhuur en/of woningverbeteringsinvesteringen, specificatie invullen.			Tot en met verslagjaar (in € 1.000)
Reeds verantwoorde onrendabele investeringen op de post vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie vanw ege na het verslagjaar op te leveren nieuw bouw (niet) woongelegenheden bestemd voor verhuur w aar juridische en/of feitelijke verplichtingen voor zijn aangegaan.		€	
Reeds verantwoorde onrendabele investeringen op de post vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie vanw ege na het verslagjaar te realiseren w oningverbeteringsinvesteringen.		€	
In de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen onrendabele investeringen vanw ege na het verslagjaar op te leveren nieuw bouw (niet) woongelegenheden bestemd voor verhuur w aar juridische en/of feitelijke verplichtingen voor zijn aangegaan.		€	
3.2.5: Toelichting resultaat verkoop (in € 1.000)			Tot en met verslagjaar (in € 1.000)
Wat is voor de lopende verkoopprojecten binnen de Toegelaten instelling die na balansdatum w orden opgeleverd reeds als resultaat verantwoord in zow el het huidige verslagjaar als de voorgaande verslagjaren.		€	
Wat is voor de lopende verkoopprojecten in verbindingen van de Toegelaten instelling die na balansdatum w orden opgeleverd reeds als resultaat verantwoord in zow el het huidige verslagjaar als de voorgaande verslagjaren via de w aardering in de post deelnemingen.		€	

3.2.6: Verkochte woonegelegenheden onder voorwaarden			
Zijn er tot en met het verslagjaar woonegelegenheden onder voorwaarden (Koopgarant, MGE e.d.) verkocht en/of aangekocht			J/N
Zo ja	Hoeveel verkochte nieuw bouw woonegelegenheden onder voorwaarden zijn ultimo verslagjaar in de balans verantwoord		
	Hoeveel verkochte bestaande woonegelegenheden onder voorwaarden zijn ultimo verslagjaar in de balans verantwoord		
3.2.7: Latente belastingvorderingen			
Zijn er ultimo verslagjaar latente belastingvorderingen opgenomen?			J/N
Zo ja	Voor welke waarde is - de vorming van - een latente belastingvordering opgenomen:		in € 1.000
a.	in de balans		€
b.	Welk bedrag van de latente belastingvordering heeft betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van de activa?		€
3.2.8 vervallen			
3.2.9 vervallen			
3.2.10 vervallen			
3.2.11 vervallen			
3.2.12 vervallen			

3.2 Toelichting op de enkelvoudige Balans en Winst- en Verliesrekening									
3.2.13: Specificatie belegde gelden (de balansposten; leningen u/g, effecten (FVA), overige financiële vaste activa en effecten (in € 1.000))									
Omvang van de bedoelde belegde gelden in de enkelvoudige balans									0
aantal te specificeren beleggingen									
naam instelling	aard van de balans post	aard van de belegging	jaar en bedrag van de vrijval (balanswaarde in € 1.000)					toelichting op de balanspost	balanswaarde 31 december (in € 1.000)
			2016	2017	2018	2019	2020		
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
			€	€	€	€	€		€
Totaal belegde gelden									0
Toelichting:									

3.3 Toelichting verbindingen

3.3.1 Verbindingen (in € 1.000)						Verslagjaar
Is er sprake van verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren)						J/N
Zo ja, aantal verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren)						
A. Aanvullende informatie verbindingen:						
a. Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel						
Naam verbinding						
b. Wat is de aard van de verbinding ¹ : 1.vestgoedeexploitatie 2.projectontwikkeling 3.dienstverlening 4.tussenholding 5.overig						(1) J/N (2) J/N (3) J/N (4) J/N (5) J/N
c. Wat is de omvang van het geplaatst en gestort vermogen (totaal van de verbinding in € 1.000)						€
d. Wat is de omvang van het agio (totaal van de verbinding in € 1.000)						€
e. Hoe kw alificeert de verbinding zich: deelneming met invloed van betekenis (1), deelneming zonder invloed van betekenis (2), joint venture (3), overige effecten (4), overig (5).						1/2/3/4/5
Hoe kw alificeert de verbinding haar rechtsvorm: BV (1), NV (2), CV (3), VOF (4), vereniging (5), stichting (6), overig (7).						1/2/3/4/5/6/7
Kw alificeert de verbinding haar positie als dochtermaatschappij?						J/N
f. kw alificeert de verbinding zich als groepsmaatschappij ja, g. invullen						J/N
g. Is de groepsmaatschappij geconsolideerd; Zo nee, toelichting geven voor deze bijzondere situatie. Zo ja, h. invullen.						J/N
Toelichting:						
h. Op welke wijze is de groepsmaatschappij geconsolideerd; 1. integraal 2. proportioneel						1/2
B. Financiële gegevens over de verbinding (in € 1.000)						
e. Balansgegevens; wat is het eigen vermogen (totaal eigen vermogen van de verbinding)						€
Balansgegevens; wat is het balans totaal (balans totaal van de verbinding)						€
b. Jaaronzet (totaal jaaronzet van de verbinding)						€
c. Jaarresultaat (totaal jaarresultaat van de verbinding)						€
						per 30 juni per 31 december
d. Kapitaaldeelname (rechtstreekse deelname van de Toegelaten instelling in de verbinding)						€ €
e. Verstrekte leningen (rechtstreekse verstrekking van de Toegelaten instelling aan de verbinding)						€ €
f. Rekening Courant (rechtstreekse verstrekking van de Toegelaten instelling in de verbinding)						€ €
g. Verstrekte garantie (rechtstreekse garantie door de Toegelaten instelling aan de verbinding)						€ €
C. Percentage deelname Toegelaten instelling in de verbinding						
a. Percentage kapitaaldeelname van de Toegelaten instelling in de verbinding						%
b. Voor welk percentage is de Toegelaten instelling gerechtigd in het jaarresultaat						%
c. Voor welk percentage is de financiering afkomstig van de Toegelaten instelling						%
¹ meerdere antwoorden mogelijk; bepalend voor vervolgvragen vanaf 3.3.2						

3.3.2: (2.1) Ontwikkeling voorraad woongelegenheden verbindingen in verslagjaar

Gemeente						
Verslagjaar	zelfstandige huurwoningen				onzelfstandig overige wooneenheden 1)	Totaal
	goedkoop	Wht	betalbaar	Wht		
	€ 403,06	€ 618,24	duur tot huurtoeslaggrens Wht € 710,68	duur boven huurtoeslaggrens Wht € 710,68		
Aantal begin jaar						
Nieuw bouw huur (bestemd voor eigen verhuur)						
Aankoop van:						
- eigen verbindingen (incl. TI)						
- toegelaten instellingen en/of haar andere verbindingen						
- gemeenten						
- overigen						
Verkoop aan toekomstige bewoners:						
- zittende huurders						
- overige natuurlijke personen						
Verkoop aan andere instellingen:						
- eigen verbindingen (incl. TI)						
- toegelaten instellingen en/of haar andere verbindingen						
- beleggers						
- overigen						
Sloop						
Saldo overige mutaties						
Aantal einde jaar						
Nieuw bouw koop						
Nieuw bouw voor derden voor verhuur (geen TI of eigen verbindingen)						
Verbeteringen > € 20.000,-						
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens						

3.3.3: (2.2 A) Samenstelling niet woongelegenheden verbindingen in verslagjaar

Gemeente		
	aantal in eigendom	aantal m²
Garages		m²
Bedrijfsruimten/winkels		m²
Overig bezit		m²
Totaal niet woongelegenheden verbindingen		m²

3.3.4: (2.2 B) Verhuurgegevens verslagjaar verbindingen						Zelfstandige huur- woningen	Onzelfstandig overige wooneen- heden	niet woongelegen- heden
						%	%	
Huurachterstand						%	%	%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden						%	%	%
Huurderving als gevolg van projectleegstand						%	%	%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid						%	%	%
Mutatiegraad						%	%	%
huurprijs per 1 juli						%	%	
Gemiddeld aantal WWS-punten per w ongelegenheid						pnt	pnt	
Gemiddeld aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de WOZ-w waarde						pnt		
Gemiddeld aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de oppervlakte van de vertrekken						pnt	pnt	
Huursom verslagjaar (in € 1.000)						€	€	€

3.3.5: (2.2 C) Specificatie woongelegenheden verbindingen naar bouwvorm en bouwperiode							
Gemeente							
Aantal woongelegenheden in eigendom verbinding ultimo verslagjaar							
Verslagjaar			Zelfstandige eengezins- woningen	Zelfstandige meergezinswoningen		onzelfstandig overige woon- gelegenheden 1)	Totaal
				etagebouw zonder lift (t/m vier woonlagen)	etagebouw met lift (t/m vier woonlagen)		
Tot 1945							
1945 - 1959							
1960 - 1969							
1970 - 1979							
1980 - 1989							
1990 - 1999							
2000 - 2009							
2010 en later							
Totaal							
1) Overige w ooneenheden, standplaatsen en w oonw agens							

3.3.6 t/m 3.3.10 met ingang van verslagjaar 2011 vervallen							
3.3.11: Ontwikkeling totale actuele waarde verbindingen							
Ontwikkeling totale actuele waarde				Actuele waarde woongelegen- heden (in € 1.000)	Actuele waarde niet woongelegen- heden (in € 1.000)	Totale actuele waarde (in € 1.000)	Gem. restant levensduur woon- gelegenheden (in jaren)
Totale actuele w aarde verslagjaar vastgoed in exploitatie				€	€	€	
Totale actuele w aarde vorig verslagjaar vastgoed in exploitatie				€	€	€	
Waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gebruikt bij de bepaling van de nettovermogensw aarde volgens de w aarderingsgrondslagen van de Toegelaten Instelling.						€	

3.3.12: (4.2.3) Overige waardebepalingen verbindingen ultimo verslagjaar (x € 1.000)							
Gemeente							
				Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandig e overige woon- eenheden	Niet woongelegen- heden	Totaal
De WOZ-w aarde				€	€	€	€

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige 15 Balans en Winst- en Verliesrekening

3.4.1: Financiële vaste en vlottende activa geconsolideerd of enkelvoudig¹			
A. Rente instrumenten¹			
? Zijn er ultimo het verslagjaar extendible leningen in bezit?			J/N
Zo ja, wat is de actuele waarde van het embedded derivaat (in € 1.000)			€
? Is deze balansw aarde opgenomen onder F. langlopende schulden, 6. Overige schulden?			J/N
Zo nee, onder welke balanspost wel?			
A. Overig financieel beleid¹			
a. 1 Is er sprake van verstrekte en/of toegezegde achtergestelde leningen u/g?			J/N
Zo ja: Wat is de balansw aarde na eventuele afboeking van deze achtergestelde leningen u/g per ultimo het verslagjaar (in € 1.000)			€
toelichting			
a. 2. Is er sprake van ontvangen en/of toegezegde achtergestelde leningen o/g? Zo ja, toelichten.			J/N
Zo ja: Wat is de balansw aarde na eventuele afboeking van deze ontvangen achtergestelde leningen o/g per ultimo het verslagjaar (in € 1.000)			€
toelichting			
b. Heeft tot zekerheid verpanding van beleggingen, huurpenningen en/of andere bezittingen plaatsgevonden die niet al zijn genoemd in de module Bezit en WOZ-waarde?			J/N
Zo ja, toelichten			
toelichting			
c.1. Is er over een aansluitende periode van tw aalf maanden sprake van een renterisico uit herfinanciering en renteconversies groter dan 15% van de leningenportefeuille?			J/N
Zo ja, toelichten			
toelichting			
c.2. Zijn er leningen o/g die niet door het WSW zijn geborgd of gevestigd? (in € 1.000)			J/N
Zo ja, specificatie en modaliteiten van deze leningen in de bijlage vermelden ultimo het verslagjaar (in € 1.000) (specificatie 3.4.1 A.3)			€
d. Zijn er bij verbindingen leningen met een, niet door middel van derivaten afgedekte, variabele rente?			J/N
Zo ja, wat is de hoogte van deze uitstaande schulden (kortlopend en langlopend) met variabele rente, niet afgedekt (met een rentederivaat) (in € 1.000)			€
e. Is er sprake van een kredietfaciliteit? (bijvoorbeeld in de vorm van een bankkrediet en/of rekeningen-courant, kasgeldleningen)			J/N
Zo ja: Tot welk bedrag kan van dit krediet gebruik worden gemaakt (in € 1.000)			€
Geldt voor de faciliteit een tijdslimiet?			J/N
Zijn hiervoor nog aanvullende zekerheden gesteld of andere voorwaarden van toepassing?			J/N
Zo ja, toelichten			
toelichting			

B. Grondposities¹			
Is er sprake van grondposities?			J/N
			Verslagjaar
Zo ja: Totaal in balans opgenomen (in € 1.000)			€
Wat is de waarde van mogelijk contractueel overeengekomen en off-balance opgenomen grondposities (in € 1.000)			€
Worden er risico's verwacht als gevolg van de grondposities			J/N
Zo ja, voor welk bedrag (in € 1.000)			€
toelichting			
verloop grondposities		in balans opgenomen	
waarde ultimo voorgaand verslagjaar (in € 1.000)		€	off balance opgenomen
voorraadmutaties (in € 1.000)		€	€
waardemutaties (in € 1.000)		€	€
waarde ultimo verslagjaar (in € 1.000)		€	€
verloop grondposities		bouw- geen bouw- bouw- geen bouw- bestemming bestemming bestemming bestemming	
aantal m² ultimo voorgaand verslagjaar			
voorraadmutaties (in m²)			
wijziging in bouwbestemming (in m²)			
aantal m² ultimo verslagjaar			

3.4.2: Personele bezetting¹			Verslagjaar
Wat is het aantal formatieplaatsen (fte's uitsluitend toegelaten instelling)			
Wat is het aantal formatieplaatsen (fte's toegelaten instelling inclusief, indien van toepassing, verbindingen)			

3.4.3: Niet verkochte (nieuwbouw) koopwoonegelegenheden¹			
Zijn er ultimo verslagjaar opgeleverde of nog in aanbouw zijnde, maar nog niet verkochte (nieuwbouw) koopwoonegelegenheden in de balans opgenomen?			J/N
Zo ja, welk aantal nog te verkopen inmiddels wel opgeleverde nieuwbouw koopwoonegelegenheden zijn opgenomen?			
wat is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)			€
welk aantal nog te verkopen in aanbouw zijnde nieuwbouw koopwoonegelegenheden zijn opgenomen?			
wat is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)			€
welk aantal nog te verkopen bestaande koopwoonegelegenheden VOV ingekocht voor doorverkoop, maar nog niet doorverkocht zijn opgenomen?			
wat is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)			€

3.4.4: Wijziging opgave vorig verslagjaar geconsolideerd of indien niet aanwezig enkelvoudig¹			
Wijkt de beginbalans in het verslagjaar af van de vorig jaar opgegeven eindbalans?			J/N
Indien er een verschil is dient dit toegelicht te worden:			Verslagjaar
is dit een gevolg van een stelselwijziging			J/N
is dit een gevolg van foutenherstel			J/N
overig			J/N
Toelichting:			

¹ Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld

[illegible][illegible]

* :	Voor verslagjaar 2015 is voor wat betreft de bezoldiging het volgende wettelijk kader van toepassing:
	Wet van 15 november 2012, houdende regels inzake de normering van bezoldigingen van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector)
	Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013, nr. 2013 – 0000717365, houdende vaststelling van de indeling van de toegelaten instellingen volkshuisvesting in klassen met daarbij toepasselijke bezoldigingsmaxima ten aanzien van hun topfunctionarissen (Regeling
	Besluit van 6 december 2012 tot uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Uitvoeringsbesluit WNT)
	Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2014, nr. 2014-0000 104920, houdende regels over de bezoldiging en de uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband in de zin van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Uitvoeringsregeling WNT)
	Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 10 december 2014, nr. 2014-0000657970, houdende vaststelling van een controleprotocol voor de naleving van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Controleprotocol WNT)
	Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 december 2014, nr. 2014-0000645180, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector met ingang van 1 januari 2015 (Beleidsregels toepassing WNT 2015)
	Een topfunctionaris is een lid van de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van de rechtspersoon of instelling, alsmede de hoogste ondergeschikte of lid van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan en degene of degenen belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of de gehele instelling.
	Indien de toegelaten instelling in de loop van verslagjaar 2015 is gefuseerd, dient de verantwoording van de bezoldigingsgegevens voor de fusiepartners separaat plaats te vinden.

a.: Bezoldigingsmaximum op grond van Regeling bezoldigingsmaxima t.i. volkshuisvesting.	
Het wettelijk normbedrag voor de bezoldiging in 2015 is vastgesteld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Het maximum is afhankelijk van de voor de toegelaten instelling van kracht zijnde bezoldigingsklasse zoals deze volgt uit de tabel in de Regeling.	
De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt per bezoldigingsklasse ten hoogste:	
Maximale bezoldiging (in euro)	
A	€ 82.100
B	€ 93.000
C	€ 103.900
D	€ 112.400
E	€ 130.600
F	€ 148.800
G	€ 167.000
H	€ 185.200
I	€ 203.400
J	€ 230.474 bezoldigingsmaximum volgens artikel 2.3 van de wet
Aangeven in welke klasse (A tot en met J) topfunctionarissen bezoldigd dienen te worden	
keuze A t/m J	

b.: Specificatie bezoldiging aan topfunctionarissen (afrondding op € 1)		I	II	...	Totaal
aantal topfunctionarissen					
I	naam				
II	beloning ¹	€	€	€	€
III	de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€	€	€	€
IV	het werkgeversdeel van de voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	€	€	€	€
Totaal bezoldiging		€	€	€	€
V	de functie of functies				
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
VI	De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar ²				
VII	de omvang (Ple's) van het dienstverband in het verslagjaar ³				
Motivering per topfunctionaris indien de totaal bezoldiging herrekenend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger ligt dan het wettelijk normbedrag in de tabel (A t/m J).					
¹ De som van de periodek betaalde beloningen (inclusief bijtelling auto) en de winstdeelingen en bonusbetalingen, m.u.v. belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en m.u.v. door werkgevers wettelijk of krachtens een algemeen verbindend verklaarde CAO verschuldigde niet op de beloning ingehouden sociale verzekeringspremies (zie voor verdere specificatie het normenkader op de website w.w.r. topinkomens.nl) ² De duur van het dienstverband en de functievervulling betreft het aantal dagen dat de topfunctionaris in dienst is geweest dan wel de functie heeft vervuld in het verslagjaar. In het geval dit dienstverbandde functievervulling gedurende het gehele verslagjaar liep (van 1-1-2015 t/m 31-12-2015) betreft dit 365 dagen. Deze gegevens dienen overeen te komen met de duur van het dienstverband zoals dit in de jaarrekening is vermeld. ³ Gebruik maximaal twee cijfers achter de komma. Een topfunctionaris die tevens werkzaam is bij een geleerde rechtspersoon of bij een rechtspersoon als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, onderdeel b, de betreffende verantwoordelijke en de verantwoordelijke van de geleerde rechtspersoon of de rechtspersoon, bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, onderdeel b, komen geen bezoldiging overeen voor zover de som van de bezoldigingen meer bedraagt dan de maximale bezoldiging, bedoeld in artikel 2.3 WNT.					

c.: specificatie van de bezoldiging aan interim-topfunctionarissen (afrondding op € 1) voor de verantwoording van de bezoldiging van functionarissen die de functie vervullen anders dan op grond van een dienstbetrekking; bij een dergelijke vervulling van meer dan 6 maanden in een periode van 18 maanden daaraan voorafgaand, zijn WNT-eisen m.b.t. normering en publicatie van toepassing.		I	II	...	Totaal
aantal interim-topfunctionarissen					
I	de bezoldiging ¹	€	€	€	€
II	de functie of functies				
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
III	De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar ²				
IV	de omvang (in Ple's bijvoorbeeld 1/2 Ple = 0,50 Ple) van het dienstverband in het verslagjaar ³				
Motivering per interim functionaris indien de totaal bezoldiging herrekenend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger ligt dan het wettelijk normbedrag ad. € 230.474 (2015) en de functie, anders dan op grond van een dienstbetrekking, in de afgelopen 18 maanden voor tenminste 6 maanden werd vervuld.					
¹ De som van de periodek betaalde beloningen (inclusief bijtelling auto) en de winstdeelingen en bonusbetalingen, m.u.v. belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en m.u.v. door werkgevers wettelijk of krachtens een algemeen verbindend verklaarde CAO verschuldigde niet op de beloning ingehouden sociale verzekeringspremies (zie voor verdere specificatie het normenkader op de website w.w.r. topinkomens.nl) ² De duur van het dienstverband en de functievervulling betreft het aantal dagen dat de interim-topfunctionaris in dienst is geweest dan wel de functie heeft vervuld in het verslagjaar. In het geval dit dienstverbandde functievervulling gedurende het gehele verslagjaar liep (van 1-1-2015 t/m 31-12-2015) betreft dit 365 dagen. Deze gegevens dienen overeen te komen met de duur van het dienstverband zoals dit in de jaarrekening is vermeld. ³ Gebruik maximaal twee cijfers achter de komma. Een interim-topfunctionaris die tevens werkzaam is bij een geleerde rechtspersoon of bij een rechtspersoon als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, onderdeel b, de betreffende verantwoordelijke en de verantwoordelijke van de geleerde rechtspersoon of de rechtspersoon, bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, onderdeel b, komen geen bezoldiging overeen voor zover de som van de bezoldigingen meer bedraagt dan de maximale bezoldiging, bedoeld in artikel 2.3 WNT.					

d.: specificatie van de bezoldiging aan functionarissen, niet zijnde topfunctionarissen, indien herrekenend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger dan het wettelijk normbedrag in de tabel (A t/m J). (afrondding op €1)		I	II	...	Totaal
aantal van deze functionarissen					
I	aanduiding functionaris 1, 2 etc.				
II	beloning	€	€	€	€
III	de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€	€	€	€
IV	de voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	€	€	€	€
Totaal bezoldiging		€	€	€	€
V	de functie of functies				
Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar					
VI	De duur (in dagen) van het dienstverband in het boekjaar ¹				
Motivering per functionaris, niet zijnde topfunctionaris, indien de totaal bezoldiging herrekenend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger ligt dan het wettelijk normbedrag ad € 230.474 (2015)					
¹ Indien het boekjaar niet overeenkomt met een kalenderjaar, betreft de vermelding, bedoeld in het eerste lid, de bezoldiging, de functies de betrekking hebben op het kalenderjaar direct voorafgaande aan het boekjaar In de gevallen, bedoeld in het eerste of het derde lid, onderdeel b, motiveert de verantwoordelijke in het financieel verslaggevingsdocument de overschrijding van de maximale bezoldiging, bedoeld in artikel 2.3. De verantwoordelijke vermeldt in het financieel verslaggevingsdocument tevens van hen van wie de bezoldiging, de functie of functies en de duur van het dienstverband vermeld wordt, deze gegevens over het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarop de verplichting in het eerste en tweede lid betrekking heeft					

e.: Specificatie bezoldiging toefunctionarissen zijnde commissarissen/RvT-leden (afronddng op € 1)		I	II	...	Totaal
aantal toefunctionarissen zijnde commissarissen/RvT-leden					
I	naam				
II	functie (keuze uitsluitend voorzitter of lid)				
III	de bezoldiging, excl. BTW	€	€	€	€
Eerste dag van de functievervulling in het verslagjaar					
Laatste dag van de functievervulling in het verslagjaar					
VI	De duur (in dagen) van de functievervulling in het verslagjaar				
Motivering per persoon indien de bezoldiging herrekend naar een jaar hoger ligt dan wettelijke normering (max. 15% respectievelijk max. 10% van het voor de toegelaten instelling van toepassing zijnde wettelijk normbedrag, afhankelijk van de bezoldigingsklasse van de instelling t.b.v. de voorzitter respectievelijk de leden van de RvT).					
f.: Specificatie van de verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband aan gewezen toefunctionarissen (afronddng op € 1)		I	II	...	Totaal
aantal (gewezen) toefunctionarissen					
I	de in het boekjaar verrichte uitkeringen w egeus beëindiging van het dienstverband	€	€	€	€
II	de functies of functies die tijdens het dienstverband zijn bekleed				
III	het jaar w aarin het dienstverband is geëindigd				
Motivering per (gewezen) toefunctionaris indien de som van de vergoedingen hoger ligt dan het wettelijk normbedrag voor de uitkering wegeus beëindiging van het dienstverband ad € 75.000 (voor toefunctionarissen) bij een voltijds functievervulling; bij een deeltijdvervulling dient het bedrag naar rato te worden verlaagd.					
Dit inderblad ook gebruiken w anneer er sprake is van een uitkering w egeus beëindiging dienstverband aan gewezen leden van de RvT.					
g.: specificatie beëindigingsvergoeding aan gewezen functionarissen, niet zijnde toefunctionaris (afronddng op € 1).		I	II	...	Totaal
aantal van deze werknemers					
I	de in het boekjaar verrichte uitkeringen w egeus beëindiging van het dienstverband	€	€	€	€
II	de functies of functies die tijdens het dienstverband zijn bekleed				
III	het jaar w aarin het dienstverband is geëindigd				
Motivering per gewezen functionaris, niet zijnde toefunctionaris, indien de som van de vergoedingen hoger ligt dan het wettelijk bezoldigingsmaximum ad € 230.474 (2015).					
A					
Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en w inst- en verliesrekening is opgesteld					

HOOFDSTUK 4. WAARDERING BEZIT

4.1 Specificatie bedrijfswaarde toegelaten instelling

4.1.1: Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden Daeb toegelaten instelling (in € 1.000)

		Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandig overige woon- eenheden 1)	Totaal
		1	2	3
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren		€	€	€
Contante waarde huurderiving		€	€	€
	Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen		€	€	€
Contante waarde overige inkomsten		€	€	€
Contante waarde restw waarde		€	€	€
Contante waarde onderhouds uitgaven		€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven		€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven		€	€	€
Contante waarde overige uitgaven		€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing		€	€	€
Bedrijfswaarde		€	€	€
Gemiddelde restant levensduur				
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens				

4.1.2: Woongelegenheden Daeb met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten toegelaten instelling (in € 1.000)

	Verkoop	Sloop	Investerings- ingrepen	Totaal
	1	2	3	4
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
Aantal zelfstandige huurwoningen				
Aantal overige zelfstandige wooneenheden 1)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren	€	€	€	€
Contante waarde huurderiving	€	€	€	€
	Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€	€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€	€	€
Contante waarde restw waarde	€	€	€	€
Contante waarde onderhouds uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	€	€
Bedrijfswaarde	€	€	€	€
Gemiddelde restant levensduur				
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens				

4.1.3: Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb toegelaten instelling (in € 1.000)

				Niet woongele- gheden 1
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren				€
Contante waarde huurderiving				€
			Saldo	€
Contante waarde bijdragen				€
Contante waarde inkomsten uit verkoop				€
Contante waarde overige inkomsten				€
Contante waarde restw waarde				€
Contante waarde onderhouds uitgaven				€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven				€
Contante waarde verbeteruitgaven				€
Contante waarde overige uitgaven				€
Contante waarde verhuurdersheffing				€
Bedrijfswaarde				€
Gemiddelde restant levensduur				

4.1.4: Specificatie bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie verhuureenheden niet Daeb toegelaten instelling (in € 1.000)						
		Woongelegen- heden	niet woongelegen- heden	Totaal		
		1	2	3		
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)						
II. Bedrijfswaarde						
Contante w aarde huren		€	€	€		
Contante w aarde huurderiving		€	€	€		
	Saldo	€	€	€		
Contante w aarde bijdragen		€	€	€		
Contante w aarde overige inkomsten		€	€	€		
Contante w aarde restw aarde		€	€	€		
Contante w aarde onderhoudsuitgaven		€	€	€		
Contante w aarde overige exploitatie-uitgaven		€	€	€		
Contante w aarde verbeteruitgaven		€	€	€		
Contante w aarde overige uitgaven		€	€	€		
Bedrijfswaarde		€	€	€		
Gemiddelde restant levensduur						
4.1.5: Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling (in € 1.000)					Verslagjaar	Vorig verslagjaar
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)						
II. Bedrijfswaarde						
Contante w aarde huren				€	€	€
Contante w aarde huurderiving				€	€	€
	Saldo			€	€	€
Contante w aarde bijdragen				€	€	€
Contante w aarde inkomsten uit verkoop				€	€	€
Contante w aarde overige inkomsten				€	€	€
Contante w aarde restw aarde				€	€	€
Contante w aarde onderhoudsuitgaven				€	€	€
Contante w aarde overige exploitatie-uitgaven				€	€	€
Contante w aarde verbeteruitgaven				€	€	€
Contante w aarde overige uitgaven				€	€	€
Bedrijfswaarde				€	€	€
Gemiddelde restant levensduur						
Toelichting:						
4.1.6: Rentabiliteitswaardecorrectie toegelaten instelling (in € 1.000)					Verslagjaar	Vorig verslagjaar
- Rentabiliteitsw aardecorrectie nominaal in de balans opgenomen leningen				€	€	€
- Wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen				€	€	€
- Wat is de marktw aarde van de leningen				€	€	€
4.1.7: Leningenportefeuille toegelaten instelling					Verslagjaar	Vorig verslagjaar
- Gemiddelde looptijd leningenportefeuille					€	€
- Gemiddelde rentepercentage leningenportefeuille					%	%
- Duration nominaal in de balans opgenomen leningen						
4.1.8: Renteafspraken toegelaten instelling (in € 1.000)						
		toekomstige jaren				
		2016	2017	2018	2019	2020
a. voor w elk te financieren volume zijn al afspraken gemaakt	€	€	€	€	€	€
b. w at w ordt het effect op de rentabiliteitsw aardecorrectie (rw c) hierbij	€	€	€	€	€	€
c. w elk volume van de bestaande leningenportefeuille ondergaat een renteconversie	€	€	€	€	€	€
d. voor w elk volume zijn al afspraken gemaakt	€	€	€	€	€	€
e. w at is het effect op de rw c hierbij (reeds opgenomen in 4.1.6 nominaal in de balans opgenomen leningen)	€	€	€	€	€	€

HOOFDSTUK 4. WAARDERING BEZIT

4.1 Specificatie bedrijfswaarde geconsolideerd

Is er sprake is van verbindingen met vastgoedexploitatie? (vraag 3.3.1 A. b. keuzemogelijkheid 1 is dan een 'JA' beantwoording)				j/n
zo ja,				
4.1.1: Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden Daeb geconsolideerd (in € 1.000)				
		Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandig overige woon- eenheden 1)	Totaal
		1	2	3
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren		€	€	€
Contante waarde huurderwing		€	€	€
	Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen		€	€	€
Contante waarde overige inkomsten		€	€	€
Contante waarde restw aarde		€	€	€
Contante waarde onderhouds uitgaven		€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven		€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven		€	€	€
Contante waarde overige uitgaven		€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing		€	€	€
Bedrijfswaarde		€	€	€
Contante waarde saneringsheffing		€	€	€
Saldering na saneringsheffing		€	€	€
Gemiddelde restant levensduur				
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens				
4.1.2: Woongelegenheden Daeb met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten geconsolideerd (in € 1.000)				
	Verkoop	Sloop	Investerings- ingrepen	Totaal
	1	2	3	4
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
Aantal zelfstandige huurwoningen				
Aantal overig onzelfstandige wooneenheden 1)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren	€	€	€	€
Contante waarde huurderwing	€	€	€	€
	Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€	€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€	€	€
Contante waarde restw aarde	€	€	€	€
Contante waarde onderhouds uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	€	€
Bedrijfswaarde	€	€	€	€
Contante waarde saneringsheffing	€	€	€	€
Saldering na saneringsheffing	€	€	€	€
Gemiddelde restant levensduur				
1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens				

4.1.3: Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb geconsolideerd (in € 1.000)

				Niet woongelegen-heden	
				1	
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)					
II. Bedrijfswaarde					
Contante waarde huren				€	
Contante waarde huurderiving				€	
			Saldo	€	
Contante waarde bijdragen				€	
Contante waarde inkomsten uit verkoop				€	
Contante waarde overige inkomsten				€	
Contante waarde restw waarde				€	
Contante waarde onderhoudsuitgaven				€	
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven				€	
Contante waarde verbeteruitgaven				€	
Contante waarde overige uitgaven				€	
Contante waarde verhuurdersheffing				€	
Bedrijfswaarde				€	
Gemiddelde restant levensduur					

4.1.4: Specificatie bedrijfswaarde obv verhuurexploitatie verhuureenheden niet Daeb geconsolideerd (in € 1.000)

		Woongelegen-heden	niet woongelegen-heden	Totaal
		1	2	3
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren		€	€	€
Contante waarde huurderiving		€	€	€
	Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen		€	€	€
Contante waarde overige inkomsten		€	€	€
Contante waarde restw waarde		€	€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven		€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven		€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven		€	€	€
Contante waarde overige uitgaven		€	€	€
Bedrijfswaarde		€	€	€
Gemiddelde restant levensduur				
Contante waarde effect verkopen niet-Daeb (indien geen verkoop; '0'-waarde invullen)		€	€	€
Contante waarde saneringsheffing		€		€
Saldering na contante waarde effect verkopen niet-Daeb en saneringsheffing		€	€	€
Toelichting				

4.1.5: Totaal bedrijfswaarde geconsolideerd (in € 1.000)

			Verslagjaar	Vorig verslagjaar
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren			€	€
Contante waarde huurderiving			€	€
		Saldo	€	€
Contante waarde bijdragen			€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop			€	€
Contante waarde overige inkomsten			€	€
Contante waarde restw waarde			€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven			€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven			€	€
Contante waarde verbeteruitgaven			€	€
Contante waarde overige uitgaven			€	€
Contante waarde verhuurdersheffing			€	€
Bedrijfswaarde			€	€
Gemiddelde restant levensduur				
Contante waarde effect verkopen niet-Daeb			€	€
Contante waarde saneringsheffing			€	€
Saldering na contante waarde effect verkopen niet-Daeb en saneringsheffing			€	€
Toelichting:				

4.2 Toelichting waardering bezit toegelaten instelling

4.2.1: Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde toegelaten instelling								
Wordt de bedrijfswaarde postnumerando (post), medionumerando (medio) of prenumerando (pre) bepaald						post/medio/pre		
Algemene uitgangspunten voor Daeb en niet-Daeb								
Aantal prognosejaren								
		Prognosejaren						
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolgetc..
- Stijging variabele lasten		%	%	%	%	%	%	%
- Stijging onderhoudskosten		%	%	%	%	%	%	%
Wijkt het gehanteerde disconteringspercentage af van 5,25% ?		j/n						
- zo ja, Disconteringspercentage (vast % voor alle prognosejaren)		%						
Toelichting:								
A. voor het Daeb bezit								
Aantal prognosejaren								
		Prognosejaren						
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolgetc..
- Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)		%	%	%	%	%	%	%
- Huurstijging als gevolg van harmonisatie		%	%	%	%	%	%	%
- Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)		%	%	%	%	%	%	%
- Huurderving		%	%	%	%	%	%	%
Toelichting:								

Op basis van huursom (regel 1.1) aan DAB activiteiten toe te rekenen		verslagjaar		vorig verslagjaar			
percentage van de operationele kasstromen (3.1.3)		%		%			
Vervolg, overig deel van 'B' alleen indien één van de berekende percentages hierboven < 100%; zo niet melding: Er is geen niet-Daeb bezit							
Aantal prognosejaren							
Uitgangspunten en parameters bedrijfsaarde niet-Daeb							
Prognosejaren							
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolgetc.
- Regulere huurstijging (exclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
- Huurstijging als gevolg van harmonisatie	%	%	%	%	%	%	%
- Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
- Huurderving	%	%	%	%	%	%	%
Toelichting:							

Op basis van huursom (regel 1.1) aan DAEB activiteiten toe te rekenen		verslagjaar	vorig verslagjaar
percentage van de operationele kasstromen (3.1.3)		%	%
Vervolg, overig deel alleen indien één van de berekende percentages hierboven < 100%; zo niet melding; Er is geen niet-DAEB bezit			
Wordt het op basis van DAEB activiteiten toe te rekenen percentage van de operationele kasstromen gebaseerd op basis van eigen		verslagjaar	vorig verslagjaar
aandeel in plaats van op de huursom? Per regel van de operationele kasstromen kan (bij JA) een toe te rekenen omvang		%	%
DAEB activiteiten worden opgegeven of wordt (bij NEE) het toe te rekenen percentage op basis van de huursom overgenomen		%	%
1.2 Vergoedingen		%	%
1.3 Overheidsontvangsten		%	%
1.4 Overige bedrijfsontvangsten		%	%
1.5 Renteontvangsten		%	%
1.6 Erfpacht		%	%
1.7 Personeelsuitgaven:		%	%
1.8 Onderhouds uitgaven		%	%
1.9 Overige bedrijfsuitgaven		%	%
1.10 Renteuitgaven		%	%
1.11 a sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat		%	%
1.11 b verhuurdersheffing		100%	100%
1.12 leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		%	%
1.13 Vpb		%	%

Gemeente							Totaal	Totaal corporatie verslagjaar
	Zelfstandige huurwoningen Daeb	Zelfstandige overige wonen niet-Daeb	Onzelfstandig overige woon- eenheden Daeb	Onzelfstandige overige woon- eenheden niet-	niet- woongelegen- heden Daeb	niet woongelegen- heden niet-Daeb		
De WOZ-waarde loegetaxen instelling	€	€	€	€	€	€	€	€
	€	€	€	€	€	€	€	€

4.2 Toelichting waardering bezit toegelaten

4.2.4	Marktw waarde in verhuurde staat (x € 1.000)				
-	Is het gehanteerde rekenmodel dat is gebruikt bij de bepaling van de marktw waarde gecertificeerd conform standaard COS?			J/N	
-	W elke variant van w aarderingshandboek is gehanteerd			Basis/Full	
-	Is er afgeweken van de in het handboek voorgeschreven parameters?			J/N	
Zo ja	- markthuur			J/N	
Zo ja	- leegw waarde(stiging)			J/N	toelichting:
Zo ja	- bijzondere uitgangspunten			J/N	toelichting:
Zo ja	- disconteringsvoet			J/N	toelichting:
Zo ja	- mutatiekansen			J/N	toelichting:
Zo ja	- erfpacht			J/N	toelichting:
Zo ja	- onderhoud			J/N	toelichting:
-	Is de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen >5%?			J/N	
Zo ja	- heeft taxatie plaatsgevonden?			J/N	
3.2.3	- is de opgegeven marktw waarde sociaal vastgoed (Daeb) gelijk aan de marktw waarde in de jaarrekening (RJ213)			J/N	
Zo nee	verplichte toelichting				
3.2.3	- is de opgegeven marktw waarde commercieel vastgoed (niet-Daeb) gelijk aan de marktw waarde in de jaarrekening (RJ213)			J/N	
Zo nee	verplichte toelichting				

	Daeb				
	Zelfstandige w oongelegenheden	Onzelfstandige w oongelegenheden	MOG	Parkeervoorzieningen	Intramuraal zorgvastgoed
aantal EGW					
aantal MGW					
aantal extramurale zorg					
Aantal eenheden	-				
aantal m2 (VVO, BVO of GVO zie toelichting)					
Netto Marktw waarde	€	€	€	€	€
Marktw waarde obv 100% doorexplotatie	€			€	
Marktw waarde obv 100% uitpondscenario	€			€	
Gegevens					
Totale actuele contracthuur in het eerste rekenjaar	€	€	€	€	€
Totale markthuur in het eerste rekenjaar	€	€	€	€	€
Totale leegw waarde	€			€	
Bezettingsgraad		%	%	%	%
Gehanteerde norm ultimo verslagjaar					
Totaal eerste rekenjaar					
Instandhoudingsonderhoud	€	€	€	€	€
Mutatieonderhoud	€	€	€	€	€
Achterstallig onderhoud	€	€	€	€	€
Beheerkosten	€	€	€	€	€
Belasting en verzekeringen	€	€	€	€	€
Verhuurderheffing	€				
Erfpacht	€	€	€	€	€
% Dooorexploteren (rest is uitponden)		%			%
Resterende looptijd contracten MOG/BOG					
Parameters					
Disconteringsvoet		%	%	%	%
Wijkt de gehanteerde risicovrije rentevoet af van de voorgesch	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n
Zo ja zo ja, w elke risicovrije rentevoet is gehanteerd?	j/n	%	%	%	%
Wijkt de gehanteerde vastgoedsector specifieke opslag af van	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n
Zo ja zo ja, w elke vastgoedsector specifieke opslag is gehanteerd?	j/n	%	%	%	%
Wat is de gew ogen gemiddelde per vhe gehanteerde opslag vo		%	%	%	%
Gew ogen gemiddelde mutatiekansen					
Stijgingsparameters	1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar
gemiddelde leegw aardestijging per vhe		%	%	%	%

		Niet-Daeb				
		Zelfstandige w oongelegenheden	Onzelfstandige w oongelegenheden	BOG	Parkeervoorzieningen	Intramuraal zorgvastgoed
	aantal EGW					
	aantal MGW					
	aantal extramurale zorg					
	Aantal eenheden	0				
	aantal m2 (VVO, BVO of GVO zie toelichting)					
	Netto Marktw aarde	€	€	€	€	€
	Marktw aarde obv 100% doorexplotatie	€			€	
	Marktw aarde obv 100% uitpondscenario	€			€	
	Gegevens					
	Totale actuele contractuur in het eerste rekenjaar	€	€	€	€	€
	Totale markthuurl in het eerste rekenjaar	€	€	€	€	€
	Totale leegwaarde	€			€	
	Bezettingsgraad	%	%	%	%	%
	Gehanteerde norm ultimo verslagjaar					
	Totaal eerste rekenjaar					
	Instandhoudingsonderhoud	€	€	€	€	€
	Mutatieonderhoud	€	€	€	€	€
	Achterstallig onderhoud	€	€	€	€	€
	Beheerkosten	€	€	€	€	€
	Belasting en verzekeringen	€	€	€	€	€
	Verhuurderheffing	€				€
	Erfpacht	€	€	€	€	€
	% Doorexploteren (rest is uitponden)	%			%	
	Resterende looptijd contracten MOG/BOG					
	Parameters					
	Disconteringsvoet	%	%	%	%	%
	Wijkt de gehanteerde risicovrije rentevoet af van de voorgesch	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n
Zo ja	zo ja, welke risicovrije rentevoet is gehanteerd?	%	%	%	%	%
	Wijkt de gehanteerde vastgoedsector specifieke opslag af van	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n
Zo ja	zo ja, welke vastgoedsector specifieke opslag is gehanteerd?	%	%	%	%	%
	Wat is de gewogen gemiddelde per vhe gehanteerde opslag vo	%	%	%	%	%
	Gewogen gemiddelde mutatiekans					

4.3 Inzet en WOZ-waarde bezit toegelaten instelling

Gemeente					
Verkoop huur- en koopwoningen	geen korting	korting 1-10%	korting 11-20%	korting 21-30%	korting 30% e.v.
Hoeveel bestaande (huur)woningen heeft u verkocht en met welke korting?					
Hoeveel koopwoningen heeft u verkocht en met welke korting?					
(1) Ook die van alle verbindingen van de corporatie.					
Verstreking van startersleningen (in € 1.000)				Verslagjaar	
Hoeveel startersleningen zijn in het verslagjaar verstrekt?					
Wat is de totale omvang van de daarmee gemaakte bedragen?				€	

5.3: Kwaliteitsbeleid

			Lasten (in € 1.000) verslagjaar ¹⁾
Lasten onderhoudsactiviteiten exclusief personeelskosten 3.1.1 B			
personeelskosten toegerekend aan onderhoud in 3.1.1 B			
Lasten onderhoudsactiviteiten inclusief personeelskosten 3.1.1 B functioneel model			
A: Klachtenonderhoud (2)			€
B: Mutatieonderhoud (3)			€
C: Planmatig onderhoud (4)			€
Totaal lasten			€
1) Lasten: onderhoud in het verslagjaar (ongeacht of deze ten laste van de voorziening onderhoud dan wel direct ten laste van het jaarresultaat worden gebracht).			
2) Klachtenonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/repatrieverzoeken van bewoners of gebruikers.			
3) Mutatieonderhoud: onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken.			
4) Planmatig onderhoud: onderhoud dat de toegelaten instelling in een meerjarenonderhoudsplanning heeft opgenomen, waaronder ook het 'groot onderhoud' valt, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplanning worden samengevoegd, alsmede contractonderhoud ten laste van de verhuurder.			
		aantallen	investeringen (in € 1.000) verslagjaar
Investeringen in gerealiseerde woningverbetering totaal ⁵⁾			€
- waarvan met energiebesparende maatregelen met minimaal twee labelsprongen			€
- waarvan voor ouderen geschikt gemaakte woningen met een investering vanaf € 2.500 ⁶⁾			€
5) Woningverbetering betreft een investering waarbij kwaliteit aan de woning wordt toegevoegd (vaak met huurverhoging), zonder het eventuele (groot)onderhoudsdeel.			
6) Zodat deze ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun huidige woning.			

5.4: Leefbaarheid

Gemeente			
			Lasten (in € 1.000) verslagjaar
Leefbaarheid			
Splitting activiteiten op gemeenteniveau			
Sociale activiteiten verslagjaar per gemeente			€
Fysieke activiteiten verslagjaar per gemeente			€
Totaal leefbaarheid verslagjaar per gemeente			€
Totaal leefbaarheid verslagjaar alle gemeenten			€
Specificatie leefbaarheid op instellingsniveau			
Lasten leefbaarheid exclusief personeelskosten 3.1.1 B			
personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid in 3.1.1 B			
Lasten leefbaarheid inclusief personeelskosten 3.1.1 B functioneel model (op instellingsniveau)			
onder de post overheidsbijdragen in de w inst- en verliesrekening opgenomen ontvangsten voor leefbaarheid			€
Heeft de corporatie in het verslagjaar meer dan € 125,- per DAEB-verhuureenheid uitgegeven aan leefbaarheid, zoals verwoord in BTV art. 51, lid 1, inclusief de personeelslasten voor huismeesters maar exclusief de zaken en diensten die betrekking hebben op de huismeester voor zover die vallen onder het 'Besluit servicekosten ¹⁾ '?			j/n
¹⁾ zie bijlage, punt 6 van het Besluit servicekosten: http://wetten.overheid.nl/BWBR0014932 .			

5.6: Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente

Gemeente			
A. Aantal nultredenwoningen¹⁾ in bezit per gemeente			
		Totaal	Bewoond door 65+ers
Aantal nultredenwoningen einde verslagjaar			
1) Nultredenwoning: een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woningkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepinglaag of meerdere verdiepingen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.			
B. Aan bewoners verhuurde wooneenheden wonen en zorg per gemeente			
Wooneenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen ²⁾ :		Voorraad wooneenheden einde verslagjaar	Aantal wooneenheden toegewezen in verslagjaar
- bestemd voor ouderen ³⁾			
- bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten ⁴⁾			
- bestemd voor GGZ-patiënten ^{4) 5)}			
- bestemd voor overige groepen bewoners ^{4) 6)}			
Totaal aantal			
2) Het gaat om wooneenheden direct door de corporatie verhuurd aan de bewoner(s), niet om wooneenheden verhuurd aan bijvoorbeeld een zorginstelling 3) Het betreft geclusterde, vaak complexgewijze, woonvormen die bijdragen aan een veilig gevoel voor de ouderen zelf en de familie van de ouderen en het tegengaan van eenzaamheid van ouderen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om wooncomplexen, aanleunwoningen en direct <u>door de corporatie</u> aan de bewoner verhuurde wooneenheden in voormalige verzorgingshuizen 4) Voor deze categorieën hoeft het, in tegenstelling tot bij ouderen, niet altijd om geclusterde of complexgewijze woonvormen te gaan. Denk bijvoorbeeld aan een individuele woning die geschikt gemaakt is voor een lichamelijk gehandicapte of een individuele woning bestemd voor GGZ-patiënten of ex-gedetineerden. 5) Zelfstandig wonende mensen die in behandeling zijn bij en/of begeleid worden door een GGZ-instelling. 6) Verhuurd aan zelfstandig wonende bewoners (eventueel met begeleiding): ex-psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden, etc.			

C. Aan zorgorganisatie verhuurd zorgvastgoed per gemeente			
Bent u in het bezit van zorgvastgoed		J/N	
(zo ja.) Wat is per type zorgvastgoed het aantal wooneenheden einde verslagjaar?			
Kenmerk zorgverlening en type zorgvastgoed	aantal wooneenheden	Totaal corporatie	
- Intramuraal: Verzorgings- en verpleeghuizen			
- Intramuraal: Geestelijke gezondheidszorg			
- Intramuraal: Verstandelijk gehandicaptenzorg			
- Intramuraal: Lichamelijk gehandicaptenzorg			
1 Totaal aantal intramuraal			
2 Extramuraal zorgvastgoed			
Aanvullende vragen complexgewijs verhuurd zorgvastgoed op corporatie(totaal)niveau			
3 Wat was ultimo verslagjaar de totale bedrijfswaarde van het zorgvastgoed van uw corporatie? (in € 1000) (onderdeel van de totale bedrijfswaarde over het verslagjaar, zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van de verantwoordingsinformatie dV)	Intramuraal	Extramuraal	
	€	€	
4 Wat was over het verslagjaar de totale jaarhuursom van al het zorgvastgoed? (in € 1.000)	€	€	
D. Voorraadontwikkeling zorgvastgoed per gemeente			
Mutaties voorraad zorgvastgoed	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
Aantal begin jaar gemeente			
Toevoegingen aan voorraad zorgvastgoed			
- Nieuwbouw exclusief verbouw			
- Verbouw gebouwen van niet-woonfunctie naar woonfunctie			
- Aankoop			
Afname van voorraad zorgvastgoed			
- Verkoop aan toekomstige bewoners:			
- Verkoop aan andere instellingen			
- Onttrekking/sloop			
Transformatie bestaande bezit			
- Onzelfstandig naar zelfstandig eenheden			
Aantal einde jaar gemeente			

5.7: Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen

5.7: Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen		
1	Is de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 een verbinding aangegaan? (artikel 21 lid 2 van de Woningwet)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Heeft de toegelaten instelling hiervoor de toestemming van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties) ontvangen?	J/N
2	Is aan verbindingen vanaf 1 juli 2015 door de toegelaten instelling vermogen verschafte? (artikel 21a lid 2 van de Woningwet)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Is hiervoor ontheffing verleend voor deze activiteit door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
3	Heeft de toegelaten instelling zich na 1 juli 2015 garant gesteld voor verbindingen? (artikel 21a lid 2 van de Woningwet)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Is hiervoor ontheffing is verleend voor deze activiteit door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
4	Heeft de toegelaten instelling transacties verricht (middelen aangetrokken) voor haar werkzaamheden met instellingen? (artikel 21c lid 1)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zijn deze instellingen: Nederlandse overheden, Nederlandse banken met een A-rating (of vergelijkbare rating), bank met vergunning uit het buitenland en professionele beleggers volgens de wet?	J/N
5	Is de totale leningenportefeuille lager dan 50% van de gezamenlijke WOZ-waarde van het totale bezit van de toegelaten instelling? (artikel 21c lid 2)	J/N
6	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 recht van pand of hypotheek gevestigd?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Is dit recht van pand of hypotheek niet strijdig met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet?	J/N
7	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 een bestuurder of commissaris aangesteld? (artikelen 25, tweede lid, en 30, derde lid)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Is hiervoor een zinswijze afgegeven door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
8	Zijn er besluiten geweest, zoals genoemd in artikel 11d (Bbsh) voor 1 juli 2015 en artikel 27, eerste lid van de Woningwet vanaf 1 juli 2015? Voor wat betreft de onroerende zaken dient deze vraag gelezen te worden als enkel betrekking hebbende op w oongelegenheden (er is geen meldingsplicht voor verkoop aan eigenaar-bewoners en andere toegelaten instellingen) en maatschappelijk vastgoed.	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zijn deze besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
9	Heeft de toegelaten instelling in 2015 woningen verkocht aan eigenaar-bewoners c.q. vanaf 1 juli 2015 maatschappelijk vastgoed aan de huurders?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Heeft u bij deze verkopen aan eigenaar-bewoners/huurders voldaan aan alle bepalingen (o.a. max. 10% zonder mte-bepalingen in geval van woningen, actueel en gevalideerd taxatierapport of actuele wo-beschikking) (artikel 44c lid 1).	J/N
10	Zijn er vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling aangegaan vanaf 1 juli 2015? (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zijn al deze vervreemdingen door de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 vooraf goedgekeurd door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
11	Zijn er gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming vanaf 1 juli 2015 (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet).	J/N
<u>Zo ja:</u>	Is dit vooraf goedgekeurd door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
12	Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar haar niet-daeb activiteiten juridisch gescheiden van de daeb activiteiten? (Artikel 50b woningwet)	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zo ja, is hiervoor toestemming ontvangen van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
13	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 een aanvang gemaakt met werkzaamheden die tot de niet-daeb taken behoren?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Heeft de toegelaten instelling hiervoor toestemming verkregen van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
14	Heeft u in het verslagjaar maatschappelijk vastgoed gebouwd/laten bouwen, dan wel voorzieningen getroffen aan maatschappelijk vastgoed?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Heeft u betreffende opdracht meervoudig (bij minstens 2 partijen) aanbesteed?	J/N
15	Heeft de toegelaten instelling nieuwe derivatentransacties afgesloten in het verslagjaar 2015?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zijn de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting nageleefd bij het afsluiten nieuwe derivatentransacties in verslagjaar 2015?	J/N
16	Heeft de toegelaten instelling nieuwe beleggingstransacties afgesloten in het verslagjaar 2015 (na 1 februari 2015)?	J/N
<u>Zo ja:</u>	Zijn de beleidsregels beleggingen door toegelaten instellingen volkshuisvesting nageleefd bij het afsluiten nieuwe beleggingstransacties in verslagjaar 2015?	J/N

17	Heeft de toegelaten instelling nog steeds lopende in het verleden, voor 1 februari 2015, afgesloten beleggingstransacties?		J/N
Zo ja:	Voldoen deze in het verleden afgesloten beleggingstransacties aan de huidige wet- en regelgeving?		J/N
18	Zijn er in het verslagjaar nieuwe overeenkomsten gesloten met derden ten behoeve van de verhuur van woningen van de toegelaten instelling (artikel 58 BTIV)?		J/N
Zo ja:	Is in deze overeenkomsten geregeld dat de toegelaten instelling toegang heeft tot de verhuuradministratie op een dusdanige wijze dat de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzing kan worden vastgesteld?		J/N
19	Voldoet de samenstelling van het bestuur en het interne toezicht in het verslagjaar aan de bepalingen zoals die zijn vastgelegd in artikel 25, vierde lid en artikel 30, lid 6 (in deze artikelen zijn de onverenigbaarheden vastgelegd)?		J/N
20	Zijn er besluiten geweest zoals genoemd in artikel 26, eerste lid, vanaf 1 juli 2015?		J/N
Zo ja:	Zijn deze besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van Toezicht/Commissarissen?		J/N
21	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 werkzaamheden verricht in grensregio's? (artikel 41a lid 1)		J/N
Zo ja:	Heeft de toegelaten instelling hiervoor toestemming verkregen van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?		J/N
22	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 in het verslagjaar bezit van derden verhuurd? (artikel 45)		J/N
23	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 in het verslagjaar gebouwd voor derden? (artikel 45)		J/N
24	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 in het verslagjaar bezit van derden beheerd? (artikel 45)		J/N
25	Heeft de toegelaten instelling zich in het verslagjaar vanaf 1 juli 2015 beperkt tot het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van het genoemde in het BTIV (artikel 48, lid 1). Dit artikel impliceert in feite een verbod op sponsoring/giften (in het kader van de leefbaarheid).		J/N
26	Heeft de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 bijdragen verstrekt aan de leefbaarheid?		J/N
Zo ja:	Heeft de toegelaten instelling zich in dat geval vanaf 1 juli 2015 beperkt tot het bijdragen aan de leefbaarheid in de vorm van woonmaatschappelijk werk, aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woonegelegenheden en bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (BTIV, artikel 51, lid 1).		J/N
27	Beschikt de toegelaten instelling over een Reglement financieel beleid en beheer? (artikel 55a)		J/N
28	Beschikt de toegelaten instelling over een reglement inzake sloop? (artikel 55b)		J/N
29	Is er sprake van een personele unie op het niveau van bestuur en/of raad van toezicht/raad van commissarissen met een andere instelling (niet zijnde een toegelaten instelling)?		J/N
30	Is er vanaf 1 juli 2015 sprake van commissarissen die in het verslagjaar voor een meer dan tweede maal zijn herbenoemd c.q. voor langer dan vier jaar zijn (her)benoemd?		J/N
31	Alleen bij eenhoofdig bestuur: in welk jaar is hij of zij als bestuurder bij deze toegelaten instelling aangesteld?		

5.8: Aantal toewijzingen in het verslagjaar

5. Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 710,68), in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 per jaar, meer dan € 34.911 per jaar maar ten hoogste € 38.950 per jaar, dan wel meer dan € 38.950 per jaar bedraagt.

6a. Aantal woongelegenheden dat in het verslagjaar ter beschikking is gesteld aan derden ten behoeve van verhuur door deze derde partij: ¹⁾		
6b. Totaal aantal actieve overeenkomsten dat is gesloten met derden ten behoeve van verhuur door deze derde partij: ²⁾		
Toelichting ¹⁾: Het betreft hier w ongelegenheden die in bezit zijn van de toegelaten instelling, maar feitelijk worden verhuurd door anderen dan de toegelaten instelling. Dit is ook bekend als 'intermediaire verhuur'. De vraagstelling is gericht op het aantal w ongelegenheden waar contractuele afspraken over zijn gemaakt met derden. Het gaat niet om het aantal verhuringen van deze w ongelegenheden door de derden.		
Toelichting ²⁾: het betreft hier het totaal aantal overeenkomsten dat van kracht was en daarmee niet uitsluitend het aantal nieuw e overeenkomsten dat in het verslagjaar is gesloten met derden. Het aantal nieuw e overeenkomsten in relatie tot de toegankelijkheid van de administratie, wordt reeds uitgevraagd in Rubriek 5.7.		

[illegible]

**BIJLAGE 4 BIJ DE REGELING VAN DE
MINISTER VOOR WONEN EN
RIJKSDIENST VAN 3 DECEMBER 2015,
NR. 2015-0000624698, HOUDENDE
WIJZIGING VAN DE REGELING
TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015**

**Bijlage 4 bij de Regeling toegelaten
instellingen volkshuisvesting 2015**

***ACCOUNTANTSPROTOCOL REGELING
TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015 (VERSLAGJAAR
2015)***

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	78
1.1.	Belangrijke wijzigingen	78
1.2.	Doelstelling	79
1.3.	Onderzoeksubjecten	79
1.4.	De accountantsproducten	80
1.5.	Procedures verslaggeving toegelaten instellingen	80
2.	Rubriek A: De controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag	80
2.1.	Doelstelling	80

2.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	81
2.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	81
2.4.	Controleverklaring	81
3.	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)	81
3.1.	Doelstelling	81
3.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	81
3.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	82
3.4.	Oordelen in het assurance-rapport	82
3.5.	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving	82
4.	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)	95
4.1.	Doelstelling	95
4.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	95
4.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	95
4.4.	Oordelen in het assurance-rapport	96

4.5.	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording	96
5.	Rubriek D: het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat	108
5.1.	Doelstelling	108
5.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	108
5.3.	Verantwoordelijkheden	108
5.4.	Accountantsproduct	108
5.5.	Beschrijving van de te verrichten werkzaamheden	108
6.	Rubriek E: Modelteksten	111
6.1.	Model I	111
6.2.	Model II	113
6.3.	Model III	115
6.4.	Model IV	117

1. Algemeen

1.1. Belangrijke wijzigingen

Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet 2015 (hierna: de Woningwet), het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: de Regeling) in werking getreden.

Dit heeft tot gevolg dat het accountantsprotocol over verslagjaar 2015 op enkele onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het accountantsprotocol dat van kracht was voor de accountantswerkzaamheden over verslagjaar 2014. Naast het toevoegen van het vanaf 1 juli 2015 van toepassing zijnde juridische kader dat relevant is voor enkele onderwerpen die reeds in eerdere accountantsprotocollen waren opgenomen, zoals met betrekking tot de regelgeving inzake de vervreemding van woonegelegenheden, is er tevens een aantal nieuwe controleonderwerpen toegevoegd die volgen uit de nieuwe wetgeving.

Omdat het niet goed mogelijk is om gedurende een verslagjaar een nieuw regime toe te passen met betrekking tot de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoek van de accountant, is in artikel 126, tweede lid, van het BTIV bepaald dat de artikelen 35 t/m 38 van de Woningwet voor deze werkzaamheden gelden per verslagjaar 2016.

In artikel 127, tweede lid, van het BTIV is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015, waar dit protocol betrekking op heeft, het juridisch kader zoals dat volgt uit het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Voor enkele nieuwe onderwerpen van het overzicht met de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi) die voortkomen uit de per 1 juli 2015 van toepassing zijnde Woningwet, BTIV en de Regeling, geldt dat deze onderdeel zijn geworden van het accountantsonderzoek. Dit betreft met name onderwerpen die betrekking hebben op de naleving van de nieuwe wet- en regelgeving. Deze onderwerpen zijn, voor zover daar assurance-werkzaamheden van de accountant op worden uitgevoerd, verderop in dit protocol nader toegelicht.

In het accountantsprotocol 2015 is sprake van assurance-werkzaamheden die leiden tot een controleverklaring en twee assurance-rapporten met een redelijke mate van

zekerheid alsmede een rapport van feitelijke bevindingen. Bij het opstellen van het protocol is gebruik gemaakt van de Schrijfwijzer Accountantsprotocollen van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (hierna: NBA).

De voorgeschreven werkzaamheden van de accountant hebben betrekking op de jaarrekening en het jaarverslag evenals de daarvoor aangewezen onderdelen van het overzicht van de dVi, maar ook over: de verkoop van woongelegenheden, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed, de naleving van de beleidsregels inzake financiële derivaten, de naleving van de beleidsregels verantwoord beleggen en enkele nieuw toegevoegde onderwerpen die volgen uit Woningwet en de daar aan opgehangen regelgeving.

Al reeds is aangegeven dat voor een deel van het verslagjaar 2015 een nieuw wettelijk kader en een bijbehorend nieuw begrippen- en normenkader van toepassing is. Het nieuwe begrippen- en normenkader is ten behoeve van het vooraf verstrekken van guidance, waar dat mogelijk is, in dit accountantsprotocol zoveel mogelijk uitgewerkt en toegelicht. Voor onderwerpen waarvan in de praktijk blijkt dat dit accountantsprotocol nog niet voldoende inzicht geeft, is afgesproken dat hier vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in afstemming met de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: Aw), direct een reactie op wordt gegeven en dat dit wordt vastgelegd in een Q&A inzake het accountantsprotocol 2015. Deze Q&A wordt vervolgens (in ieder geval) gepubliceerd op de websites: Woningwet2015.nl en Aedes.nl. Over de publicatie zal tevens worden gecommuniceerd met de NBA.

1.2. Doelstelling

Conform o.a. artikel 28 van het Bbsh dient een toegelaten instelling (artikel 19, eerste lid, van de Woningwet) een accountant als bedoeld in artikel 27 van het Bbsh, te laten onderzoeken, of:

- a. de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, het in artikel 362 lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) vereiste inzicht geeft en voldoet aan de overige krachtens artikel 26, eerste lid, van het

Bbsh daarop van toepassing zijnde voorschriften;

- b. het jaarverslag, bedoeld in artikel 26, eerste lid, en het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Bbsh voor zover deze dat kan beoordelen, overeenkomstig die leden zijn opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar zijn, en
- c. het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, van het Bbsh (dVi), in overeenstemming is met de vastgestelde jaarrekening.

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

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

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

1.3. Onderzoeksubjecten

De onderzoeksubjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

- de jaarrekening en het jaarverslag;
- 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;
- de verantwoordingsgegevens over het verslagjaar in de vorm van de dVi op het terrein van het waarden op marktwaarde in verhuurde staat.

Bovengenoemde onderzoeksobjecten en de daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden worden in dit accountantsprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B, C en D. Hierbij zijn de nadere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en is de specifiek van toepassing zijnde regelgeving weergegeven. Verder zijn per onderdeel nadere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 2 tot en met 5.

1.4. De accountantsproducten

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de hiervoor genoemde onderzoeksobjecten monden uit in een aantal accountantsrapportages zoals opgenomen in rubriek E. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

De accountant dient de volgende producten te leveren:

- A. De accountantscontrole op de jaarrekening en het jaarverslag mondt uit in een controleverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model I.
- 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 overeenkomstig COS 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model II.
- 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 (vanaf 1 juli 2015) de Woningwet, het BTIV en de

Regeling, zijn eveneens aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig COS 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model III.

- D. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de marktwaarde in verhuurde staat zoals opgegeven in de dVi zijn aan te merken als specifiek overeengekomen werkzaamheden conform COS 4400 en monden uit in een rapport van feitelijke bevindingen waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model IV;
- E. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

1.5. Procedures verslaggeving toegelaten instellingen

Conform artikel 30 van het Bbsh dient de toegelaten instelling jaarlijks voor 1 juli de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de dVi over het voorafgaande verslagjaar, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: W&R), het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en de Aw. Conform artikel 30, tweede lid, van het Bbsh zendt de toegelaten instelling jaarlijks het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW naar de minister voor W&R en de Aw.

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

2.1. Doelstelling

- 1. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel b, en 29 van het Bbsh hebben ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, van

het Bbsh;

- b. na te gaan of het jaarverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, van het Bbsh is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is;
 - c. na te gaan of de gegevens, bedoeld in artikel 392 lid 1, onderdeel g, van Boek 2 van het BW zijn toegevoegd. Dit betreft de opgave van de gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor de rechtspersoon en de in zijn geconsolideerde jaarrekening betrokken maatschappijen tezamen, onder mededeling van de omvang van die gevolgen.
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

- Bbsh;
- Titel 9 BW 2, RJ 645 en overige Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving;
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013) ten behoeve van het controleren op de naleving van RJ 290 (verwijzing in beleidsregels naar RJ 290). Deze beleidsregels blijven van toepassing tot het moment dat het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet is goedgekeurd door de Aw;
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna:

WNI);

- Controleprotocol WNT.

2.3. Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

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

2.4. Controleverklaring

Voor een goedkeurende controleverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model I. Hieruit volgt dat niet uitsluitend een 'uitgebreide controleverklaring' mag worden afgegeven. 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 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 (vanaf 1 juli 2015) de goedkeuring van de vervreemding van bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, de naleving van de voorwaarden uit de betreffende beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden uit de betreffende beleidsregels 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 verantwoorden 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 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 is.

3.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd) van toepassing zijn op de werkzaamheden van de accountant:

- Bbsh;
- Regeling vervreemdingen woongelegenheden;
- MG 2013-02;
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Q&A inzake de verkoopregels voor woningcorporaties (versie 15 oktober 2013);
- Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (versies 20 december 2012, 15 februari 2013, 14 mei 2013 en 17 december 2014);
- Q&A inzake de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 26 november 2012, 19 maart 2013, 19 juli 2013, 17 september 2013, 15 juli 2014 en 22 september 2014; Q&A inzake de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 3 augustus 2015.

Voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december

2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd) van toepassing zijn op de werkzaamheden van de accountant:

- De Woningwet (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- BTIV (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- De Regeling (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Q&A inzake de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 26 november 2012, 19 maart 2013, 19 juli 2013, 17 september 2013, 15 juli 2014 en 22 september 2014;
- Q&A inzake de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 3 augustus 2015;
- Q&A inzake nadere guidance accountantsprotocol 2015, zoals deze in de eerste helft van 2016 (bij behoefte) wordt gepubliceerd op Woningwet2015.nl en Aedes.nl.

3.3. Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 1 t/m 7 en punten 10 t/m 13 alsmede punten 15, 17 en 18 van paragraaf 3.5 geldt een materialiteit van 0% in die zin dat de uitkomst goed (geen afwijking van regelgeving) of fout (wel afwijking van regelgeving) is. Voor punt 13 (goedkeuring niet-DAEB investeringen) geldt aanvullend dat uitsluitend niet-DAEB investeringen van € 250.000,– of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 16 (Beleidsregels verantwoord beleggen: nieuwe

beleggingen) geldt een materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen.

Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 8 van paragraaf 3.5 (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), punt 9 (vervreemding woonegelegenheden 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 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) geldt aanvullend 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 alle onderdelen van paragraaf 3.5 geldt een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen 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 18 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model II van rubriek E zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen 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, waaronder enkele nieuwe onderwerpen die vanaf 1 juli 2015 uit hoofde van de Woningwet in werking zijn getreden. 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. Het aantrekken van middelen bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV en de artikelen 3 en 4 van de Regeling) en tot een maximale omvang (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV);
5. Aangetrokken middelen in relatie tot de WOZ-waarde (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV);
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 (artikel 6 lid 1 van de Regeling);
8. Melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden;
9. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders;
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 55b van de Woningwet);
13. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);
14. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten

instellingen volkshuisvesting dan wel (vanaf 1 juli 2015) artikel 51 van de Woningwet);

15. Het gebruik van financiële derivaten (Beleidsregels derivaten);
16. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (Beleidsregels verantwoord beleggen);
17. Verantwoord beleggen inzake bestaande beleggingen op 1 februari 2015 (Beleidsregels verantwoord beleggen);
18. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 BTIV).

Over de naleving van deze wettelijke bepalingen heeft de toegelaten instelling verantwoording afgelegd in onderdeel 5.7 (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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle verbindingen die vanaf 1 juli 2015 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.

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. de Aw). De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.1 van de dVi juist is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat alle verbindingen als hierboven gedefinieerd die vanaf 1 juli 2015 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 de 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen vanaf 1 juli 2015 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.

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.2 van de dVi juist is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschaft. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen vanaf 1 juli 2015 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 vanaf 1 juli 2015 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 is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat vanaf 1 juli 2015 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. 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 (het aantrekken van middelen)*

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 1 van de Woningwet vanaf 1 juli 2015 uitsluitend middelen heeft aangetrokken bij instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV en de artikelen 3 en 4 van de Regeling.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21c lid 1 van de Woningwet en artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV mag de toegelaten instelling uitsluitend middelen aantrekken bij de volgende partijen:

a. Nederlandse overheden;

b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, 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;

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 A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij de Regeling te noemen ratingbureaus;

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.

De ratingbureaus, bedoeld in bovenstaande sub b en c zijn op grond van artikel 3 van de Regeling Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Op grond van artikel 4 van de Regeling mag de toegelaten instelling verder middelen aantrekken bij instellingen als bedoeld in bovenstaande sub b,c en d met ten minste een single B-rating afgegeven door ten minste twee van de bovengenoemde ratingbureaus. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.4 van de dVi juist is, vast dat aan deze criteria is voldaan.

Het moment waarop de juridische verplichting is aangegaan, geldt als datum per welke de rating moet worden vastgesteld. Bovenstaande geldt uitsluitend voor middelen die vanaf 1 juli 2015 zijn aangetrokken.

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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 2 van de Woningwet vanaf 1 juli 2015 geen middelen heeft aangetrokken indien daarmee het percentage zoals bedoeld in artikel 13 lid 3 van het BTIV wordt overschreden.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV 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 is, de aangetrokken middelen per ultimo verslagjaar moet afzetten tegen de WOZ-waarde per ultimo verslagjaar zoals opgenomen in het dVi onderdeel 4.2.3.

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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 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 lid 1 van de Woningwet mag vanaf 1 juli 2015 op niet-DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek worden gevestigd ten behoeve van de financier (niet ten behoeve van WSW of anderen). Op grond van artikel 21d lid 2 van de Woningwet mag op DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek worden gevestigd ten behoeve van het WSW. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in

onderdeel 5.7.6 van de dVi juist 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast of (her)benoemingen van commissarissen en bestuurders die hebben plaatsgevonden op of na 1 juli 2015 vooraf zijn gegaan door het afgeven van een zienswijze van de minister voor W&R (in casu: een brief van de Aw met wel/geen bezwaar). Omdat de procedure voor het aanvragen van de zienswijze eerst kort voor de inwerkingtreding van de Woningwet beschikbaar was, is door de minister voor W&R bepaald dat (her)benoemingen waartoe vóór juli 2015 reeds schriftelijk werd besloten, geen zienswijze vergen. In deze gevallen dient de accountant zich ervan te vergewissen dat het betreffend besluit kan worden overgelegd. Het betreft hier uitdrukkelijk een overgangssituatie. Benoemingsbesluiten die op of na 1 juli 2015 zijn of worden genomen vergen te allen tijde de zienswijze, afgegeven door de Aw.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 6 lid 1 van de Regeling 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 is, vast dat hieraan is voldaan.

8. *Onderdeel dVi 5.7.8 (melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en*

maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woongelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en toegelaten instellingen, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en toegelaten instellingen)

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

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in 11d van het Bbsh, alsmede in MG 2013-02, de Regeling vervreemding woongelegenheden en de wijziging daarvan per 1 oktober 2013. Het gaat dan met name om de meldingsplicht. 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 5.7.8 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

- Vast te stellen dat de toegelaten instelling de bepalingen in artikel 11d van het Bbsh (de zogenaamde meldingsplicht) heeft nageleefd. Hierbij wordt de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d van het Bbsh en de Regeling vervreemding woongelegenheden vastgesteld. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. 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 meldingsplicht is voldaan.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is, vervolgens na te gaan of voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 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 BTIV), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het BTIV en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het verkoopcontract bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 relevante regelgeving), 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 BTIV goedkeuring is verleend door de minister bij vervreemdingen van woongelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of toegelaten instellingen, alsmede bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een toegelaten instelling. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten (t.b.v. bewoning door deze bloed- en aanverwanten) van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dit is per 1 juli 2015 overgegaan in artikel 25 van het BTIV. 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 is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in 11c van het Bbsh, alsmede in MG 2013-02, de Regeling vervreemding woongelegenheden en de wijziging daarvan per 1 oktober 2013. 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 is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

1. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de bepalingen in artikel 11c van het Bbsh heeft nageleefd. Als verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, dan dient er te worden nagegaan of er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in de Regeling vervreemding woongelegenheden per 1 oktober 2013. De voorwaarden voor ontheffing zijn 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. Dit houdt in dat de accountant toetst of de huishoudinkomenstoets is uitgevoerd conform de systematiek die geldt voor de huishoudinkomenstoets bij woningtoewijzingen. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik maakt onderdeel uit van deze 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 onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik 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, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar (onafhankelijkheidseis).

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is, vervolgens na te gaan of voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met

31 december 2015 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 BTIV), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het BTIV en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling. 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 is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 relevante regelgeving), 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 leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde, er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in artikel 23 van het BTIV. 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. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde leegwaarde 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 leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde.

2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving (artikel 9 van de Regeling) 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, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel. 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 leegwaarde 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 nuurde en deze minimaal een prijs betaalt die tenminste gelijk is aan de getaxeerde leegwaarde of meest recente WOZ-waarde, de waardebepaling conform artikel 9 van de Regeling 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 BTIV 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 leegwaarde 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 BTIV. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist 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

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de jaarverslaggeving RJ-Uiting 2011-02: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' gepubliceerd. In deze Richtlijn 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 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 is, uitsluitend vast te stellen dat alle vervreemdingen vanaf 1 juli 2015 door de minister (i.c. de Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de vervreemding (dit oordeel geeft de 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming vanaf 1 juli 2015 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. de Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.11 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat alle gevallen van overdracht of overgang van onderneming vanaf 1 juli 2015 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 de 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 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. de Aw). De accountant toetst ten behoeve van het vaststellen of de verantwoording in onderdeel 5.7.12 van de dVi juist 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 Burgerlijke 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. de Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.12 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat wanneer er sprake is van een juridische scheiding, deze vooraf is door de minister (i.c. de 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 is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle niet-DAEB investeringen die vanaf 1 juli 2015 door de toegelaten instelling zijn aangegaan met een bedrag van € 250.000,- of hoger, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. de 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 is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB investeringen die vanaf 1 juli 2015 zijn aangegaan (het sluiten van een contract waarmee een financiële verplichting wordt aangegaan) vooraf door de minister (i.c. de Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de niet-DAEB investering (dit oordeel geeft de 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 sprake is van reeds aangevangen 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

sprake is van een schriftelijke overeenkomst (contract) waaruit blijkt dat voor 1-7-2017 een aanvang met de werkzaamheden zal worden gemaakt.

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 is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of de wet- en regelgeving is nageleefd inzake de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting dan wel (vanaf 1 juli 2015) uit hoofde van artikel 51 van de Woningwet. Met ingang van 2011 heeft de toegelaten instelling uit hoofde van deze tijdelijke regeling een aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed. Deze aanbestedingsplicht is per 1 juli 2015 opgenomen in 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 tijdelijke regeling en de Woningwet stellen 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 (beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting)*

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.15 van de

dVi juist is.

Op 5 september 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting gepubliceerd (verder: 'beleidsregels derivaten'). Deze beleidsregels zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden. Met ingang van die datum mogen er door toegelaten instellingen uitsluitend nog derivatencontracten worden afgesloten die voldoen aan de voorwaarden in de artikelen 1 tot en met 7 van die beleidsregels. Op 1 augustus 2013 zijn de gewijzigde beleidsregels derivaten in de Staatscourant gepubliceerd en op 1 september 2013 zijn deze in werking getreden. De wijzigingen betreffen het weer toestaan van basisrenteleningen indien dat een bijdrage levert aan het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 (2%-punt norm) en artikel 10 (eliminieren toezichtsbelemmerende bepalingen) van de beleidsregels derivaten. Verder zijn leningen met embedded derivaten niet meer toegestaan. Met deze wijziging van de beleidsregels derivaten zijn verder de modelovereenkomsten gepubliceerd zoals die gehanteerd dienen te worden bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. In artikel 45, derde lid, van de Regeling is bepaald dat de Beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting hun kracht behouden tot het moment dat de Aw het reglement inzake het financieel beleid en beheer heeft goedgekeurd. Op grond van het overgangsrecht (Hoofdstuk II, artikel II, tweede lid van de Woningwet) hebben toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de gelegenheid om dit reglement op te stellen.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.15 van de dVi juist is, na te gaan of de derivatentransacties in verslagjaar 2015 zijn toegestaan conform de beleidsregels en, voor zover van toepassing, of is gehandeld 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 BTIV. De accountant stelt vast dat:

1. Er geen andere derivaten zijn afgesloten aan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen (artikel 4, eerste lid en artikel 7, eerste lid, van de beleidsregels derivaten). Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 7, tweede lid, van de beleidsregels derivaten). Voor de rentecaps geldt de algemene bepaling dat de looptijd van het derivaat die van te hedgen variabele lening niet overtreft (toelichting bij artikel 7 van de beleidsregels derivaten);
2. 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 4, tweede lid van de beleidsregels derivaten);
3. 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 6, eerste lid, van de beleidsregels derivaten);
4. Er in of ten aanzien van de aangetrokken derivatencontracten geen clauses zijn gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren (artikel 5, eerste lid, van de beleidsregels derivaten);
5. De modelovereenkomst en raamovereenkomst uit de bijlagen I en II bij de beleidsregels zijn gehanteerd (artikel 5, tweede lid, en artikel 6, tweede lid, van de beleidsregels derivaten);
6. Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen indien deze een bijdrage leveren aan het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van

artikel 8 (2%-punt norm) en artikel 10 (eliminieren toezichtsbelemmerende bepalingen) van de beleidsregels derivaten.

De accountant betreft bij zijn onderzoek van bovenstaande punten ook de 'Q&A' inzake de beleidsregels derivaten zoals de Aw/het CFV die op zijn website heeft gepubliceerd. Er is in 2014 twee keer een nieuwe versie van de Q&A op de website van het CFV gepubliceerd (15 juli en 22 september). Voor dit accountantsprotocol zijn uitsluitend relevant de wijzigingen die met deze Q&A's zijn doorgevoerd op de toegestane uitzonderingen op de hoofdregel dat alle aanpassingen in bestaande contracten als nieuwe transacties kwalificeren (waarmee aan alle vereisten uit de beleidsregels derivaten voldaan zou moeten worden). De toegestane uitzonderingen zijn in de Q&A opgenomen onder artikel 7 van de beleidsregels derivaten (opgenomen in onderstaande opsomming).

De accountant stelt vast dat aan de volgende punten uit de Q&A is voldaan:

- a. Artikel 1a, lid 2 van de beleidsregels derivaten:
Vraag: Naar welke onderdelen van financiële contracten wordt verwezen en wat zijn de criteria waaraan zij dienen te voldoen?
Antwoord: Indien er in andere contracten onderdelen zijn opgenomen die voldoen aan de definitie onder artikel 1a lid 2 (dus onderdelen waarbij de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs), vallen deze onder de definitie van financiële derivaten in de zin van de beleidsregels. Oftewel 'embedded derivatives' vallen ook onder de beleidsregels. Op grond van de gewijzigde beleidsregels derivaten zijn leningen met embedded derivaten in het geheel niet meer toegestaan, met uitzondering van basisrenteleningen indien dit een bijdrage levert aan het voldoen van de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 of artikel 10 van de beleidsregels derivaten.
- b. Artikel 2, derde lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt bedoeld met 'het sluiten' van derivaatposities? Antwoord: Met

net sluiten van derivatenposities wordt net ondubbelzinnig unwinden (en verrekenen van de marktwaarde) van de betreffende derivaten bedoeld. In aanvulling daarop: Indien er sprake is van herstructurering van derivaten geldt dat het nieuwe (of omgevormde) derivaat aan alle spelregels van de beleidsregels dient te voldoen. Indien een toegelaten instelling gestructureerde derivaten bijvoorbeeld wil omzetten in plain vanilla payer swaps geldt er een maximale looptijd van tien jaar, dient de payer swap gekoppeld te kunnen worden aan een bestaande variabele lening en gelden ook de andere spelregels conform de beleidsregels inzake onder meer rating tegenpartijen, zorgplicht, toezichtbelemmerende bepalingen en model overeenkomsten. Ten aanzien van deze hoofdlijn worden enkele uitzonderingen gemaakt die zijn opgenomen bij artikel 7 in de Q&A (zie onderstaand bij de een na laatste hoofdbullet).

- c. Artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat is de consequentie als na afsluiten de rating onder de norm komt? Antwoord: Het ratingvereiste in artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels geldt op het moment van aangaan van de derivatencontracten. Indien de rating van de tegenpartij daarna lager wordt dan single A is de toegelaten instelling niet verplicht deze derivaten af te stoten.
- d. Artikel 5 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt verstaan onder toezichtbelemmerende bepalingen? Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen toezichtsbelemmerende bepalingen bij bestaande derivatencontracten en bij nieuwe derivatentransacties. In relatie tot bestaande derivatencontracten is in de gewijzigde beleidsregels derivaten aangegeven dat alleen de bepalingen in de derivatencontracten die in directe zin de externe toezichthouders hinderen, als toezichtsbelemmerend kwalificeren. Als toezichtsbelemmerend worden daarmee uitsluitend gezien de bepalingen in de derivatencontracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43

van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009. Bij nieuwe derivatentransacties zijn de modelovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de beleidsregels derivaten leidend.

- e. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten:
Vraag: Is de looptijd van caps slechts beperkt door de looptijd van de onderliggende variabele leningen? Antwoord: Ja. De bepalingen in artikel 7, tweede lid, zien alleen op payer swaps. Voor caps geldt de algemene bepaling in artikel 7, eerste lid dat de looptijd van het derivaat die van de te hedgen variabele lening niet mag overtreffen.
- f. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten:
Vraag: Klopt het dat een payer swap die ingaat op 1 januari een looptijd heeft van maximaal tien jaar en een payer swap die op 31 december ingaat maximaal negen jaar? Antwoord: Ja.
- g. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten:
Vraag: Klopt het dat er geen payer swaps mogen worden afgesloten met een ingangsdatum na het lopende kalenderjaar ('forwards')? Antwoord: Ja.
- h. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten:
Vraag: Worden aanpassingen in bestaande contracten die op verschillende wijzen het liquiditeitsrisico kunnen beperken ook beoordeeld als 'nieuwe' contracten? Antwoord: Hoofddlijn is dat alle wijzigingen in bestaande derivatencontracten na 1 oktober 2012 als een nieuwe derivatentransactie zijn te kwalificeren, waardoor aan alle spelregels conform de nieuwe beleidsregels voldaan dient te worden. Uitzonderingen (mits alle overige modaliteiten van het derivaat ongewijzigd blijven) zijn:
 - Het naar achteren schuiven van breakclauses in bestaande derivatencontracten, ook indien mutual breakclauses daarbij worden gewijzigd in een mandatory breakclause;
 - Looptijdverkorting van bestaande derivatencontracten;
 - Het in ruil voor bijvoorbeeld een hogere

inresnoid, atkoop USA, of verwijderen
toezichtbelemmerende bepalingen, aanpassen
van de couponrente van het derivaat;

- Het schrappen van toezichtbelemmerende clausules;
 - Contractwijzigingen die verplicht zijn op grond van de EMIR. Het is hierbij van belang dat de toegelaten instelling vaststelt dat de wijzigingen uitsluitend zien op de verplichtingen vanuit de EMIR en er geen andere contractuele wijzigingen worden doorgevoerd.
- i. Het met een bank overeenkomen van een CAP op de margin call verplichting, waarmee een verplichte tussentijdse bijstorting bij een voor de toegelaten instelling negatieve marktwaarde wordt begrensd tot het maximum. In die gevallen is het ook toegestaan als het bedrag aan threshold wordt aangepast.
- j. Uitoefening van swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten: Vraag: Is het toegestaan om swapcontracten aan te gaan die voortvloeien uit swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten, indien de aan te gane swapcontracten niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten (zoals ten aanzien van de looptijd van swapcontracten) voldoen?
Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen verkochte (geschreven) swaptions en gekochte swaptions. Verkochte (geschreven) swaptions: Bij verkochte (geschreven) swaptions is er sprake van een bestaande contractuele verplichting. Indien de bank er op de expiratedatum voor kiest om het swapcontract aan te gaan is de toegelaten instelling gehouden om de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen. Om die reden wordt een swapcontract dat niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten voldoet, maar dat voortvloeit uit een verkochte (geschreven) swaption die vóór 1 oktober 2012 is afgesloten, niet als onrechtmatig beschouwd. Gekochte swaptions: Bij een gekochte swaption geldt dat de toegelaten instelling de vrije keuze heeft om

deze op de expiratedatum om te zetten in een swapcontract. Het aangaan van swapcontracten die voortvloeien uit gekochte swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten is niet in strijd met de beleidsregels derivaten indien:

- met inbegrip van de effecten van de aan te gane swapcontracten, wordt voldaan aan de vereisten van artikel 8 lid 1 van de beleidsregels derivaten. Dit betekent dat de toegelaten instelling op de ingangsdatum van de aan te gane swapcontracten, met inbegrip van de effecten van deze swapcontracten, over een buffer dient te beschikken die tenminste groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen;
- de aan te gane swapcontracten effectief zijn in het beperken van opwaartse renterisico's van bestaande variabele leningen;
- er in de aan te gane swapcontracten geen toezichtsbelemmerende clausules zijn opgenomen. De aan te gane swapcontracten dienen afgesloten te worden onder het regime van de modelovereenkomsten als bedoeld in de artikelen 5 lid 2 en 6 lid 2.

16. *Onderdeel dVi 5.7.16 (beleidsregels verantwoord beleggen: nieuwe beleggingen)*

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

De accountant stelt hiertoe vast dat indien er sprake is van nieuwe beleggingen die vanaf 1 februari 2015 zijn aangegaan in het verslagjaar 2015, hierbij de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn nageleefd.

Toelichting:

Op 30 januari 2015 heeft de minister voor W&R de Beleidsregels verantwoord beleggen door

toegelaten instellingen volksnuisvesting gepubliceerd. Deze beleidsregels zijn op 1 februari 2015 in werking getreden. Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het BTIV en de Regeling in werking getreden. In het derde lid van artikel 46 van de Regeling is een overgangsrecht opgenomen. Dit overgangsrecht houdt in dat de artikelen 1 tot en met 10 van de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht blijven tot het tijdstip waarop de toegelaten instelling een door de Aw goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer heeft (de uiterste termijn hiervoor is 1 januari 2017). Buiten dit overgangsrecht moeten toegelaten instellingen uiteraard wel voldoen aan de wettelijke verplichtingen uit de Woningwet.

Met ingang van 1 februari 2015 mogen er door toegelaten instellingen uitsluitend nog beleggingen worden aangegaan die voldoen aan de voorwaarden in de artikelen 1 tot en met 10 van die beleidsregels.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.16 van de dVi juist is, na te gaan of de aangegane beleggingstransacties in het verslagjaar 2015 zijn toegestaan conform de beleidsregels verantwoord beleggen.

De accountant stelt hiertoe vast dat:

1. de vanaf 1 februari 2015 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de artikelen 5 tot en met 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar 2015 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 met tenminste een A-rating én in een lidstaat zijn gevestigd met een AA-rating;
 - b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft

belegd in euro's;

- d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is;
- e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren;
- 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;
- g. dat de toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken zich hieromtrent op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoorden in hun jaarverslag zoals beschreven in artikel 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen.

2. de vanaf 1 februari 2015 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de volgende vereisten uit de Q&A van de beleidsregels verantwoord beleggen:

- a. Artikel 1: Vraag: Wat zijn beleggingen?
Antwoord: Onder beleggen wordt verstaan het tijdelijk uitzetten van middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Alle andere tegoeden voor zover deze niet genoemd zijn bij de uitzonderingen, genoemd hieronder in artikelen c t/m w, vallen daarmee onder de beleidsregels. Producten die vergelijkbaar zijn met aandelen, achtergesteld papier of dusdanige risico's meebrengen waardoor zij niet solide zijn, zijn uitgesloten. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op einddatum. Leningen u/g in de vorm van interne financiering worden niet als belegging beschouwd, maar leningen u/g bij een financiële onderneming zijn beleggingen. Het is ook niet toegestaan te bankieren, waaronder wordt verstaan: het door de toegelaten instelling of de verbinding aantrekken van geldelijke middelen, speciaal met het doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Ook is het niet toegestaan uit de eigen bedrijfsreserve

vrijgemaakte- of vrij te maken middelen met het speciale doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Lenen aan verbindingen en/of andere toegelaten instellingen is onder de huidige wet- en regelgeving toegestaan aan nieuwe verbindingen bij oprichting.

- b. Artikel 1: Vraag: Wat wordt met tijdelijk bedoeld bij de niet benodigde middelen (artikel 1 lid k)? Antwoord: Het uitgangspunt van de Beleidsregels verantwoord beleggen is om alle tegoeden onder de werking van de beleidsregels te laten vallen.
- c. Artikel 1: Vraag: Welke van de hieronder aangegeven typen beleggingen vallen onder de nieuwe beleidsregels?
- Intern financieren (afkoop lening en investeringen). Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Interne rekening-courant van de toegelaten instelling. Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Spaarrekeningen bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit is extern en valt daarom binnen de beleidsregels.
 - (Termijn)deposito's bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Call- en Kasgeld u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Onderhandse beleggingen u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
- d. Artikel 1: Vraag: De regeling vermeldt dat uitgezette middelen ten behoeve van financiële derivaten zijn uitgezonderd van de regeling; wordt hiermee bedoeld de verplicht (CSA) aan te houden liquiditeitsbuffer op basis van het 2%-rentedalingsscenario? Antwoord: Nee, de 2% buffer die een toegelaten instelling aanhoudt, valt wel onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De feitelijk gestorte collateral/onderpand echter niet, aangezien de toegelaten instelling contractueel gehouden is die te voldoen en er dan weinig aan kan doen

indien de derivatenbank op enig moment tijdens de looptijd van het derivaat bijvoorbeeld niet aan een bepaalde rating voldoet.

e. Artikel 1: Vraag: Vallen dochtermaatschappijen en minderheidsdeelnemingen die beleggen onder de beleidsregels? Antwoord:

- Zowel meerderheids- als minderheidsdeelnemingen mogen alleen beleggen volgens de Beleidsregels verantwoord beleggen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar:
- Daar waar de toegelaten instelling een 100% belang heeft in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
- Ook daar waar sprake is dat een of meerdere toegelaten instellingen gezamenlijk een 100% of meerderheidsbelang ($\geq 50\%$) hebben in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
- Daar waar sprake is van een meerderheids- alsook een minderheidsbelang in een dochter dan wel deelneming, vallen beleggingen onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. Een toegelaten instelling heeft de verplichting om deze beleggingen, via het uitoefenen van haar invloed, op een redelijke termijn (5 jaar) in lijn te brengen met de Beleidsregels verantwoord beleggen via een opgesteld plan van aanpak tot afbouw voor 1 juli 2015 als de belegging materieel is. Materieel is in deze het deelnemingspercentage. Dit mag een integraal plan van aanpak zijn waarin zowel toegelaten instelling, meerderheids-, en minderheidsbelangen zijn opgenomen. Tegelijkertijd moet het beleggingsstatuut van de toegelaten instelling worden toegestuurd. Bij een minderheidsbelang moet ook door de toegelaten instelling geleverde inspanning zichtbaar zijn in het plan van aanpak.

f. Artikel 1: Vraag: In een belegging ('kleindochter') heeft de dochter 50% belang in een verbinding met een derde: 50% of meer valt niet onder de beleidsregel? Is dit juist? Antwoord: Dit is niet juist en valt wel onder beleidsregels....

- g. Artikel 1: Vraag: Een (100%) kleindochter van een toegelaten instelling participeert voor 50% in een VOF. De 'kleindochter' heeft een financiering (tegen marktconforme voorwaarden) verstrekt aan de VOF. Past dit binnen de Beleidsregels Verantwoord Beleggen en de Nieuwe Woningwet? Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen;
- h. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt via een dochter voor 50% deel (vennoot) in een VOF (andere 50% is in handen van een bouwer), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van woningen, appartementen voor de koop- en huursector, etc. Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen.
- i. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft een financieel belang middels preferente aandelen ter voldoening van een door de minister in 2013 gestelde voorwaarde voor goedkeuring voor afsplitsing DAEB en niet-DAEB bezit. Is het juist, dat deze belegging niet als onrechtmatig wordt gezien en dat geen plan van aanpak geschreven moet worden vanwege de in 2013 verleende goedkeuring door de minister in deze specifieke casus? Antwoord: Een toegelaten instelling neemt voor 1/3 deel (stille vennoot) aan een C.V. (andere 2/3 in handen van twee andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van studentenwoningen.
- j. Artikel 1: Vraag: In deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten instellingen. Antwoord: Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de C.V. De C.V. dient zichzelf wel aan de beleidsregels te houden.
- k. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt voor 1/4 deel in een stichting (andere deel samen met drie andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft de exploitatie en het beheer van woonwag(en)locaties). Antwoord: Ook in deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten

instellingen. Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de stichting.

- l. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op financiering van een lease depot onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Een financial lease depot is geen belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
- m. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op Woonbench onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Woonbench is geen belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
- n. Artikel 1: Een toegelaten instelling heeft in 2007 een achtergestelde lening vertrekt aan een collega toegelaten instelling. Kan deze lening gezien worden als een collegiale financiering, waardoor geen plan van aanpak opgesteld behoeft te worden? Antwoord: Ja.
- o. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft aandelen in Woningnet t.b.v. van de BTW vrijstelling. Aandelen is een vorm van beleggen. Voldoet deze belegging aan de voorwaarden beschreven in de beleidsregels? Antwoord: De aandelen zijn aandelen om het bezit te verdelen (immers Woningnet is een samenwerkingsverband van enkele toegelaten instellingen) en niet om er geld aan te verdienen. Daarom kwalificeren deze aandelen niet als beleggingen conform de beleidsregels.
- p. Artikel 1: Vraag: Vallen Rabobank ledencertificaten onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Ja.
- q. Artikel 1: Vraag: Kunt u aangeven of diverse koopconstructies (koopgarant, koopcomfort, koop-startersregeling e.d.) onder de beleidsregel verantwoord beleggen vallen? Antwoord: Daar dit allen regelingen zijn die onder bepaalde voorwaarden huurders faciliteren, vallen deze regelingen niet onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De vorderingen c.q. reserves die een toegelaten instelling eventueel moet aanhouden voor de terugkoopplicht/recht valt wel onder de beleidsregels.

- r. Artikel 1: Vraag: Sommige toegelaten instellingen hebben WIF-leningen, WIF-certificaten. Kunt u aangeven of u duidelijkheid kunt verschaffen over deze 'beleggingen'?
Antwoord: Het WIF is een toegelaten instelling. De WIF-certificaten en collegiale leningen hoeven niet te voldoen aan deze beleidsregels.
- s. Artikel 1: Vraag: Een paar van onze klanten hebben DIGH-garanties in haar portefeuille. Kunt u duidelijkheid verschaffen of DIGH onder de beleidsregels valt? Antwoord: Het DIGH valt niet onder de beleidsregels.
- t. Artikel 1: Vraag: Vallen afgegeven garanties onder de beleidsregels? Antwoord: Nee, afgegeven garanties vallen niet onder de beleidsregels.
- u. Artikel 1: Vraag: Zijn contingent convertibles toegestaan bij toegelaten instellingen?
Antwoord: Uit de beleidsregels vloeit voort dat contingent convertibles niet zijn toegestaan bij toegelaten instellingen.
- v. Artikel 4: Vraag: Artikel 4 lid 2 (van de beleidsregels) geeft aan dat toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken in het bezit moeten zijn van een beleggingsstatuut. Dit beleggingsstatuut kan volgens de toelichting op artikel 4 onderdeel zijn van het treasurystatuut. Is het correct dat een toegelaten instelling, die in haar treasurystatuut vastlegt niet te beleggen, maar uitsluitend dagelijks opvraagbare saldi bij haar bankiers (met een minimale rating van A) aanhoudt, geen verdere uitwerking aan het beleggingsstatuut behoeft te geven?
Antwoord: Nee, een toegelaten instelling kan de inhoudelijke bepalingen uit de Beleidsregels verantwoord beleggen of letterlijk overnemen in het beleggingsstatuut, of kort aangeven in het beleggingsstatuut dat de beleidsregels het kader zijn en vervolgens deze opnemen in een bijlage bij het statuut. Een toegelaten instelling kan er ook voor kiezen om in haar treasurystatuut inderdaad op te nemen dat zij conform de Beleidsregels verantwoord beleggen niet belegt en de beleidsregels

beleggen in een bijlage opnemen, dan is een apart beleggingsstatuut naast het treasurystatuut niet noodzakelijk. Verder geeft artikel 4 lid 2 en ook de toelichting op dit artikel aan dat: 'De toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken dienen een beleggingsstatuut te hebben'. In dit beleggingsstatuut dient de bepaling opgenomen te zijn dat near banking activiteiten, zijnde het aantrekken van middelen met als specifiek doel deze uit te zetten bij een andere partij, niet zijn geoorloofd. De ILT ziet toe op de aanwezigheid van deze bepaling in het beleggingsstatuut. Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur en het intern toezichthoudend orgaan van de toegelaten instelling om er op toe te zien dat near banking activiteiten niet plaatsvinden.

- w. Artikel 5; Vraag: Indien een financiële onderneming uit meerdere onderdelen bestaat waarop geldt dan de rating? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels staat opgenomen dat het uitzetten van middelen bij financiële ondernemingen met een bepaalde minimumrating betrekking heeft op de partij waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet en niet op een eventuele tussenpersoon. Deze eisen gelden voor een bank in zijn totaliteit, niet voor elk filiaal afzonderlijk. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op de einddatum. Daarentegen staat in de toelichting op de beleidsregels ook opgenomen dat de onderliggende ratings ook van belang zijn. Om verwarring te voorkomen heeft de rating uit deze beleidsregels betrekking op de bank, dan wel het onderdeel van de bank waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet.
- x. Artikel 5: Vraag: In de beleidsregels staat dat beleggingen in fondsen alleen zijn toegestaan als er sprake is van een inleggarantie op de einddatum. Hoe kan dit worden geïnterpreteerd? Antwoord: De zin 'beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een inleggarantie op de

einddatum' is abusievelijk in de toelichting van artikel 5 opgenomen. Deze zin wordt verwijderd bij een eerste wijziging van de beleidsregels. Als er geen einddatum is (en de onderliggende beleggingen voldoen aan de regeling), dan is fondsbeleggen wel toegestaan.

- y. Artikel 5: Vraag: Zijn de toegestane beleggingen inderdaad beperkt tot waardepapieren met expliciete hoofdsomgarantie bij financiële ondernemingen? Zo nee, welke typen/soorten beleggingen zijn dan naast waardepapieren ook toegestaan? Antwoord: De beleidsregels bevatten geen uitputtende lijst van beleggingen die niet voldoen. Het doel van de beleidsregels is om risicovolle beleggingen en beleggingen met toezichtbelemmerende bepalingen te voorkomen, zodat solide beleggingen resteren. Maar een spaartegoed of kaskrediet met een bank vallen ook onder de definitie van beleggen als bedoeld in de beleidsregels.

Ter toelichting op het begrip 'toezichtbelemmerende bepalingen': hiervoor geldt dat uitsluitend de bepalingen in de contracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43 van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009 worden bedoeld, zoals dit ook geldt voor derivatencontracten.

- z. Artikel 5: Vraag: Wordt met 'hoofdsomgarantie' bedoeld binnen de beleidsregels dat (1) de hoofdsom van de belegging op einddatum niet afhankelijk mag zijn van een koers (aandeel), of (2) dat de hoofdsom te allen tijde (gedurende de hele looptijd) is gegarandeerd ook bij een eventueel faillissement? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels is opgenomen wat onder risicomijdend beleggen wordt verstaan. Te weten: dat iedere belegging waarbij de terugbetaling van de inleg of de hoofdsom op einddatum is gegarandeerd door een financiële instelling. Ook geeft de toelichting aan dat het wenselijk is om met de tegenpartij afspraken te maken waarin

tussentijds directe opeisbaarheid van de uitgezette middelen in die situatie wordt geregeld zonder een boeteclausule. Het geval van een faillissement is een bijzondere situatie. De beleidsregels geven aan dat de hoofdsomgarantie op ieder moment opeisbaar moet zijn en zonder boeteclausule. In geval van een faillissement verwachten wij dan ook dat de hoofdsomgarantie opeisbaar is.

17. *Onderdeel dVi 5.7.17 (beleidsregels verantwoord beleggen: bestaande beleggingen)*

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

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 1 februari 2015 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting:

De op 1 februari 2015 bestaande beleggingen dienen te voldoen aan de voorwaarden genoemd in lid 1 en aan de vereisten van lid 2, zoals hierboven benoemd in de toelichting bij onderdeel 16 van Rubriek B. Indien de beleggingen op 1 februari 2015 niet voldoen, dan stelt de accountant vast dat de toegelaten instelling een plan van aanpak tot afbouw heeft toegestuurd naar de Aw en dat de Aw dit plan van aanpak tot afbouw heeft goedgekeurd. De accountant controleert ook of de bestuursverklaring juist is ingevuld door de toegelaten instelling. Dat betekent dat de accountant controleert of de toegelaten instelling op de juiste wijze heeft aangegeven of zij wel of niet voldoet aan de beleidsregels.

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 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 BTIV.

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 28, aanhef en lid c, van het Bbsh 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 de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 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 2009 (artikel 70 e.v.);
- Bbsh;
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2015, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData;
- Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (artikel 5);
- Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (versies 20 december 2012,

15 februari 2013, 14 mei 2013 en 17 december 2014);

- Q&A inzake Staatssteun woningcorporaties (versie 16 oktober 2014);
- Brief van de minister voor W&R van 24 september 2014, met kenmerk 2014-0000501179, aan de besturen van de toegelaten instellingen inzake 'Toepassing artikel 4 tijdelijke staatssteunregeling en wijziging van inkomensformulieren van de Belastingdienst';
- Brief van de minister voor W&R van 15 oktober 2014, met kenmerk 2014-0000533517, aan de besturen van de toegelaten instellingen inzake 'Tijdelijke staatssteunregeling; rectificatie berichtgeving over inkomensverklaringen Belastingdienst'.

Voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 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 2015, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

4.3. Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Voor een 24-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% en een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen toelicht

in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel. Aanpassingen in de cijfers, zoals deze zijn gecommuniceerd vanuit CorpoData aan de toegelaten instelling, die samenhangen met de aanpassingen door CorpoData over het verslagjaar 2014 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 22 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 23 en 24 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 23 en 24. De percentages hebben bij onderdeel 23 betrekking op geld (financiële omvang) en bij het onderdeel 24 betrekking op aantallen (toewijzingen).

Tabel: Vertaling naar oordeel

	Goedkeurend	Met beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
Fouten in de verantwoording (% fout op onderdeel)	$\leq 1\%$	$> 1\%$ en $\leq 3\%$	Nvt	$> 3\%$
Onzekerheden in de controle	$\leq 3\%$	$> 3\%$ en $\leq 10\%$	$> 10\%$	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 23 en 24).

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. Bij fouten in de verantwoording kan onderscheid gemaakt worden in incidentele en structurele fouten. Van een incidentele (geïsoleerde) fout is sprake als het een toevallige fout betreft. Kenmerkend voor incidentele fouten is dat in principe geen herhaling optreedt van de geconstateerde fout. Hierbij dient de accountant de bepaling uit NBA Standaard 530.13 (Het gebruikmaken van steekproeven bij een controle) in acht te nemen. Van een structurele fout is sprake als de oorzaak van de fout is gelegen in (onderdelen van) het systeem van uitvoering, waardoor fouten met een (zeker) herhalingskarakter (kunnen) optreden. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op onzekerheden in de controles. 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 24 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model III van rubriek E zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen in het assurance-rapport

omschrijven.

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 2015'.

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). Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal aantal woongelegenheden ultimo het

verslagjaar. van deze controle en rapportering in het assurance-rapport zijn 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 2.2B – 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 2.2B van de dVi;

- b. De juiste rubricering van de cijfers zoals verantwoord op de regel 'Huursom verslagjaar (in € 1.000)' in onderdeel 2.2B 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 eenheden zijn betrokken in de opgaaf van de huursom.

4. *Onderdeel dVi 3.1.1 – Balans en Winst- en Verliesrekening enkelvoudig*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de enkelvoudige balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het functionele model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd:
Dat de cijfers in het functionele model van de enkelvoudige winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het categoriale model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd:

Dat de verantwoording van de cijfers in het functionele model van de enkelvoudige winst- en verliesrekening in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in het functionele model van de winst- en verliesrekening indien deze in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen zou zijn geweest (zie sub b).

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij onderdeel c geldt als materialiteit voor de controle van de cijfers in de dVi de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening zou zijn gehanteerd indien het functionele model van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening opgenomen zou zijn geweest.

Nadere toelichting:

Punt c: Het CFV sluit in de dVi over verslagjaar 2015 volledig aan bij het format van de functionele indeling conform RJ 645. Er wordt daarnaast geen andere informatie, uitsplitsing of toelichting gevraagd of nadere eisen gesteld aan de wijze van toerekening. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening heeft gekozen voor het categoriale model van de winst en verliesrekening is de aansluiting zoals bedoeld onder punt b niet mogelijk. In dat geval dient de accountant de controle van het functionele model in onderdeel 3.1.1 van de dVi te benaderen als ware het de controle van het functionele model in de jaarrekening. Bij deze controle geldt dan ook de materialiteit zoals die bij de controle van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening is gehanteerd.

5. *Onderdeel dVi 3.1.2 – Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerd*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de geconsolideerde balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het functionele model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd:
Dat de cijfers in het functionele model van de geconsolideerde winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.1.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het categoriale model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd:
Dat de verantwoording van de cijfers in het functionele model van de geconsolideerde winst- en verliesrekening in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in het functionele model van de winst- en verliesrekening indien deze in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen zou zijn geweest (zie sub b).

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij onderdeel c geldt als materialiteit voor de controle van de cijfers in de dVi de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening zou zijn gehanteerd indien het functionele model van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening opgenomen zou zijn geweest.

Nadere toelichting:

Zie bij punt 4.

6. *Onderdeel dVi 3.1.3 – Kasstroomoverzicht*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de ingaande en uitgaande kasstromen zoals verantwoord in onderdeel 3.1.3 van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de kasstromen conform de toelichting bij onderdeel 3.1.3 van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bovengenoemde controlewerkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op de kolom 'Verslagjaar' in onderdeel 3.1.3 van de dVi. Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten is uitgesloten van controle door de accountant. Bij de controle van dit onderdeel geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd.

Inzake de kolom 'Vorig verslagjaar' stelt de accountant uitsluitend vast dat de bedragen overeenkomen met de verantwoording in onderdeel 3.1.3 van de dVi over verslagjaar 2014. Hierbij geldt een materialiteit van 0%. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Bedoeld is dat de materialiteit zoals die is gehanteerd bij de controle van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening, gehanteerd mag worden bij de controle van het kasstroomoverzicht in overzicht 3.1.3 van de dVi. Het gaat hierbij niet om aansluiting (is niet mogelijk aangezien format van overzicht 3.1.3 in veel gevallen niet in de jaarrekening gehanteerd zal zijn), maar om een afzonderlijke controle op de cijfers die door de toegelaten instelling worden gerapporteerd volgens het voorgeschreven format voor

onderdeel 3.1.3 van de dVi. De controle richt zich op postniveau, waarbij zoals is aangegeven het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten is uitgesloten van controle door de accountant.

Inzake de kolom vorig verslagjaar hoeft de accountant uitsluitend vast te stellen dat de bedragen overeenkomen met de verantwoording in onderdeel 3.1.3 van de dVi over verslagjaar 2014.

7. *Onderdeel dVi 3.2.3 Waardering*

De accountant stelt vast:

- a. Dat in onderdeel 3.2.3 van de dVi juist is verantwoord hoe het sociaal en commercieel vastgoed is gewaardeerd.

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 (waarderingsgrondslag). In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Het gaat er bij de controle van dit onderdeel uitsluitend om vast te stellen dat de juiste waarderingsgrondslag is ingevuld.

8. *Onderdeel dVi 3.2.4 – Toelichting onrendabele investeringen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de opgenomen cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen

vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen zoals verantwoord in onderdeel 3.2.4 van de dVi aansluiten met de actuele waarde berekening welke is gebruikt bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;

- b. De juiste rubricering van de cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen conform de toelichting bij onderdeel 3.2.4 van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

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 onderliggende specificaties die gebruikt zijn bij de jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen kunnen op een aantal manieren, binnen de richtlijnen van de RJ, bedragen zijn voorzien voor onrendabele investeringen waarvoor ultimo het verslagjaar het vermogen al is belast. De toegelaten instelling wordt gevraagd om zowel de verwachte onrendabele investeringen waarvoor een voorziening is opgenomen, als die welke in mindering zijn gebracht op de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, op te nemen.

De accountant dient vast te stellen dat de opgenomen cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren

nieuwbouw en
woningverbeteringsinvesteringen aansluiten
met de actuele waarde berekening welke is
gebruikt bij de waardering van het vastgoed in
ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

9. *Onderdeel dVi 3.2.5 – Toelichting resultaat
verkoop*

De accountant stelt vast:

- a. Dat het resultaat verkoop binnen de toegelaten instelling zoals verantwoord in onderdeel 3.2.5 van de dVi aansluit bij het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening is verantwoord dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.
- b. Dat het resultaat verkoop in verbandingen van de toegelaten instelling zoals verantwoord in onderdeel 3.2.5 van de dVi aansluit bij de cijfers inzake het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening is verantwoord dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.

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 onderliggende berekening). In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

In onderdeel 3.2.5 van de dVi dient het reeds genomen resultaat verkoop inzake verkoopprojecten die na balansdatum opgeleverd worden verantwoord te worden. Dit hoeft niet één op één aan te sluiten met het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening verantwoord is, maar maakt daar altijd wel onderdeel van uit. Om die reden is

aangegeven dat het gaat om de aansluiting van de dVi-informatie met de jaarrekening, dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.

10. *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.

11. *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 2a van het Bbsh respectievelijk (vanaf 1 juli 2015) 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 2a van het Bbsh respectievelijk 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 melden in het assurance-rapport.

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.

12. *Onderdeel dVi 3.3.11 – Ontwikkeling totale actuele waarde verbindingen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de actuele waarde van de woongelegenheden en niet woongelegenheden binnen de verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.3.11 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekeningen over verslagjaar 2015 van de verbindingen;
- b. Dat de waarde van het vastgoed in exploitatie die door de toegelaten instelling is gebruikt bij de vaststelling van de nettovermogenswaarde van de verbinding juist is weergegeven in onderdeel 3.3.11 van de dVi. Het gaat daarbij

aus om de waarde van het vastgoed in exploitatie binnen de verbindingen volgens de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om de aansluiting van de informatie in onderdeel 3.3.11 van de dVi met de waarde in de jaarrekening van de verbindingen (a) en om de aansluiting van de informatie in onderdeel 3.3.11 van de dVi met de waarde die is gebruikt bij de vaststelling van de nettovermogenswaarde van de verbinding (b). In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Punt a: In de jaarrekening van de verbinding zal in de balans in de meeste gevallen de actuele waarde conform RJ 213 opgenomen zijn. Indien er in de jaarrekening van de verbinding in de balans een andere actuele waarde (bijvoorbeeld RJ 212) is opgenomen dient die in overzicht 3.3.11 verantwoord te worden. Indien de verbinding tegen kostprijs waardeert zal de actuele waarde wel in de toelichting van de jaarrekening van de verbinding zijn opgenomen zodat die aansluiting gemaakt kan worden. Indien er geen definitieve jaarrekening over verslagjaar 2015 van de verbinding beschikbaar is zal de actuele waarde niet zijn opgenomen in onderdeel 3.3.11 van de dVi en dient de accountant dit te melden in het assurance-rapport.

Punt b: Indien de waardering van de deelneming tegen kostprijs plaatsvindt: Dit zal naar verwachting niet vaak voorkomen (meestal wel invloed van betekenis), maar mocht dit zo zijn dan dient de accountant dit te melden in het assurance-rapport.

13. *Onderdeel dVi 3.4.1B – Grondposities*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2015 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 2015 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 een 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.

naadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2015 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 m^2 is op voldoende wijze ingevuld indien de accountant de aansluiting heeft kunnen vaststellen tussen het opgevoerde aantal m^2 en de genoemde bronnen (kadaster, koopakten, taxatierapporten of door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties).

14. *Onderdeel dVi 3.4.3 – Niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de waarde van de niet verkochte nieuwbouw koopwoongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 3.4.3 van de dVi overeenkomt met de waarde van deze woongelegenheden in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. De juistheid en volledigheid van de aantallen

niet verkochte nieuwbouw
koopwoongelegenheden zoals verantwoord in
onderdeel 3.4.3 van de dVi.

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. Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totale aantal niet verkochte nieuwbouw koopwoongelegenheden, met een ondergrens van 10 koopwoongelegenheden.

Nadere toelichting:

Punt a: In overzicht 3.4.3 wordt van de toegelaten instelling gevraagd om de balanswaarde van de niet verkochte (nieuwbouw) koopwoningen (gesplitst over drie categorieën) op te nemen. Van de accountant wordt gevraagd de verantwoorde waarde aan te sluiten met de jaarrekening (dan wel onderliggende berekening).

Punt b: Het gaat hier om de juistheid en volledigheid van de opgave van de aantallen niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden (gesplitst over drie categorieën).

15. *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.

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.

16. *Onderdeel dVi 4.1.1 – Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden Daeb*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.1 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de balans, hetzij in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. 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 bedrijfswaardeberekening in het kader van de 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:

Inzake de deelportefeuilles zoals uitgevraagd bij de overzichten 4.1.1 t/m 4.1.4 (punten 16 t/m 19 in het accountantsprotocol) geldt dat de accountant dient vast te stellen dat de specificatie van de bedrijfswaarde in deze overzichten aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Bedoeld is dus niet dat de accountant voor deze deelportefeuilles de aansluiting met de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de jaarrekening moet maken. Dit laatste zal niet altijd mogelijk zijn aangezien

toegelaten instellingen de uitsplitsing over de
deelportefeuilles niet zo in de jaarrekening
opgenomen zullen hebben. Het gaat uitsluitend
om aansluiting met de
bedrijfswaardeberekening.

17. *Onderdeel dVi 4.1.2 – Woongelegenheden
Daeb met bijzondere bestemming en overige
in de bedrijfswaarde opgenomen posten*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals
verantwoord in onderdeel 4.1.2 van de dVi
aansluit met de bedrijfswaardeberekening die
is gebruikt voor de verantwoording over de
bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de
balans, hetzij in de toelichting bij de
jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. 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 bedrijfswaardeberekening in het
kader van de 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:

Zie bij punt 16.

18. *Onderdeel dVi 4.1.3 – Specificatie
bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.3 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de balans, hetzij in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. 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 bedrijfswaardeberekening in het kader van de 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:

Zie bij punt 16.

19. *Onderdeel dVi 4.1.4 – Specificatie
bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie
verhuureenheden niet Daeb*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.4 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. 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 bedrijfswaardeberekening in het kader van de 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:

Zie bij punt 16. Verder specifiek ten aanzien van punt 19 inzake de verkoopportefeuille niet-Daeb: Zie de guidance die is opgenomen in de toelichting bij de dVi. Daar is aangegeven dat het bij overzicht 4.1.4 van de dVi gaat om de bedrijfswaarde op basis van een voortgezette verhuurexploitatie. Indien de bedrijfswaarde in (de toelichting bij) de jaarrekening niet op basis van voortgezette verhuurexploitatie is opgesteld en de toegelaten instelling dit zelf heeft toegelicht in de daarvoor bestemde regel in de dVi, dient dit onder de overige aangelegenheden in het assurance-rapport verwerkt te worden (zonder consequenties voor het oordeel).

20. *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 645.515);
- 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 jaarrekening (in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);

- c. Dat mogelijke afwijkingen tussen de in hoofdstuk 4 opgenomen bedrijfswaarde en die in 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 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:

Zie bij punt 16. Verder specifiek ten aanzien van punt 19 inzake overzicht 4.1.5 'Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling'. Hierbij dient de accountant vast te stellen dat het totaal van de bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde zoals die (op grond van RJ 645.515) is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. Wanneer de kasstromen die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed ten behoeve van de bepaling van de bedrijfswaarde voor de jaarrekening niet aansluiten met de op de exploitatie van het vastgoed betrekking hebbende operationele kasstromen in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3.1 van de dPi 2015, mag dit als opmerking in het assurance-rapport verwerkt worden (zonder consequenties voor het oordeel) mits de toegelaten instelling dit zelf heeft toegelicht in de daarvoor bestemde regel in de dVi en de accountant dat ook vaststelt.

21. *Onderdeel dVi 4.1.6 –
Rentabiliteitswaardecorrectie en marktwaarde
leningen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de berekening van de rentabiliteitswaardecorrectie zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData;
- b. Dat de berekening van de marktwaarde van de leningen zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde rentabiliteitswaardecorrectie. Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde marktwaarde van de leningen.

Nadere toelichting:

Het gaat bij punt a en b uitsluitend om de berekeningen van respectievelijk de RWC en de marktwaarde van de leningen. De accountant hoeft niet (aanvullend) afzonderlijk renteherzieningsdata te controleren aan de hand van de leningsovereenkomsten.

22. *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 bouwrijp 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 tout (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 voor verslagjaar 2015 zijn in september 2015 gepubliceerd op de website van het WSW. Indien de toegepaste parameters afwijken van de vastgestelde en gepubliceerde parameters dient de accountant dit tot uitdrukking te laten komen in het oordeel in het assurance-rapport.

23. *Onderdeel dVi 4.2.3 – Overige waardebeoordelingen ultimo verslagjaar*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de in onderdeel 4.2.3 van de dVi opgenomen WOZ-waarden van de verhuureenheden die de toegelaten instelling ultimo van het (betreffende) verslagjaar in eigendom had en die betrekking hebben op de waardepeildatum 1 januari van het betreffende verslagjaar, zijn ontleend aan de meest recente WOZ-beschikkingen;
- b. De juiste rubricering van de cijfers inzake de WOZ-waarden conform de toelichting bij onderdeel 4.2.3 van de dVi zoals opgenomen in 'Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2015'.

Bij de controle van dit onderdeel van de dVi is de tabel 'Vertaling naar oordeel' van toepassing. De percentages in die tabel hebben voor dit onderdeel betrekking op euro's.

naadere toelichting.

De toegelaten instelling dient voor de verhuureenheden in bezit per 31 december 2015 de WOZ-waarden, ontleend aan de meest recente WOZ-beschikkingen in te vullen. De accountant dient vast te stellen dat alle verhuureenheden zijn opgenomen (zie de punten 1 en 2 inzake de controle van de dVi-onderdelen 2.1 en 2.2A) en voert een deelwaarneming uit om vast te stellen dat de verantwoorde waarde inderdaad aansluit bij de meest recente WOZ-beschikking. De materialiteit bij de controle van dit onderdeel is opgenomen in de tabel 'Vertaling naar oordeel'.

24. *Onderdeel dVi 5.8 punt 5 – Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 710,68 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 dan wel € 38.950 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:*

Voor geheel 2015 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 van € 34.911 en tevens maximaal 10% van deze woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 34.911 tot en met € 38.950. Maximaal 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 38.950.

In de dVi wordt door de toegelaten instelling voor het gehele verslagjaar 2015 verantwoording afgelegd over het aantal aangegane huurovereenkomsten tot en met de grens van een gezamenlijk verzamelinkomen van € 34.911, vanaf € 34.911 tot en met € 38.950 en boven € 38.950, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep doet behoren. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt in de twee jaarhelften in de dVi.

De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.8.5. juist en volledig is. Dit dient te leiden tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.8.5 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 aangegane huurovereenkomsten in het verslagjaar die zijn opgenomen in onderdeel 5.8.5, 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 5.8.5 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**

Delekenis 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.

Het beoordelen van het aspect van een door de toegelaten instelling te plegen maximale inspanning (in het geval van nieuwe contracten die niet de gewenste afspraken bevatten) zoals opgenomen in de tijdelijke regeling valt buiten de werkzaamheden van de accountant.

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 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.

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 € 34.911 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 34.911 tot en met € 38.950, 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 Regeling. 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. Deze verklaringen, die tot medio 2013 werden verstrekt onder de noemer IB60, zijn de afgelopen periode met diverse kenmerken verstrekt. Zie hiervoor de toelichting in het kader hieronder. Aan de hand van de in bijlage 5 van het BTIV opgenomen indices dienen inkomens uit 2013 en 2014 te zijn geactualiseerd. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IBRI formulier (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, de toekenning over 2013 kan ook nog worden gebruikt bij de inkomensstoets voor de toewijzingen in 2015) of de definitieve toekenning van de huurtoeslag.

Toelichting op de inkomensverklaringen en het gebruik bij de inkomensstoets:

Vanaf het inkomensjaar 2013 gebruikte de Belastingdienst geen IB60 formulieren meer en maakte in plaats daarvan gebruik van IBRI-formulieren. De formulieren die tot 28 september 2014 zijn afgegeven zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

IBRI-A: Geen aangifte gedaan, gegevens wel binnen maar nog niet beschikbaar/verwerkt;

IBRI-B: Geen aangifte gedaan, wel aangifte verplichting;

IBRI-C: Geen aangifte gedaan, geen aangifte verplichting, geen inkomsten bekend;

IBRI-D: Geen aangifte gedaan, geen aangifte verplichting, wel inkomsten bekend;

IBRI-E: Voorlopig verzamelinkomen naar aanleiding van aangifte

IBRI-F: Definitief verzamelinkomen.

Toegelaten instellingen dienen als volgt met deze IBRI-verklaringen om te gaan:

In geval van een verklaring met sub A, sub B of sub C is er geen aangifte gedaan en is het inkomen niet bij de Belastingdienst bekend ofwel verwerkt. Toegelaten instellingen mogen met deze verklaringen dan ook geen genoegen nemen, maar dienen het inkomen nader vast te stellen a.d.h.v. het toetsingsschema B van de (tijdelijke) Regeling, d.w.z. via een werkgeversverklaring, loon- of uitkeringsstrookje, o.i.d. Dit geldt ook bij een terugval in het actuele inkomen.

In de gevallen van de verklaringen met sub D, sub E en sub F kan de toegelaten instelling de inkomensgegevens die de Belastingdienst daarmee verstrekt als uitgangspunt en bewijsvoering bij de toewijzing hanteren. Ook als op het IBRI-formulier staat: voorlopig en het op het IBRI-formulier vermelde verzamelinkomen in totaal staat vermeld zonder splitsing naar de boxen.

Vanaf 28 september 2014 hanteerde de Belastingdienst de volgende indeling:

IBRI-D: Het inkomen is definitief vastgesteld

IBRI-O: Het inkomen van de aanvrager is niet bekend of nog niet verwerkt

IBRI-V: Het inkomen is voorlopig vastgesteld

toegelaten instelling dienen als volgt met deze IBRI-verklaringen om te gaan.

Bij een IBRI met de codering 'O' moet het inkomen nader worden getoetst a.d.h.v. het toetsingsschema B van de tijdelijke regeling (vanaf 1 juli 2015 schema B van bijlage 5 BTIV), d.w.z. via een werkgeversverklaring, loon- of uitkeringsstrookje, o.i.d. Dit geldt ook bij een terugval in het actuele inkomen. Bij de twee andere codes ('D' en 'V') kan worden uitgegaan van het in de verklaring vermelde (voorlopige) inkomen.

In de praktijk betekent dit dat IBRI-D in beide vormen (zowel van voor als na 28 september 2014) als uitgangspunt en bewijsvoering bij de toewijzing kan worden gehanteerd. Voor de overige categorieën geldt dat deze slechts één verschijningsvorm kennen, waarmee conform bovenstaande schema dient te worden omgegaan.

De Belastingdienst heeft per 1 september 2015 de kenmerkaanduidingen op de inkomensverklaringen zoals die kunnen worden gehanteerd bij de inkomenstoetsing bij woningtoewijzing (voor de staatssteun en per 1 januari 2016 ook voor de passendheid huurtoeslag) opnieuw gewijzigd. Tot 1 september bevatte de verklaring zoals hierboven vermeld het kenmerk IBRI, met als toevoeging O (inkomen onbekend), V (voorlopig vastgesteld of D (definitief vastgesteld inkomen).

Per 1 september 2015 hanteert de Belastingdienst niet langer de IBRI indeling. Vanaf dat moment zijn verklaringen met de volgende coderingen/kenmerken bruikbaar voor de toetsing van het inkomen:

- V-E: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na indienen aangifte (E);
- V-F: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na (andere) voorlopige aanslag (F);
- D-G: definitief vastgesteld inkomen (D) na definitieve aanslag (G);

– D-H: definitief vastgesteld inkomen (D) na navorderingsaanslag (H);

– D-I: definitief vastgesteld inkomen (D) na loon bij niet-beschreven belastingplichtige (I);

– D-K: definitief vastgesteld inkomen (D) na uitspraak bezwaar (K).

– OB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een beschreven (B) belastingplichtige;

– ONB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een niet-beschreven (NB) belastingplichtige.

Net als in de praktijk tot 1 september 2015, zijn alleen de inkomensverklaringen waarin het voorlopig dan wel definitief inkomen is vermeld bruikbaar voor de inkomenstoets. Bij een onbekend, niet geregistreerd inkomen dient langs andere weg het inkomen van betrokkene te worden vastgesteld (bijv. a.d.h.v. salaris- of uitkeringsstrookjes)

Incidenteel blijken er ook verklaringen zonder IBRI-kenmerk of andere codering te zijn verstrekt door de Belastingdienst. In die gevallen geldt eveneens dat indien de verklaring het (voorlopig) inkomen vermeldt, deze mag worden gehanteerd. Vermeldt de Belastingdienst dat het inkomen onbekend is, dan uiteraard niet.

Inkomenstoetsing door de toegelaten instelling kan achterwege blijven als er sprake is van een zorgindicatie zoals genoemd in artikel 57, onderdeel a. van het BTIV (zie ook de nadere toelichting hierna).

Inkomenstoetsing kan ook achterwege blijven bij toewijzing aan buitenlandse studenten. Met deze wijziging is een eerdere wijziging van 15 februari 2013

komen te vervallen. voor de bepaling van de juistheid van de toewijzing dient de toegelaten instelling een verklaring te overleggen van een universiteit/hogeschool die inhoudt dat de student uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen en daartoe bij die universiteit/hogeschool is ingeschreven.

Inkomenstoetsing kan verder achterwege blijven als er sprake is van statushouders (op basis van een verklaring van het COA) en studenten (op basis van een bewijs van studiefinanciering). Aan de hand van betreffende documenten kan de accountant de juistheid van dergelijke toewijzingen vaststellen.

Ter verdere toelichting hierbij:

In bijlage 1 bij de Regeling is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing achterwege kan blijven voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015. Het gaat daarbij om de volgende situaties:

(i) statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);

(ii) woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van studiefinanciering of een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);

(iii) uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);

(iv) woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57,

onderdeel a, van het BTIV en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 34.911 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).

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

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

(ii) woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

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

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2015. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2015 die voor 1 januari 2015 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 2 van de tijdelijke regeling, thans bijlage 5 van het BTIV;
- De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomenstoetsing 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 (< € 34.911, €34.911 tot en met € 38.950 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomenstoets

In het BTIV en de daarbij behorende bijlage 5 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 (tijdelijke) 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 2014 resp. 2013 geïndexeerd met index I1 (=1,0067) resp. index I2 (=1,0199). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2014, resp. in 2013;
- 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).

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 € 34.911 en € 38.950 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 € 34.911 dan wel € 38.950 per jaar is, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de (tijdelijke) Regeling tot de doelgroep doet behoren. Dit leidt mogelijk tot een

aanvullende steekproef.

De rapporteringstolerantie bedraagt 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde fouten/onzekerheden dient toe te lichten in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel. De tabel 'Vertaling naar oordeel' is hierop van toepassing.

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 € 34.911 en € 38.950 per jaar is, dan wel gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de tijdelijke 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 € 34.911 1 januari tot 1 juli 2015 en die, voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015, net onder de grens van € 38.950 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 5.8.5:

Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen in de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 hoger dan € 34.911 per jaar is en in de periode vanaf 1 juli tot en met 31 december 2015 hoger dan € 38.950 is.

5. Rubriek D: het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat

5.1. Doelstelling

In de nieuwe Woningwet is in artikel 35 lid 2 opgenomen 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 2015. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van boekjaar 2016. In de dVi over het boekjaar 2015 zal de toegelaten instelling de marktwaarde in verhuurde staat verantwoorden naar de peildatum 31 december 2015.

Invoering van de marktwaarde in verhuurde staat is voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergt een omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd en de wijze van verantwoorden in de jaarrekening en de dVi. De dVi is ingericht op basis van de marktwaarde zoals bepaald in de Woningwet, waardoor hierop de classificatie van DAEB en niet-DAEB zoals deze is bepaald in de Woningwet van toepassing is. Er is voor gekozen om de accountant over verslagjaar 2015 op basis van Standaard 4400 'opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie, specifieke werkzaamheden te laten uitvoeren, met als eindproduct een rapport van feitelijke bevindingen. De specifieke werkzaamheden zijn beschreven in paragraaf 5.5.

5.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

- Bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (het waarderingshandboek);

- Bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (de dVi).

5.3. Verantwoordelijkheden

De toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat en de verantwoording daarover in de dVi in overeenstemming met het waarderingshandboek zoals opgenomen in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5.4. Accountantsproduct

De werkzaamheden zoals beschreven in paragraaf 5.5 leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen conform Standaard 4400.

5.5. Beschrijving van de te verrichten werkzaamheden

- a. 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 3000/3402. Indien er in het certificeringsrapport bevindingen zijn opgenomen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel dan wel indien deze certificering nog ontbreekt maakt de accountant hier melding van in het rapport van bevindingen. Indien er sprake is van een ander type certificering dan conform COS 3000/3402 maakt de accountant hier eveneens melding van in het rapport van bevindingen;
- b. De accountant stelt vast dat de in de dVi verantwoorde waarde gelijk is aan de waarde van het rekenmodel;
- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening 2015 RJ 213 (actuele waarde) toepast stelt de accountant vast dat de verantwoording in de dVi [16](#) aansluit met de goedgekeurde jaarrekening;
- d. Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast stelt de accountant vast dat de verantwoording in de dVi over de toepassing van de vrijheidsgraden overeenkomt met de in het verslag van de externe taxateur vermelde door de toegelaten

instelling toegepaste vrijheidsgraden,

- e. Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast stelt de accountant vast dat de in de dVi verantwoorde waarde op totaalniveau aansluit met de waarde zoals door de externe taxateur vermeld in het taxatieverslag;
- f. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, stelt de accountant vast dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is dat betrekking heeft op dit type vastgoed;
- g. De accountant stelt vast dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f op de datum van afgifte van het taxatierapport is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Over de bevindingen die uit het onderzoek naar voren komen wordt gerapporteerd in het rapport van feitelijke bevindingen zoals opgenomen in hoofdstuk 6 / rubriek E model IV van dit accountantsprotocol.

Nadere toelichting:

Punt a:

Certificering van het door de toegelaten instelling gehanteerde rekenmodel is op grond van het waarderingshandboek (bijlage 2 bij de Regeling) niet verplicht voor verslagjaar 2015. Er bestaat bij de Aw wel behoefte om te weten of corporaties over verslagjaar 2015 gebruik hebben gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Hierover zal ook een vraag worden opgenomen in de dVi. De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat 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 3000/3402. Indien er in het certificeringsrapport bevindingen zijn opgenomen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel dan wel indien deze certificering nog ontbreekt maakt de accountant hier melding van in het rapport van bevindingen. Indien er sprake is van een ander type certificering dan conform COS 3000/3402 maakt de

accountant hier eveneens melding van in het rapport van bevindingen.

Punt b:

Het gaat hierbij om de waarden die in de dVi zijn opgenomen op de regels: 'Netto Marktwaaarde', 'Marktwaaarde o.b.v. 100% doorexplotatie' en 'Marktwaaarde o.b.v. 100% uitpondscenario'. In onderstaande tabel is nader toegelicht wat op deze regels in de dVi verantwoord moet worden:

	100% doorexplotatie	100% Uitponden	Totaal jaarrekening
Complex A	100	60	100
Complex B	100	125	125
Totaal	200	185	225
Regel in de dVi	'Marktwaaarde o.b.v. 100% doorexplotatie'	'Marktwaaarde o.b.v. 100% uitponden'	'Netto marktwaaarde'

Bovenstaande drie regels worden in de dVi afzonderlijk uitgevraagd voor DAEB en niet DAEB.

Punt c:

Voor toegelaten instellingen die in de jaarrekening RJ 213 actuele waarde hebben toegepast wordt in de dVi een vraag toegevoegd waarbij de toegelaten instelling moet aangeven of de waarde op de regel 'Netto marktwaaarde' aansluit met de waarde in de jaarrekening. De accountant stelt vast of de beantwoording van deze JA/NEE vraag in de dVi juist is.

Punt d:

Het gaat hierbij om de JA/NEE vragen in de dVi met de verantwoording over de toepassing van de vrijheidsgraden.

Punt e:

De eisen die aan het verslag van de externe taxateur worden gesteld zijn nader uitgewerkt in het waarderingshandboek (versie december 2015 van bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

Punt f:

Als bij een afzonderlijke tak de huursom, zoals gedefinieerd in de toelichting van het dVi onderdeel 2.2B, van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed meer dan 5% is, stelt de accountant vast dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is. De achterliggende reden is dat elke tak afzonderlijk financieel beoordeeld wordt.

Punt g:

De registratie in het NRVt is per 1 oktober 2015 gestart. De accountant stelt vast dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f is ingeschreven in het NRVt.

6. Rubriek E: Modelteksten

6.1. Model I

Goedkeurende controleverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

(enkelvoudig/geconsolideerd [17](#))

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Opdrachtgever

Verklaring betreffende de jaarrekening

wij hebben de (in dit rapport/verslag opgenomen ¹⁰) jaarrekening XXXX van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per ... XXXX en de winst-en-verliesrekening over XXXX met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische

voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel [19](#)

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ... (naam entiteit) per ... XXXX en van het resultaat over XXXX in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar

aanmelding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

6.2. Model II

Assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar
(naleving van specifieke wet- en regelgeving)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2015 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 18 zoals vermeld in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan

opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten..

Ten aanzien van dVi onderdelen 5.7.8 en 5.7.9 is dat oordeel mede gebaseerd op de aangeleverde gegevens van de woningzoekende(n) (inclusief eventueel afgegeven verklaring of verklaringen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht).

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel zijn de in de dVi opgenomen assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, welke onder 'Opdracht en verantwoordelijkheden' zijn benoemd van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergegeven.

(Indien op één van de 18 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht [20](#)).

Optioneel:

Overige aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, merken wij nog het volgende op:

...

...

Als de toegelaten instelling in het verslagjaar geen activiteiten heeft verricht op de zestien assurance-onderdelen, dan dient dat hier te worden vermeld.

(Deze paragraaf is bedoeld voor het rapporteren van geconstateerde afwijkingen in het kader van de 0% rapporteringstolerantie)

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons assurance-rapport is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

6.3. Model III

Assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling]) te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2015 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 24 zoals vermeld in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming

met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Ten aanzien van het dVi onderdeel 5.8 punt 5 is dat oordeel mede gebaseerd op de aangeleverde gegevens van de woningzoekende(n) (inclusief eventueel afgegeven verklaring of verklaringen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht).

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel zijn de in de dVi opgenomen assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, welke onder 'Opdracht en verantwoordelijkheden' zijn benoemd van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] in alle van materieel belang zijnde aspecten weergegeven in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

(Indien op één van de 24 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht [21](#)).

Optioneel:

Overige aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, merken wij nog het volgende op:

...

(Deze paragraaf is bedoeld voor het rapporteren van geconstateerde afwijkingen in het kader van de 0% rapporteringstolerantie)

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons assurance-rapport is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

6.4. Model IV

Rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat

Aan: opdrachtgever

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot de bepalingen in het waarderingshandboek (Bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de verantwoording daarover in de dVi 2015 (paragraaf 4.2.4) van [Naam toegelaten instelling] te [statutaire vestigingsplaats].

Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking zouden zijn gekomen

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming

met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 4400, "Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie" en het accountantsprotocol (bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), specifiek hoofdstuk 5.

Het doel van deze opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met ... [Naam Toegelaten Instelling] zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op de in paragraaf 4.2.4 van de dVi opgenomen marktwaarde in verhuurde staat geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in de dVi opgenomen marktwaarde in verhuurde staat.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht;

Vastgesteld 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 3000/3402. Bevindingen ten aanzien van het ontbreken van een dergelijke certificering, in het assurancerapport bij het rekenmodel opgenomen bevindingen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel en het aantreffen van een ander type certificering zijn gemeld in de paragraaf 'Uitkomsten verrichte werkzaamheden';

Vastgesteld dat de in de dVi verantwoorde waarde gelijk is aan de waarde van het rekenmodel;

Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening 2015 RJ 213 (actuele waarde) toepast vastgesteld dat de verantwoording in de dVi aansluit met de goedgekeurde jaarrekening.

Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast vastgesteld dat de verantwoording in de dVi

over de toepassing van de vrijheidsgraden aansluit bij het verslag van de externe taxateur;

Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast vastgesteld dat de in de dVi verantwoorde waarde aansluit bij het verslag van de externe taxateur;

Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet DAEB tak afzonderlijk, vastgesteld dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is;

Vastgesteld dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Uitkomsten verrichte werkzaamheden

Naar aanleiding van de verrichte werkzaamheden onder de punten a tot en met f rapporteren wij als volgt:

....

....

....

Beperking in verspreidingskring

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor [Naam Toegelaten Instelling] en de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties (i.c. de Autoriteit Woningcorporaties) aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij verzoeken u derhalve de rapportage niet aan anderen te verstrekken zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

TOELICHTING

met de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: regeling) is nadere uitwerking gegeven aan de in 2015 herziene Woningwet en aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV). De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarmee de Woningwet gewijzigd is, is op 1 juli 2015, dus midden in het boekjaar, in werking getreden. Hierdoor kon een aantal bepalingen da samenhangt met de verslaglegging van toegelaten instellingen niet tegelijk met die herziening inwerking treden. Het zou immers ongewenst zijn wanneer toegelaten instellingen halverwege het boekjaar geconfronteerd werden met gewijzigde regels. Dit is neergelegd in artikel 126 van het BTIV. De onderhavige regeling strekt ertoe de nieuwe regels met betrekking tot de jaarverslaglegging en scheiding en splitsing aan de regeling toe te voegen; de toegelaten instellingen moeten hier vanaf het boekjaar 2016 aan voldoen. Verder is het handboek, dat is opgenomen in bijlage 2 van de regeling geactualiseerd. Zie artikelen 14 tot en 17 van de regeling (artikel I, onderdeel D) en de gewijzigde bijlagen 3 en 4. Dit is nader uiteengezet in de paragrafen 1.2, 2, 3 en 4 van deze toelichting.

Ook zijn op grond van deze regeling de regels in de regeling uitgewerkt met betrekking tot de inschrijving van taxateurs in het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs. Dit is geregeld in artikel 9 van de regeling (artikel I, onderdeel C) en toegelicht in de paragraaf 1 van deze toelichting.

Verder is artikel 30 van de regeling aangepast met betrekking tot de verantwoording over de toewijzingsregels (artikel I, onderdeel E). Dit is toegelicht in paragraaf 2.

De onderhavige regeling betreft voorts de aanpassing van de grensbedragen, parameters en reserve verkoopgrens in het BTIV (artikel II). Dit is nader toegelicht in paragraaf 5 van deze toelichting.

Ten slotte bevat de onderhavige regeling in artikel I, onderdelen A en B, enkele wetstechnische wijzigingen.

1. Register taxateurs en waardering op marktkwaarde

1.1. Register taxateurs

In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is geregeld bij welke registers een taxateur die in het kader van de verkoopregels of de marktwaardering taxaties uitvoert voor toegelaten instellingen kan zijn ingeschreven. Tot nu toe werden alle bestaande registers genoemd. Vanaf 1 januari 2016 wordt dit beperkt tot het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of een gelijkwaardig register. Het NRVT is door de sector (brancheorganisaties en bestaande registers) opgezet om te komen tot één nationaal register en om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Taxateurs kunnen zich daar vanaf 1 oktober 2015 inschrijven. Doorgaans zal in het kader van de marktwaardering bij gebruik van de full variant sprake zijn van taxatie van complexen van vastgoedobjecten. In dat geval geldt het reglement van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en moet de taxateur bij die Kamer zijn ingeschreven. Indien de waarde van het complex €5.000.000 of hoger is, gelden daarbinnen de aanvullende regels van Grootzakelijk Vastgoed. Op basis van het NRVT zijn verschillende rapportagevereisten van toepassing, waaronder rapportage met betrekking tot de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Zoals in bijlage 2 bij deze regeling opgenomen, kan voor wat betreft de marktwaardering voor de jaarrekening, indien er interne documentatie beschikbaar is waarop de taxateur kan steunen, in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Deze tijdelijke afwijking sluit aan bij de werkwijze van toegelaten instellingen die reeds op marktwaarde waarderen en voorkomt dat instellingen op korte termijn onverwacht met hoge kosten worden geconfronteerd. Bij verkoop gelden de regels van het NRVT onverkort.

Vanaf 1 januari 2016 start het doorlopende toezicht en het onafhankelijke centrale tuchtrecht, waarmee het NRVT volledig operationeel is. Belangrijke kenmerken van het NRVT die moeten bijdragen aan die kwaliteitsverbetering zijn doorlopend toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels en de reglementen, tuchtrechtspraak, waarbij de ingeschreven taxateur individueel ter verantwoording kan worden geroepen voor een onafhankelijk college en een meldplicht voor de geregistreerde taxateur indien hij een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd

handen met de regels. Een gelijkwaardig register zou in ieder geval de drie genoemde kenmerken moeten hebben.

1.2. Waardering op marktwaarde

Ingevolge artikel 31 van het BTIV dient de toegelaten instelling haar bezit te waarderen op basis van de marktwaarde, onder gebruikmaking van een berekeningsmethodiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden. Bij regeling van 17 juni 2015 is hiervoor als bijlage 2 het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gepubliceerd. Toegelaten instellingen moeten over 2016 aan de waardering op marktwaarde voldoen. Om de partijen de mogelijkheid te geven zich voor te bereiden op deze nieuwe systematiek, was deze in de vorm van een handboek reeds als bijlage 2 bij de regeling opgenomen. Dat handboek heeft als peildatum 31 december 2014.

Voor het gebruik over verslagjaar 2015 is dit handboek geactualiseerd. Tevens zijn waar nodig diverse definities aangescherpt, is de wijze waarop de eindwaarde wordt berekend verfijnd en is de rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur nader uitgewerkt. Dit geactualiseerde handboek is opgenomen als bijlage 2 bij deze regeling. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2015. Deze waardering zal in het kader van de verantwoordingsgegevens (dVi) medio 2016 aangeleverd dienen te worden.

2. Accountantsprotocol en verantwoordingsinformatie (dVi) (bijlage 3 en 4)

In bijlage 4 bij deze regeling is het accountantsprotocol opgenomen dat gebruikt dient te worden door de accountants voor de controlewerkzaamheden over verslagjaar 2015. In bijlage 3 is het gegevensmodel van de Verantwoordingsinformatie (dVi) opgenomen. Tussen deze bijlagen bestaat een belangrijke samenhang, daar een deel van de dVi-gegevens ook onderworpen is aan een accountantscontrole.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het accountantsprotocol en de dVi op basis van het voormalige Besluit beheer sociale huursector betreft de toevoeging van enkele rechtmatigheidsonderwerpen in zowel de verantwoordingsgegevens als de accountantscontrole daarop. Dit zijn onder andere:

- De vooraf benodigde toestemming voor het aangaan van nieuwe niet-DAEB-investeringen;
- De vooraf benodigde toestemming voor het aangaan van nieuwe verbindingen;
- Het controleren van de rechtmatigheid van het vervreemden van onroerende zaken of aandelen;
- Het aantrekken van middelen conform de ratingvereisten;
- Het uitvoeren van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets;
- Het correct toepassen van de beleidsregels verantwoord beleggen.

Daarnaast wordt in de dVi over het verslagjaar 2015 de waardering op marktwaarde uitgevraagd, vooruitlopend op de wettelijke plicht om over 2016 in de jaarrekening te waarderen op marktwaarde.

Het accountantsprotocol is opgesteld samen met een werkgroep waarin de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) en de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), alsmede enkele sectoraccountants zijn vertegenwoordigd.

Verantwoording over de toewijzingsregels

Met ingang van 1 juli 2015 is de inkomensgrens voor de woningtoewijzing tijdelijk gedeeltelijk verhoogd van € 34.911,– naar € 38.950,–. In het BTIV is geregeld dat de toegelaten instelling ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toewijzen aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80 procentpunt worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan

huishoudens met een hoger inkomen.

Deze wijziging zou ertoe leiden dat de toegelaten instelling zich over 2015 twee maal moeten verantwoorden over de woningtoewijzing inclusief controle door de accountant: één keer over de eerste helft 2015 en één keer over de tweede helft. Dit wordt als een te grote administratieve last gezien. Met deze regeling wordt daarom toegestaan dat de toegelaten instelling kan volstaan met één verantwoording over heel 2015 gebaseerd op de verruimde grenzen die gelden sinds 1 juli 2015.

3. Voorschriften aan de jaarrekening (artikel 15)

In deze regeling wordt bepaald dat toegelaten instellingen hun winst- en verliesrekening voor de jaarrekening moeten opstellen conform de functionele indeling zoals die in de dVi is opgenomen. De keuzemogelijkheid tussen de categorale en de functionele indeling komt hiermee te vervallen. Hierdoor wordt de gegevensinvulling van toegelaten instellingen eenduidiger en beter vergelijkbaar. Tevens maakt de functionele indeling een beter inzicht in de ontwikkeling van kosten en baten mogelijk. Deze voorschriften gelden over het verslagjaar 2016.

Ook wordt voorgeschreven dat toegelaten instellingen voor de jaarrekening een kasstroomoverzicht moeten opstellen volgens hetzelfde model als wordt vereist voor de aanlevering van gegevens aan de Autoriteit ten behoeve van het toezicht. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de jaarrekening en deze gegevens voor wat betreft het kasstroomoverzicht goed op elkaar aansluiten. Toegelaten instellingen die administratief scheiden dienen verplicht in de toelichting op de jaarrekening en winst- en verliesrekening de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten aan te geven. Dit geldt vanaf verslagjaar 2017. Toegelaten instellingen die op basis van artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet geen administratieve scheiding hoeven door te voeren, kunnen volstaan met een kostenverdeelstaat. Voor deze toegelaten instellingen geldt deze verplichting uitsluitend ten aanzien van de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze verplichting geldt over het verslagjaar 2017.

4. Scheiden en splitsen

De Woningwet schrijft voor dat toegelaten instellingen hun kernactiviteiten en overige activiteiten ofwel administratief scheiden ofwel juridisch splitsen. Kleinere toegelaten instellingen mogen volstaan met een kostenverdeelstaat. Door middel van beleidsregels stelt de Autoriteit het beoordelingskader vast voor het toetsen van de scheidingsvoorstellen.

Daarbij is er verschil tussen administratieve scheiding en juridische splitsing. De Autoriteit zal een juridische splitsing niet toestaan als zij van mening is dat deze niet zodanig kan worden vormgegeven dat beide instellingen na splitsing financieel zelfstandig kunnen functioneren. In dat geval dient de toegelaten instelling een administratieve scheiding door te voeren. Een administratieve scheiding als zodanig kan niet door de Autoriteit worden tegengehouden, aangezien deze bij wet verplicht is. Indien in een administratief scheidingsvoorstel niet beide takken aan de normen van de Autoriteit voor levensvatbaarheid en zelfstandig financierbaarheid kunnen voldoen, kan de Autoriteit amendering van het scheidingsvoorstel opleggen zodat de scheiding zo optimaal mogelijk wordt ingericht.

De Autoriteit heeft een document gepubliceerd ('Hoofdpijnen beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB' [22](#)) dat de hoofdpijnen en basisprincipes van het beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen bevat. Het document heeft een informerend karakter. In dit document worden enkele basisprincipes beschreven die als leidraad worden gebruikt bij de definitieve uitwerking van het beoordelingskader. Het definitieve beoordelingskader wordt naar verwachting in maart 2016 gepubliceerd en wordt voorafgaand geconsulteerd.

De hoofdpijnen van het beoordelingskader van de Autoriteit voor het toetsen van de scheidingsvoorstellen zijn vormgegeven langs een aantal basisprincipes:

- Verankering strategie en benodigde bijdrage aan volkshuisvestelijke ontwikkelingen;
- Bescherming van het maatschappelijk vermogen;
- Structurele levensvatbaarheid en

financierbaarheid van de afzonderlijke DAEB-tak en niet-DAEB-tak.

4.1. Verankering strategie en benodigde bijdrage volkshuisvestelijke ontwikkelingen bezien vanuit de toegelaten instelling, de gemeente en de huurdersorganisatie

Het scheiden van het bezit van toegelaten instellingen is zowel voor de toegelaten instelling als voor gemeenten en huurdersorganisaties een moment om zich te buigen over de bestaande en de benodigde voorraad van DAEB-woningen, maar ook andere huurwoningen en koopwoningen. De zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties fungeren als toets om te bepalen of de door de toegelaten instelling voorgestelde verdeling van de voorraad in DAEB- en niet-DAEB-woningen past bij de verwachte vraag naar sociale huurwoningen, maar ook naar andere woningcategorieën. Op grond van artikel 73 van het BTIV hebben gemeenten en huurdersorganisaties zes weken de tijd om de zienswijze in te dienen en levert de toegelaten instelling hun alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van die zienswijze. Bovenstaande werkwijze moet leiden tot een haalbare portefeuillestrategie van de toegelaten instelling die past bij de lokale volkshuisvestelijke behoefte, nu en in de toekomst. De uitgangspunten in de strategie worden getoetst en doorgerekend op basis van de financiële kaders van de Autoriteit voor een prognoseperiode van 10 jaar.

4.2. Bescherming van maatschappelijk vermogen

De Autoriteit zal beoordelen of het (ontwerp)voorstel recht doet aan de doelstelling van bescherming van het maatschappelijk vermogen. De doelmatige en efficiënte inzet van middelen in de DAEB-tak en marktconformiteit van de niet-DAEB-activiteiten zijn daarin toetsingscriteria. In dit kader wordt bij goedkeuring van de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak of woningvennootschap niet alleen gekeken naar de waarde van het vastgoed maar ook of een sobere en doelmatige bedrijfsvoering in de niet-DAEB tak of woningvennootschap wordt beoogd. Hierdoor kan een lagere lening afdoende zijn en blijft het maatschappelijk

gebonden vermogen zo veel mogelijk beschikbaar voor de DAEB-activiteiten.

4.3. Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Uitgangspunt in het scheidingsvoorstel is dat beide takken zowel bij administratieve scheiding als bij juridische splitsing in principe afzonderlijk levensvatbaar en financierbaar zijn. Bij een juridische scheiding is dit een harde voorwaarde om het scheidingsplan te mogen realiseren. Bij een administratieve scheiding dient de verdeling tussen DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit alsmede de voorgenomen activiteiten in beide takken hier zoveel mogelijk op te zijn afgestemd. Beide afzonderlijke (enkelvoudige) instellingen/takken dienen als uitgangspunt ook de risico's van het eigen activiteitenprogramma op te kunnen vangen. De levensvatbaarheid moet structureel zijn. Dit betekent dat er getoetst wordt over een horizon van het totale beleid van minimaal 10 jaar.

Financiële kaders

Om de levensvatbaarheid en financierbaarheid van beide takken te toetsen, wordt bepaald of er voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente en aflossingsverplichtingen aanwezig is, of de verhouding van de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed houdbaar is en of de exploitatie (rendement) van het vastgoed voldoet.

De definities en de onder- en bovengrenzen van de financiële kengetallen worden in maart 2016 gepubliceerd door de Autoriteit en vormen een basis voor de strategische uitgangspunten van het ontwerpvoorstel. De definitieve scheidingsvoorstellen worden ingeleverd met een waardering van het vastgoed tegen marktwaarde aansluitend op de goedgekeurde jaarstukken 2016. Overigens is dit vereiste niet van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze regeling.

Financiering

De toegelaten instelling neemt in het financieringsplan op hoe zij tot een operationele invulling komt van de afspraken rondom externe financiering voor de niet-DAEB-tak.

4.4. Combinatie van administratieve scheiding en juridische splitsing

Naast een zuivere administratieve scheiding of juridische splitsing is het mogelijk om een combinatie door te voeren. In beginsel gelden dezelfde randvoorwaarden zoals voorafgaand in dit beoordelingskader is geschetst. Wel dient er expliciet te worden gerapporteerd waarom voor deze structuur is gekozen in relatie tot de beschreven strategie van de toegelaten instelling. Aanvullend gelden dezelfde kaders waaraan het voorstel moet voldoen.

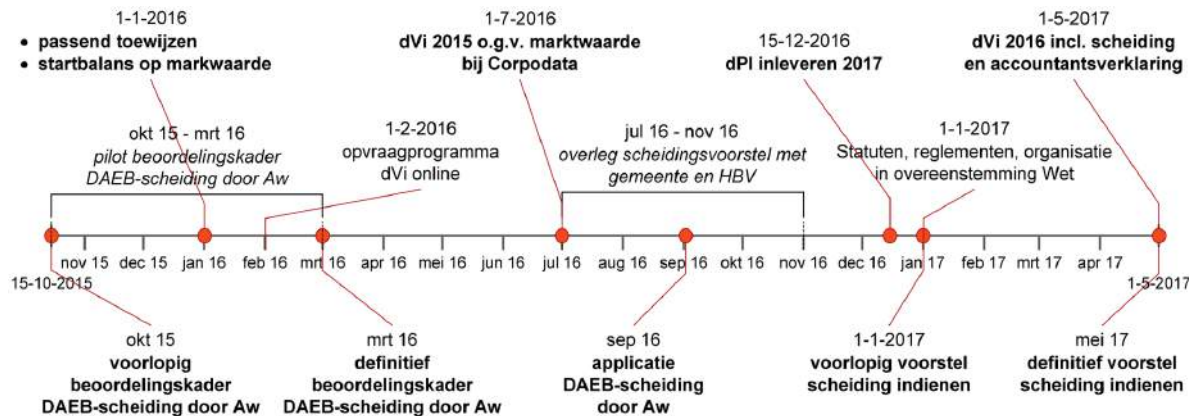
4.5. Verlicht regime

Toegelaten instellingen met zowel een totale jaaromzet van minder dan € 30 miljoen, als met een totale niet-DAEB-omzet lager dan 5% en jaarlijks minder dan 10% investeringen in niet-DAEB-activiteiten, komen in aanmerking voor het verlichte regime. Zij kunnen volstaan met een kostentoedeling en hoeven vooraf geen scheidingsvoorstellen voor te leggen. De scheidingsvoorstellen worden finaal afgehandeld op basis van de jaarrekening 2016. De omzet wordt derhalve getoetst aan de hand van de verslagjaren 2015 en 2016. In beide boekjaren dient aan de genoemde omzet- en investeringsnormen te worden voldaan. De toets op omzet en investeringsniveau vindt plaats over het verslagjaar en wordt ook na goedkeuring van het scheidingsvoorstel jaarlijks getoetst. Het aandeel niet-DAEB-activiteiten in de investeringskasstroom wordt getoetst aan de hand van het verslagjaar 2016 en in ieder afzonderlijk jaar in de opgegeven kasstroomprognose over de periode 2017—2026. Indien uit de realisatie in een toekomstig jaar blijkt dat de grenzen worden overschreden, is verlicht regime niet meer van toepassing en dient de toegelaten instelling alsnog tot scheiding over te gaan.

4.6. Tijdsplanning

De tijdsplanning om te komen tot de definitieve

beoordeling van de scheidingsvoorstellen is weergegeven in onderstaand schema.



4.7. Proces

Alle toegelaten instellingen die niet onder het verlichte regime vallen, leveren voor 1 januari 2017 ontwerpvoorstellen voor scheiding aan bij de Autoriteit. Hierin zijn de uitgangspunten voor scheiding aangegeven: wordt gekozen voor een administratieve scheiding of juridische splitsing, welk bezit wordt in welke tak ondergebracht en wat is de zienswijze van de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties. Het ontwerpvoorstel bevat nog geen finale financiële paragraaf. De Autoriteit verwacht wel dat de financiële kaders in het ontwerpvoorstel worden opgenomen en op strategisch niveau zijn getoetst en doorgerekend.

Het definitieve voorstel inclusief de financiële paragraaf dient aan de hand van de definitieve, door de accountant gecontroleerde, jaarcijfers over het verslagjaar 2016 opgesteld te worden en voor 1 mei 2017 te worden ingediend. De operationalisering en implementatie van de scheiding dient dan uiterlijk op 1 januari 2018 gereed te zijn op basis van de jaarrekening over 2016.

Toegelaten instellingen die onder het verlichte regime vallen hoeven geen ontwerpvoorstel aan te leveren, maar dienen wel voor 1 januari 2017 aan te tonen dat zij aan de eisen van het verlicht regime voldoen. Op basis van de definitieve cijfers die uiterlijk 1 mei 2017 dienen te worden aangeleverd wordt dit vastgesteld.

De Autoriteit zal van alle toegelaten instellingen in elk geval de volgende gegevens opvragen:

1. 10-jaars kasstroomoverzicht op basis van de directe methode;
2. 10-jaars functionele winst- en verliesrekening;
3. Kostenverdeelstaat inclusief onderbouwing van de gekozen verdeelsleutels;
4. Opgaaf en ophanging van de verbindingen;
5. Opgaaf projectenoverzicht (cf. dPi);
6. 10-jaars (verkorte) balans;
7. Keuze tussen: het verlicht regime, administratieve scheiding, juridische scheiding of een combinatie van juridische en administratieve scheiding;
8. Zienswijze van de gemeente(n);
9. Zienswijze de huurdersorganisatie(s).

In mei 2017 zal de Autoriteit aansluitend opvragen:

1. De (portefeuille)strategie;
2. Het verslag van het overleg met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
3. Het Financieringsplan.

5. Aanpassing van grensbedragen, parameters en reserve verkoopopbrengst

In de Woningwet en het BTIV is bepaald dat de inkomensgrenzen en het bedrag voor leefbaarheid jaarlijks worden aangepast.

5.1. Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen genoemd in artikel 16, eerste lid, 23, tweede lid, onderdeel b, en bijlage 5 van het BTIV worden aangepast volgens de in artikel 16, tweede lid, van het BTIV beschreven wijze.

Dit leidt tot de volgende grenzen:

Overzichten:

Inkomensgrens Laag	34.911	35.739
Inkomensgrens Hoog	38.950	39.874
Index T-1	1,0067	1,0237
Index T-2	1,0199	1,0306
Cijfers Verkoopregels (artikel 23 BTIV)	2015	2016
Maximaal inkomen verkoopregels	38.950	39.874
Index T-1	1,0067	1,0237
Index T-2	1,0199	1,0306

5.2. Leefbaarheid

In artikel 51, tweede lid, van het BTIV is onder meer bepaald dat het daar opgenomen maximale bedrag van € 125 per DAEB-woongelegenheid ten behoeve van leefbaarheidsuitgaven elk kalenderjaar (jaar t) wordt aangepast met de inflatie (consumentenprijzen alle huishoudens) van het tweede daaraan voorafgaande jaar (jaar t-2). Voor het kalenderjaar 2016 betekent dit dat het bedrag voor 2015 van € 125 wordt verhoogd met de inflatie over 2014, te weten 1,0%, en daarmee voor 2016 uitkomt op € 126,25.

In artikel 51 van het BTIV is een nadere omschrijving gegeven van diensten die een toegelaten instelling mag aanbieden voor de leefbaarheid. In de toelichting is beschreven welke werkzaamheden dit omvat. Daarbij

wordt onder meer genoemd woonmaatschappelijk werk waartoe mede behoort het leveren van een bijdrage en betrokkenheid bij multiprobleemsituaties in het kader van de achter-de-voordeur-aanpak, evenals het in dienst hebben van een huismeester.

Vanaf het boekjaar 2016 vallen ook de kosten voor huismeesterstaken binnen het bereik van het maximale bedrag per DAEB-woongelegenhed. Dat geldt zowel voor taken die worden uitgevoerd door huismeesters die tijdelijk onder de noemer 'leefbaarheid' zijn ingehuurd als ook door huismeesters in vaste dienst. De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid moeten expliciet verantwoord worden en tellen in 2016 mee. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning. Bij de eerstvolgende wijziging van het BTIV zal dit worden verduidelijkt. Overigens geldt dat de kosten van de huismeester alleen daadwerkelijk mogen worden doorberekend als servicekosten als de dienst vooraf is overeengekomen tussen de huurder en verhuurder.

Gezien het feit dat halverwege 2015 de systematiek is veranderd, zullen over boekjaar 2015 de kosten voor huismeesterstaken buiten beschouwing blijven als onderdeel van de bijdragen in het kader van de leefbaarheid. Wel dienen deze kosten in de dVi verantwoord te worden, aangezien het functioneel model geldt voor de invulling over 2015. Hierin moet de toegelaten instelling onderscheid maken tussen de lasten in het kader van de leefbaarheid exclusief en inclusief personeelskosten.

5.3. Reserve verkoopopbrengst

In artikel 44, tweede lid, van het BTIV is bepaald dat administratief gescheiden toegelaten instellingen in de DAEB-tak financiële middelen mogen reserveren ten behoeve van financiering van investeringen in de niet-DAEB-tak. De middelen uit deze financieringsreserve (in artikel 44 van het BTIV wordt gesproken van een 'voorziening') mogen uitsluitend worden aangewend als de investering herstructurering betreft of als er geen externe ongeborgde financiering voor kan worden

In artikel 44, derde lid, van het BTIV is aangegeven hoe de financieringsreserve kan worden opgebouwd. De opbouw kan met terugwerkende kracht tot en met 2012 plaatsvinden. De maximale jaarlijkse 'storting' bestaat uit:

- De netto opbrengst (verkoopprijs minus verkoopkosten) van verkochte bestaande huurwoningen
- Minus de aan de verkochte woningen toe te rekenen geborgde leningen (is het percentage van de geborgde leningen dat gelijk is aan het percentage dat de WOZ-waarde van de verkochte huurwoningen uitmaakt van de WOZ-waarde van alle huurwoningen)
- Maar nooit meer dan het 'batig saldo' uit verhuur en verkoop in het betreffende jaar.

Het batig saldo uit verkoop is daarbij de nettowinst op de verkoop, uitgaande van waardering tegen marktwaarde. Omdat pas vanaf boekjaar 2016 de marktwaarde wordt voorgeschreven voor de jaarrekening is in deze regeling voor de jaren 2012 tot en met 2015 ten behoeve van artikel 44, derde lid van het BTIV bepaald dat de marktwaarde gelijk is aan de netto verkoopprijs van de woning. Verkoop draagt hierdoor in de jaren 2012–2015 materieel niet bij aan het batig saldo (positief of negatief). Het batig saldo voor deze jaren bestaat dus uitsluitend uit het batig saldo uit verhuur.

De uitname uit de financieringsreserve op enig moment is maximaal het totale bedrag dat op dat moment in de reserve aanwezig is, opgebouwd uit stortingen in dat jaar en eerdere jaren, en verminderd met eerdere uitnames.

De financieringsreserve is een post op de passivazijde van de balans van de DAEB-tak. Er hoeft aan de activazijde niet noodzakelijkerwijze eenzelfde post aan liquide middelen tegenover te staan, maar een toegelaten instelling dient uiteraard wel over voldoende liquide middelen in de DAEB-tak te beschikken om een interne lening aan de niet-DAEB-tak ten laste van de financieringsreserve te kunnen verstrekken.

6. Technische wijzigingen

Op grond van artikel 21c van de Woningwet worden de categorieën van financiële instellingen aangewezen, met welke de toegelaten instelling uitsluitend transacties aangaat voor het verrichten van haar werkzaamheden. De eerder opgenomen vereiste van minimaal een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, blijkt voor professionele beleggers niet relevant. Daarom is deze categorie uitgesloten van die vereiste.

7. Administratieve lasten

Er vloeien uit deze wijziging van de regeling ten opzichte van de wijziging van de Woningwet en het BTIV geen nieuwe administratieve lasten voort. De lasten die samenhangen met de invoering van de Herzieningswet zijn in beeld gebracht bij het BTIV. Zie daartoe het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting van 16 juni 2015, [Staatsblad 2015, 231](#), pagina 134/135.

8. Uitvoeringstoets en consultatie

De Autoriteit heeft een uitvoeringstoets op deze wijziging van de regeling uitgevoerd. Ook heeft een aantal partijen, waaronder de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Aedes, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), de Woonbond en het WSW, in de consultatieronde enkele opmerkingen gemaakt.

8.1. Uitvoeringstoets

De Autoriteit heeft aangegeven niet te kunnen vaststellen of een taxateur in een gelijkwaardig register is opgenomen als het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Tegelijk wil de regering voorkomen dat door het voorschrijven van een Nederlands register andere (Europese) partijen volledig worden uitgesloten. Het uitschrijven van de specifieke registervereisten zou een even groot, zo niet groter, handhavingsprobleem opleveren voor de Autoriteit. Daarom is opgenomen dat een gelijkwaardig register in ieder geval eisen stelt aan doorlopend toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels en de reglementen, tuchtrechtspraak, waarbij de ingeschreven taxateur individueel ter verantwoording kan worden geroepen voor een onafhankelijk college en een meldplicht voor de

geregistreerde taxateur indien hij een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd handelt met de regels.

In navolging van de Autoriteit en consultatiepartijen is ervoor gekozen om, in plaats van het model in RJ-richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, het format uit de dVi voor te schrijven als model om de winst- en verliesrekening op te stellen. Daarmee houdt de Autoriteit als publiekrechtelijk toezichthouder de informatiebehoefte in eigen hand en wordt bovendien de administratieve last voor de toegelaten instelling niet onnodig vergroot.

Op verzoek van de Autoriteit is in de regeling opgenomen dat toegelaten instellingen die administratief scheiden, verplicht een gescheiden balans en winst- en verliesrekening zoals uitgevraagd in de dVi moeten opnemen in de toelichting bij de jaarrekening.

De wijziging in artikel 4 is verduidelijkt onder de titel 'technische wijzigingen'.

Gekozen is om nadere eisen te stellen aan de balans zoals die bij het scheidings- of splitsingsvoorstel moet worden aangeleverd. Deze moet gebaseerd zijn op de balans per eind 2016. Bij het definitieve scheidingsvoorstel dienen de toegelaten instellingen de goedgekeurde jaarstukken 2016 toe te voegen. Overigens is dit vereiste niet van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze regeling.

In de toelichting is opgenomen dat, met het oog op bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen, de interne lening in het scheidingsvoorstel zo klein mogelijk dient te zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het vastgoed, maar ook naar de bedrijfsvoering van de niet-DAEB-tak of woningvennootschap.

8.2. Consultatie

Register taxateurs

In reactie op Aedes is benadrukt dat, in het geval van de voorschriften betreffende taxaties, toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de tijd hebben om te voldoen aan de vereisten. Op grond van de Woningwet hebben toegelaten

instellingen tot 1 januari 2017 de tijd om hun statuten, reglementen, rechtsvorm en organisatie in overeenstemming te brengen met de wet- en regelgeving (artikel II, tweede lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen).

Accountantsprotocol en verantwoordingsinformatie (dVi)

De IVBN bracht naar voren dat de dVi voor wat betreft de commerciële activiteiten van toegelaten instellingen volgens hen volledig openbaar moet worden gemaakt. Het voornemen om de dVi, alsmede de Prospectieve informatie (dPi), als open data beschikbaar te stellen, is aangekondigd aan de Tweede Kamer in de brief van 7 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, [29 453, nr. 398](#)). De planning is om per 1 januari 2016 een groot deel van de dVi als open data aan te bieden en om vervolgens begin 2016 te onderzoeken welke onderdelen van de dPi openbaar kunnen worden gemaakt. Het is daarbij van belang dat er geen bedrijfsgevoelige, privacygevoelige of toezichtsrelevante informatie openbaar wordt gemaakt. Om die reden wordt in samenspraak met de Autoriteit, het WSW en Aedes zorgvuldig gekeken naar welke gegevens van dien aard zijn dat andere belangen mogelijk kunnen worden geschaad door openbaarmaking.

Aedes heeft in relatie tot het accountantsprotocol aangegeven dat het van belang is dat de toegelaten instellingen niet worden afgerekend op zaken waar op dit moment nog geen duidelijkheid over bestaat. In de werkgroep die zich buigt over het accountantsprotocol, waar zowel de Autoriteit als Aedes zitting in hebben, is reeds afgesproken dat in het protocol zoveel mogelijk toelichting wordt verschaft op de nieuwe onderwerpen als op dit moment mogelijk is. Tegelijkertijd is het denkbaar dat de accountants en de toegelaten instellingen in de praktijk tegen vraagstukken aanlopen waar vooraf niet in is voorzien. Daarom is afgesproken dat wanneer er tijdens de controleperiode (voorjaar 2016) vragen vanuit één van beide sectoren opkomen, hier snel en adequaat op wordt gereageerd alsmede dat de antwoorden actief openbaar worden gemaakt (bijvoorbeeld via Q&A's). Wel dient te worden benadrukt dat de Autoriteit vanuit haar zelfstandige toezichthoudende rol primair verantwoordelijk is voor de invulling en uitvoering van het toezicht.

Er is aangegeven dat het van belang is voor de toegelaten

instellingen om voortgaand aan het verslagjaar te weten op welke onderwerpen een accountantscontrole plaatsvindt. In de praktijk schrijft het accountantsprotocol grotendeels dezelfde controlepunten voor als voor het voorgaande verslagjaar was voorgeschreven. Dat is over verslagjaar 2015 niet het geval in verband met de nieuwe regelgeving die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Gedurende het jaar wordt informatie verstrekt over het proces en de inhoud van het accountantsprotocol en is het concept-accountantsprotocol uitgebreid met verschillende partijen besproken, opdat partijen zo vroeg als mogelijk rekening kunnen houden met te verwachten wijzigingen.

In overleg met de VNG is bezien op welke punten in de dVi de toegelaten instelling haar informatie per bezitsgemeente moet uitsplitsen. Dit is overgenomen in de dVi. Overigens kan de gemeente op grond van artikel 44b van de Woningwet alle gegevens opvragen die zij nodig acht vanuit het oogpunt van een goede beoordeling van de wijze waarop de toegelaten instelling bijdraagt aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Voorschriften aan de jaarrekening

Verschillende partijen hebben aandacht gevraagd voor de noodzaak tot eenduidige definities in de jaarrekening. Deze noodzaak wordt onderkend en er wordt, in overleg met de betrokken partijen, ook het komende jaar aandacht aan besteed. Specifiek voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening is een handleiding gepubliceerd, waarvan de update dit voorjaar is afgestemd met de accountantsorganisaties. Het ontvangen commentaar vanuit de accountantsorganisaties is hierin verwerkt. De handleiding is te vinden op de website van Corpodata. [23](#)

Aedes gaf aan dat de toegelaten instellingen nog niet klaar zijn voor het functionele model van de winst- en verliesrekening. Zoals eerder aangegeven wordt thans aangesloten bij het model van de dVi in plaats van de RJ-richtlijn. Gezien het feit dat via de dVi al enige jaren het functionele model wordt uitgevraagd, zouden de toegelaten instellingen in staat moeten zijn om voor de winst- en verliesrekening voor de jaarrekening 2016 het model van de dVi te volgen.

In navolging van het commentaar van Deloitte heeft artikel

Geschillen bij prestatieafspraken

Artikel 40 van het BTIV bepaalt dat een paritair samengestelde adviescommissie de minister zal adviseren over geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken. Hierover vindt momenteel overleg plaats met Aedes, de VNG en de Woonbond. De bepalingen die zullen worden opgenomen in de ministeriële regeling over geschilbeslechting maken daarvan onderdeel uit. Omdat het overleg met partijen nog niet is afgerond, is ervoor gekozen deze artikelen later te publiceren. Dit zal plaatsvinden in het voorjaar van 2016, zodat partijen die vanaf 1 juli geschillen willen voorleggen aan de minister, dit kunnen doen.

Scheiden en splitsen

Aedes heeft aangegeven snel duidelijkheid te willen over de vereisten bij de scheidingsvoorstellen. Zoals omschreven in de toelichting stelt de Autoriteit in maart 2016 het definitieve scheidingskader vast. Zij zal in de periode daarvoor een pilot uitschrijven zodat de sector betrokken is. Op dat moment kan Aedes haar suggesties voor het beoordelingskader kenbaar maken, zoals hoe de Autoriteit omgaat met scheidingsvoorstellen die niet voldoen aan de vereisten en of de Autoriteit reeds tussen januari en mei 2017 ingaat op de voorlopige voorstellen en de parameters op basis waarvan de structurele levensvatbaarheid wordt bepaald. Overigens is in artikel 75 van het BTIV opgenomen dat, bij uitblijven van een zienswijze, de toegelaten instelling moet aantonen dat wel om een zienswijze is gevraagd.

Inzake het verlichte regime kan worden opgemerkt dat bij de eerstvolgende wijziging van de Woningwet artikel 49 dusdanig wordt aangepast dat verkoopopbrengsten niet meetellen voor de berekening van de maximale totale jaaromzet van € 30 miljoen. Ook zal worden opgenomen dat jaarlijks wordt gecontroleerd of een toegelaten instelling voldoet aan de criteria voor het verlichte regime. Is dit twee jaar achtereen niet het geval, dan dient de toegelaten instelling over te gaan tot scheiding of splitsing. Het is niet nodig om deze toets vijfjaarlijks uit te voeren, zoals Aedes bepleit.

Zowel de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties als de Tweede Kamer heeft zich uitgesproken voor het beperken van uitgaven in het kader van de leefbaarheid. De regering houdt daarom vast aan de voorgestelde lijn om de personeelskosten als gevolg van leefbaarheidsactiviteiten vanuit het leefbaarheidsbudget te laten financieren. Aedes en de VNG hebben hun vrees geuit dat hierdoor toegelaten instellingen in de knel komen en niet meer hun volledige takenpakket kunnen voortzetten. Door in de personeelskosten expliciet onderscheid te maken tussen taken van de huismeester die als servicekosten kunnen worden doorberekend en leefbaarheidstaken, kan worden nagegaan wat de bijdrage van de toegelaten instelling kan zijn en waar de gemeente alternatieve oplossingen zal moeten zoeken.

Op wens van verschillende partijen is de passage over de voorziening ten behoeve van niet-DAEB-investeringen verduidelijkt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
S.A. Blok

Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 18.

Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 20

Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.

IVSC; Discounted Cash Flow. Technical Information Paper 1, 2012.

Centraal Planbureau, Macro-economische verkenning, p. 85, september 2015

Idem.

COROP-gebieden zoals door het CBS gedefinieerd.

<http://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/digitale-gemeente-atlas-2015>

De indeling in 4 regio's is gebaseerd op de indeling van het CBS.

Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

<http://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/digitale-gemeente-atlas-2015>

Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld

In de dVi wordt de marktwaarde voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk uitgevraagd.

Indien de jaarrekening alleen bestaat uit een enkelvoudige jaarrekening, derhalve als geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld behoeft te worden, dient het woord 'enkelvoudige' in de gehele verklaring niet te worden opgenomen. In alle overige gevallen dienen, afhankelijk van de feitelijke situatie, de woorden 'geconsolideerde jaarrekening' of 'enkelvoudige jaarrekening' of 'enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening' in de gehele verklaring gebruikt te worden.

Verwijzing kan geschieden met behulp van paginanummers.

Indien niet is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens o.g.v. artikel 4.1 van de WNT, vervalt de optie van een goedkeurend getrouwheidsoordeel en dient de accountant de ontbrekende informatie in zijn verklaring op te nemen.

Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 18 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheden' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 24 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de

tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheid' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

44 Autoriteit woningcorporaties: 'Hoofdpijnen beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB beschikbaar',

<https://www.ilent.nl/actueel/hoofdpijnen-beoordelingskader-scheiding-daeb.aspx?sgURI=tcm%3a334-67496-4&nodeJump=3>

45 http://www.corpodata.nl/media/dirs/219/data/handleiding_functionele_indeling_winst-en-verliesrekening_bij_woningcorporaties_2014.pdf.

Acties

- [Authentieke versie downloaden \(pdf\)](#)
- [Odt-formaat downloaden](#)
- [Xml-formaat downloaden](#)
- [Technische informatie](#)
- [Permanente link](#)