

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 10 februari 2014 , nr. CZW 2014-0000070341, tot wijziging van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector (controleprotocol 2013)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst;

Gelet op de artikelen 29, derde lid, en 39a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

Artikel I

Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector wordt vervangen door bijlage III die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

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

's-Gravenhage,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Toelichting

1. Algemeen

Met deze regeling is bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) gewijzigd. Deze bijlage betreft het controleprotocol. De toegelaten instelling verzoekt een accountant om een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, een mededeling omtrent het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Bbsh, en een mededeling omtrent het overzicht, bedoeld in artikel 26, vijfde lid, van het Bbsh op te stellen. In artikel 29, eerste lid, van het Bbsh is bepaald dat de accountant voor het vastleggen van het resultaat van zijn onderzoek een protocol en een aantal modellen in acht moet nemen. Hiermee wordt beoogd zekerheid te verkrijgen over een adequate interne verantwoording door de toegelaten instellingen.

Dit protocol heeft betrekking op de werkzaamheden van de accountant over het boekjaar 2013.

In het protocol is de beschrijving van de controlewerkzaamheden in rubriek C verduidelijkt en zijn er per onderdeel specifieke controletoleranties opgenomen. Verder zijn binnen rubriek C nieuw: de controlewerkzaamheden inzake de onderdelen 2.2B (verhuurgegevens), 3.1.3 (kastroomoverzicht) en 3.2.3 (waardering).

Verder is het accountantsprotocol 2013 ten opzichte van 2012 aangepast aan de laatst geldende regelingen. Zo zijn de regelingen voor derivaten, toewijzing en de verkoopregels in 2013 gewijzigd. De betreffende passages zijn hierop aangepast. In het controleprotocol 2013 zijn ook de controlewerkzaamheden opgenomen op grond van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

2. Administratieve lasten

De aanpassingen in het protocol hebben geen noemenswaardige gevolgen voor de administratieve lasten.

3. Afwijking vaste verandermomenten

Aangezien de toegelaten instellingen de jaarrekening, het jaarverslag en de daarbij behorende accountantsverklaringen over het jaar 2013 vóór 1 juli 2014 moeten aanleveren, dient deze wijziging zo spoedig mogelijk in werking te treden. Daarom is afgeweken van de vaste verandermomenten. Dit levert naar mijn oordeel voor de sector geen problemen op.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage bij de regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. 2014-0000070341, tot wijziging van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector (controleprotocol 2013)

Bijlage III bij artikel 29, derde lid, en 39a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector

CONTROLEPROTOCOL BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR (Bbsh) 2013

Inhoudsopgave Accountantsprotocol 2013

1. Algemeen
2. Rubriek A
 - 2.1. Doelstelling
 - 2.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving
 - 2.3. Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)
 - 2.4. Controleverklaring
 - 2.5. Controle financiële instrumenten
3. Rubriek B: het assurancerapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed, naleving beleidsregels bij derivatentransacties)
 - 3.1. Doelstelling
 - 3.2. Specifiek van toepassing zijnde regeling
 - 3.3. Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)
 - 3.4. Nadere uitwerking
 - 3.4.1. Verkoop woongelegenheden
 - 3.4.2. Aanbesteding maatschappelijk vastgoed
 - 3.4.3. Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting
4. Rubriek C: het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar (inclusief verantwoording over de woningtoewijzingen)
 - 4.1. Doelstelling
 - 4.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving
 - 4.3. Betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie
 - 4.4. Fout- en onzekerheidsdefinities
 - 4.5. Oordelen in het assurancerapport
 - 4.6. Onderdelen assurancerapport
5. Rubriek D: Modelteksten
 - 5.1. Model I: Model 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
 - 5.2. Model II: Model assurancerapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed en naleving voorwaarden op grond van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting)
 - 5.3. Model III: Model assurancerapport inzake de dVi (bijlage II bij het Bbsh)

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

Het accountantsprotocol 2013 is ten opzichte van 2012 aangepast aan de laatst geldende regelingen. Zo zijn de regelingen voor derivaten, toewijzing en de verkoopregels in 2013 gewijzigd. De betreffende passages zijn hierop aangepast. In het controleprotocol 2013 zijn ook de controlewerkzaamheden opgenomen op grond van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna WNT). Met de invoering van de WNT is de Wet openbaarmaking publiek gefinancierde topinkomens (WOPT) ingetrokken.

Evenals in het controleprotocol 2012 is er uitsluitend nog sprake van assurancewerkzaamheden leidend tot een controleverklaring en twee assurancerapporten met een redelijke mate van zekerheid. Bij het opstellen van het protocol is gebruik gemaakt van de Handreiking Controleprotocollen van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (hierna NBA).

De voorgeschreven werkzaamheden van de accountant hebben betrekking op de jaarrekening en het jaarverslag, alsmede de daarvoor aangewezen onderdelen van de dVi (waaronder de toewijzing), de verkoop van woonegelegenheden, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en de naleving van de beleidsregels inzake derivatentransacties.

De werkzaamheden hebben tevens betrekking op de naleving van de eisen tot normering en publicatie van bezoldigingen van topfunctionarissen uit de WNT. Voor toegelaten instellingen was per 1 januari 2013 de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting vastgesteld die de sector opdeelde in een aantal grootteklassen met bijbehorende bezoldigingsnormen. In de rechtszaak die de belangenverenigingen van bestuurders en toezichthouders in woningcorporaties tegen deze regeling aanspanden, heeft de rechter op 30 oktober 2013 de regeling buiten toepassing verklaard. Dit betekent dat voor het jaar 2013 alleen de algemene eisen voor normering en openbaarmaking gelden, waarbij de in de WNT genoemde normbedragen (maximaal € 228.599 voor bezoldiging en € 75.000 voor vergoeding bij vertrek), ook wat betreft de controlewerkzaamheden van de accountant, de begrenzing vormen.

Doelstelling

Conform o.a. artikel 28 van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna Bbsh) dient een toegelaten instelling (artikel 70, 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 29, derde lid, en artikel 39a, tweede lid, van het Bbsh, worden in bijlage III bij het Bbsh nadere voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden van de accountants van de toegelaten instellingen. Dit controleprotocol is de invulling hiervan en heeft als doel nadere aanwijzingen te geven voor de werkzaamheden en rapportage van de accountant. Het controleprotocol beoogt echter geen onderzoeksanpak voor te schrijven en is evenmin een (uitputtend) werkprogramma.

Het controleprotocol is getoetst op uitvoerbaarheid door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO) van de NBA.

In geval van fusie (in het verslagjaar) tussen toegelaten instellingen zal overleg plaatsvinden tussen het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV), de betrokken toegelaten instellingen en de accountant over de toepassing van het controleprotocol en de tekst van de assurancerapporten.

Onderzoeksobjecten

De onderzoeksobjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

- de jaarrekening en het jaarverslag;
- de naleving van specifieke wet- en regelgeving inzake de melding van verkoop bezit, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- de verantwoordingsgegevens over het verslagjaar in de vorm van de dVi.

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

Verder dienen te worden uitgevoerd de algemene accountantswerkzaamheden inzake de controle op de bezoldigingsgegevens die uit hoofde van de WNT (paragraaf 4, artikel 4.1 en 4.2) gepubliceerd dienen te worden. Deze werkzaamheden maken onderdeel uit van de controle van de jaarrekening en de daarbij af te geven controleverklaring (rubriek A). De WNT (paragraaf 5, artikel 5.1 tot en met 5.6) bepaalt dat de accountant, bij een geconstateerde normoverschrijding en/of ontbrekende motivering daarvoor, of bij het niet voldoen aan de publicatievereisten, de instelling de gelegenheid biedt dit, ook in de jaarrekening, te corrigeren.

De accountantsproducten

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de hiervoor genoemde onderzoeksobjecten monden uit in een aantal accountantsrapportages zoals opgenomen in rubriek D. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

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 D opgenomen model I.
- B. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de naleving van de specifieke wet- en regelgeving zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig Standaard 3000, leidend tot een assurancerapport (rubriek D model II).
- C. De werkzaamheden met betrekking tot de dVi over het verslagjaar, inclusief de verantwoording omtrent de woningtoewijzing uit hoofde van de EU-beschikking zijn eveneens aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig Standaard 3000, leidend tot een assurancerapport (rubriek D model III).
- D. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

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 het bestuur van het CFV. 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 het CFV.

Indien een toegelaten instelling een of meer van de bescheiden op 1 juli van een jaar niet heeft verstrekt wordt, conform artikel 31 van het Bbsh, een termijn van ten hoogste vier weken gesteld binnen welke de ontbrekende bescheiden alsnog moeten worden verstrekt. Indien de ontbrekende bescheiden ook binnen deze termijn niet door de toegelaten instelling zijn verstrekt kan de minister, eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders, en kan het bestuur van het CFV bepalen, dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming of de instemming van dat bestuur.

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

2.1. Doelstelling

- a. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel b, en 29 van het Bbsh hebben ten doel:
 1. 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;
 2. 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;
 3. 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.
- b. 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.
- c. 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

- Woningwet (artikel 70 e.v.);
- Bbsh
- Titel 9 van boek 2 van het BW , 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).
- 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.

2.4. Controleverklaring

Voor een goedkeurende controleverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het onder rubriek D opgenomen model I. Indien een accountant een andere dan een goedkeurende verklaring afgeeft, sluit hij aan bij de voorbeeldteksten zoals gepubliceerd op de website van de NBA.

2.5. Controle Financiële instrumenten

In RJ 645 is in alinea 102 aangegeven dat de bepalingen van Titel 9 van Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving van toepassing zijn voor zover niet anders aangegeven. Dit is ook zo verwoord in artikel 9, derde lid, van de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Dit betekent dat RJ 290 onverkort van toepassing is voor toegelaten instellingen. De accountant dient voortkomend uit de genoemde beleidsregels in het bijzonder aandacht te besteden aan paragraaf 290.5 "Waardering en resultaatbepaling" en paragraaf 290.6 "Hedge accounting" van de RJ. Accountants van toegelaten instellingen worden geacht in het controleteam voldoende deskundigheid te hebben op het gebied van financiële instrumenten.

Op 11 september 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving RJ Uiting 2013-12: 'ontwerp-Richtlijn 290 Financiële instrumenten (aangepast 2013)' gepubliceerd. Dit is een vervolg op de eerdere RJ Uiting 2013-4 'Kostprijs-hedge-accounting onder RJ 290'. Met de op 19 december 2013 gepubliceerde RJ-Uiting 2013-15 is de aangepaste RJ 290 definitief geworden, zodat deze als norm geldt. In de 'ten geleide' is aangegeven dat wordt aanbevolen om de gewijzigde RJ 290 toe te passen met ingang van boekjaar 2013. Indien de toegelaten instelling de wijziging niet vanaf 1 januari 2013 toepast, dient zij toe te lichten dat de wijziging nog niet is toegepast. Daarbij dient tevens (kwalitatief) vermeld te worden wat de mogelijke invloed is op de eerstvolgende jaarrekening waarin de wijziging wordt toegepast.

De RJ geeft in deze uiting aan dat bepaalde aspecten van hedge-accounting en embedded derivaten verduidelijking en/of wijziging behoeven, voornamelijk i) de bepaling van ineffectiviteit bij toepassing van kostprijs-hedge-accounting, ii) het scheiden van embedded derivaten bij kostprijswaardering en iii) de toelichting van kasstroominformatie rondom hedge-accounting. Accountants in de sector van de toegelaten instellingen worden geacht deze RJ-uiting te betrekken bij de controle inzake de financiële instrumenten.

Op 5 november 2012 heeft de NBA de handreiking 1000 "Speciale overwegingen bij het controleren van financiële instrumenten" gepubliceerd. Deze NBA-handreiking is bedoeld om accountants achtergrondinformatie over financiële instrumenten te verstrekken en een nadere uitwerking te bieden van de eisen die in de controlestandaarden gesteld worden. Accountants in de sector van de toegelaten instellingen worden geacht kennis te nemen van deze NBA-handreiking aangezien dit kan helpen bij het controleren van financiële instrumenten.

3 Rubriek B: het assurancerapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed, naleving beleidsregels bij derivatentransacties)

3.1. Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant die leiden tot een assurancerapport hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verschaffen over de naleving van de regelgeving inzake de melding van verkoop bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van de Tijdelijke regeling DAEB en de naleving van de voorwaarden uit de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' bij nieuwe derivatentransacties.

3.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

- Bbsh
- Regeling vervreemdingen woongelegenheden
- MG 2011-04 en MG 13-02
- Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (versies 20 december 2012, 15 februari 2013 en 14 mei 2013)
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- 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 en 17 september 2013.

3.3. Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Bij de controlewerkzaamheden inzake rubriek B geldt een materialiteit van 0% in die zin dat de uitkomst goed (geen afwijking van regelgeving) of fout (wel afwijking van regelgeving) is. De rapporteringstolerantie bedraagt eveneens 0%. De accountant dient alle geconstateerde afwijkingen toe te lichten in een aparte paragraaf in het assurancerapport ('overige aangelegenheden').

Het controleobject inzake de verkoop woongelegenheden betreft hierbij de verantwoording van het aantal verkochte woongelegenheden die bij de werkzaamheden inzake Rubriek A Jaarrekening en jaarverslag object van controle zijn geweest. Bij de werkzaamheden inzake Rubriek B wordt nagegaan of de verkopen voldoen aan de specifieke wet- en regelgeving. Er vindt bij de werkzaamheden van Rubriek B derhalve geen controle gericht op juistheid en volledigheid van het aantal verkopen plaats.

3.4.Nadere uitwerking

3.4.1 Verkoop woongelegenheden

De accountant dient na te gaan of er voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in artikel 11c en 11d van het Bbsh, alsmede in MG 2011-04 (voor wat betreft verkoopovereenkomsten die dateren van voor 1 oktober 2013) en MG 2013-02 (voor wat betreft verkoopovereenkomsten die dateren van 1 oktober 2013 of later), de Regeling vervreemding woongelegenheden en de wijziging daarvan per 1 oktober 2013.

1. De accountant stelt vast 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 voor verkoopovereenkomsten die voor 1 oktober 2013 zijn getekend te worden nagegaan of er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in de toen vigerende Regeling vervreemding woongelegenheden en MG 2011-04 (het delen van de waardeontwikkeling en het terugbetalen van de korting bij doorverkoop) en voor verkoopovereenkomsten die na 1 oktober 2013 zijn getekend of er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in de Regeling vervreemding woongelegenheden per 1 oktober 2013. De voorwaarden voor ontheffing zijn afhankelijk geworden 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 dus ook bij de werkzaamheden te betrekken. Ook dient te worden nagegaan of de huishoudinkomenstoets juist is uitgevoerd. 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. De accountant stelt vast 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. Voor wat betreft verkoopovereenkomsten die voor 1 oktober 2013 zijn overeengekomen, dient er gebruik te zijn gemaakt van een actueel **gevalideerd** taxatierapport, of de meest recente WOZ-beschikking (zie MG 2011-04). Ouder dan één jaar is niet actueel. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar (onafhankelijkheidseis). Let op: voor nieuwbouwwoningen geldt dat het taxatierapport niet ouder mag zijn dan een jaar, waarbij als ijkpunt de datum van de verkoopovereenkomst dient te worden aangehouden. Dit wijkt dus af van de MG 2011-04 waarin de datum van overdracht als ijkpunt wordt genoemd. Voor nieuwbouwwoningen is dat in de praktijk een onredelijk ijkpunt, omdat overdracht soms lang op zich laat wachten na ondertekening van de koopovereenkomst.

Voor wat betreft verkoopovereenkomsten die zijn afgesloten op 1 oktober 2013 of later dient er nog steeds gebruik te zijn gemaakt van een actueel gevalideerd taxatierapport of de meest recente WOZ-beschikking, maar als gevolg van MG 2013-02 is de actualiteitseis aangescherpt

en mag het taxatierapport niet ouder zijn dan 6 maanden afgezet tegen de datum verkoopovereenkomst. De onafhankelijkheidseis is onverkort gehandhaafd in de nieuwe MG.

De accountant stelt vast 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 wijziging van de Regeling vervreemding woongelegenheden en de MG 2013-02 hebben geen invloed op de werkzaamheden van de accountant op dit punt. Van belang is nog steeds dat de accountant vaststelt dat alle verkoop van woongelegenheden aan derden (niet zijnde andere toegelaten instellingen en natuurlijke personen voor eigen bewoning) conform artikel 11d van het Bbsh vooraf is gemeld aan de minister.

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 regelgeving van het Bbsh en de bepalingen in de MG's wel als verkooptransactie kwalificeren zodat de 'normale' bepalingen inzake de juiste toepassing van de kortingspercentages, melding van verkopen en de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde bij vervreemdingen van toepassing zijn.

3.4.2 Aanbesteding maatschappelijk vastgoed

De accountant dient na te gaan of wet- en regelgeving wordt nageleefd inzake de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met ingang van 2011 heeft de toegelaten instelling uit hoofde van deze tijdelijke regeling een aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed. 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 stelt hieromtrent geen nadere regels.

3.4.3 Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting

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'). 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. De accountant dient na te gaan of de derivatentransacties in verslagjaar 2013 zijn toegestaan conform de beleidsregels. De accountant stelt vast dat:

1. Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan 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). 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). 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);
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);
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);
4. Er in of ten aanzien van de aangetrokken derivatencontracten geen clausules zijn gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren (artikel 5, eerste lid, van de beleidsregels);
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). De verplichting voor toegelaten instellingen om de modelovereenkomst en raamovereenkomst te hanteren geldt voor transacties vanaf 1 september 2013.
6. Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen (vanaf 1 september 2013) 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 zoals het CFV die op zijn website heeft gepubliceerd. Er is in 2013 drie keer een nieuwe versie van de Q&A op de website van het CFV gepubliceerd (19 maart, 19 juli en 17 september). In de update van 19 maart is aangegeven op welke wijze omgegaan dient te worden met swapcontracten 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. De versie van 19 juli heeft geen effect voor het controleprotocol. In de update van 17 september (laatste versie van de Q&A die relevant is voor het controleprotocol Bbsh 2013) is aangegeven dat contractwijzigingen in bestaande

contracten die verplicht voortvloeien uit de EMIR-regelgeving als uitzondering worden gezien op de hoofdregel dat alle contractwijzigingen kwalificeren als een nieuwe transactie (waarmee aan alle eisen van de beleidsregels voldaan zou moeten worden).

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

- Artikel 1a, lid 2: 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 (inwerkingtredingsdatum 1 september 2013) 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.
- Artikel 2, derde lid, van de beleidsregels: Vraag: Wat wordt bedoeld met 'het sluiten' van derivaatposities? Antwoord: Met het sluiten van derivatenposities wordt het 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 wordt een uitzondering gemaakt voor het naar achteren schuiven van breakclauses (onder de voorwaarde dat alle overige modaliteiten van het derivaat ongewijzigd blijven), looptijdverkorting van bestaande derivatencontracten, het schrappen van toezichtbelemmerende clausules en contractwijzigingen die verplicht zijn op grond van de EMIR.
- Artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels: 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.
- Artikel 5 van de beleidsregels: 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. Bij nieuwe derivatentransacties zijn de modelovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de beleidsregels derivaten leidend. Deze zijn gelijktijdig met de gewijzigde beleidsregels derivaten gepubliceerd en verplicht bij nieuwe transacties vanaf 1 september 2013.
- Artikel 7 van de beleidsregels: 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.

- Artikel 7 van de beleidsregels: 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.
- Artikel 7 van de beleidsregels: Vraag: Klopt het dat er geen payer swaps mogen worden afgesloten met een ingangsdatum na het lopende kalenderjaar ('forwards')? Antwoord: Ja.
- 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. 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, zodra deze modelovereenkomsten door BZK beschikbaar zijn gesteld".

4 Rubriek C: het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar (inclusief verantwoording over de woningtoewijzingen)

4.1 Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en lid c, van het Bbsh die leiden tot een assurancerapport 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

- Woningwet (artikel 70 e.v.);
- Bbsh;
- De Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2013, 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 en 14 mei 2013).

4.3 Betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie

Voor een 25-tal onderdelen van de dVi (zie verder paragraaf: Onderdelen Assurancerapport) 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 assurancerapport ('overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel.

De norm ten aanzien van de nauwkeurigheid (materialiteit) is voor de dVi-onderdelen 1 tot en met 23 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurancerapport'.

Bij de dVi-onderdelen 24 en 25 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-onderdeel. De percentages hebben bij onderdeel 24 betrekking op geld (financiële omvang) en bij het onderdeel 25 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 judgement bepaald. De toepassing van de tabel "Vertaling naar oordeel" is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 24 en 25).

4.4 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.

4.5 Oordelen in het assurancerapport

Het assurancerapport strekt zich uit over de genoemde 25 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model III 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 assurancerapport omschrijven.

4.6 Onderdelen assurancerapport

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 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 2013".

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.

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 corporaties) dus nooit lager dan 10 woongelegenheden.

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

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 corporatie 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 corporatie uitgevoerde inventarisaties).

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 opgave 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 2013 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 corporatie 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 2012. 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 2012.

7. *Onderdeel dVi 3.2.3 Waardering*

De accountant stelt vast:

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:

Het nieuwe overzicht 3.2.4 zoals dat van toepassing is in de dVi over verslagjaar 2013 kent niet langer het onderscheid gemaakt naar onrendabele investeringen, die worden verwacht op grond van feitelijke verplichtingen of van in rechte afdwingbare verplichtingen. 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 corporatie 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 verbindingen 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:

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 corporatie 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 3.2.8 - Verliezen van niet gerealiseerde projecten

De accountant stelt vast:

De juistheid en volledigheid van de cijfers inzake verliezen van niet gerealiseerde projecten zoals verantwoord in onderdeel 3.2.8 van de dVi;

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van de totale bedrijfslasten in de winst- en verliesrekening, met een ondergrens van € 10.000.

Nadere toelichting:

In overzicht 3.2.8 van de dVi worden verliezen opgenomen die om uiteenlopende redenen niet in de productieoverzichten worden weergegeven. Het betreft afboekingen in verband met projectverliezen van niet gerealiseerde en niet te realiseren projecten die via het resultaat ten laste van het vermogen zijn gebracht. In de dVi over verslagjaar 2012 werd een uitsplitsing over drie vaste categorieën gevraagd. In de dVi over verslagjaar 2013 wordt deze uitsplitsing niet meer opgevraagd. De corporatie kan zelf nog wel zelf een uitsplitsing in onderdeel 3.2.8 van de dVi maken, maar de controle door de accountant is uitsluitend gericht op het totaalbedrag zoals verantwoord in overzicht 3.2.8. Als omvangsbasis voor de tolerantie geldt

de 'Som der bedrijfslasten' in het categoriale model van de winst- en verliesrekening in de enkelvoudige jaarrekening van de corporatie.

12. 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 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) 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 kan de accountant volstaan dit te melden in het Assurancerapport.

Ten aanzien van bepaling materialiteit: Er hoeft 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.

13. 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 2013 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 dus 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 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 2013 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 assurancerapport.

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 assurancerapport.

14. Onderdeel dVi 3.4.1B – Grondposities

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2013 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 2013 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant en controleverklaring is afgegeven;
- c. Dat de uitsplitsing naar voorraad- en waardemutaties aansluit op de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening;
- d. De juistheid van de aantallen m2 grondposities ultimo verslagjaar.

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

Nadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2013 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 controleprotocol dus geen aansluiting met de jaarrekening worden voorgeschreven. Bij dit onderdeel dient de accountant de uitsplitsing naar de voorraad- en waardemutaties aan te sluiten de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening.

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

15. 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 corporatie 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).

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

De accountant stelt vast:

- a. Dat de bezoldigingsgegevens zoals verantwoord in onderdeel 3.4.5 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens;
- b. Of ingeval van overschrijdingen zoals bedoeld onder b. in de jaarrekening en de verantwoording in onderdeel 3.4.5 een motivering daarvoor is opgenomen.

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 c.q. het vaststellen of de verantwoorde bezoldigingen of ontslagvergoedingen de wettelijke normbedragen overschrijden.

17. 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 17 t/m 20 in het controleprotocol) 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.

18. 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 17.

19. 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 17.

20. 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 17. 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 op pagina 22 aangegeven dat het bij overzicht 4.1.4 van de dVi gaat om de bedrijfswaarde op basis van een voortgezette verhuurexploitatie.

21. 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 17. Verder specifiek ten aanzien van punt 20 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.

22. Onderdeel dVi 4.1.6 – Rentabiliteitswaarde correctie

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. De juiste rubricering van de cijfers inzake de rentabiliteitswaardecorrectie conform de toelichting bij onderdeel 4.1.6 van de dVi zoals opgenomen in "Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2013".

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde rentabiliteitswaardecorrectie.

Nadere toelichting:

Het gaat bij dit punt uitsluitend om de berekening van de RWC. De accountant hoeft niet (aanvullend) afzonderlijk renteherzieningsdata te controleren aan de hand van de leningsovereenkomsten.

23. 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 CFV/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 het CFV/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 fout (wel afwijking).

Nadere toelichting:

Procedure is dat het CFV 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 2013 zijn in oktober 2013 vastgesteld en gepubliceerd op de website van het WSW. Indien de

toegepaste parameters afwijken van de vastgestelde en gepubliceerde parameters dient de accountant hier melding van te maken in het assurancerapport.

24. Onderdeel dVi 4.2.3 – Overige waardebevestigingen 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 2013".

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.

Nadere toelichting:

De toegelaten instelling dient voor de verhuureenheden in bezit per 31 december 2013 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'.

25. Onderdeel dVi 5.8 punt 5 Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.229 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:

In de dVi wordt door de toegelaten instelling verantwoording afgelegd over het aantal aangegane huurovereenkomsten boven en op/onder de grens van een gezamenlijk verzamelinkomen van € 34.229, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: de tijdelijke regeling) tot de doelgroep doet behoren. **De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.8.5. juist en volledig is.**

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 € 681,02 euro, als voor wat betreft de twee (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 betekenis is geweest voor het niet kunnen vaststellen van de volledigheid en dat de volledigheid van de verantwoording op dit punt wel had kunnen worden vastgesteld als het aspect van intermediaire verhuur buiten beschouwing was gebleven.

Voor het oordeel van de minister is bij dit onderdeel van belang dat de accountant in het assurancerapport onder Overige Aangelegenheden er in voorkomende gevallen melding van maakt dat er in nieuwe contracten (afgesloten vanaf 15 mei 2013) met intermediaire verhuurders geen afspraken zijn gemaakt die het voor de toegelaten instelling mogelijk maken om inzicht te geven in de aantallen huurovereenkomsten, zodanig dat de accountant een oordeel kan geven over de juistheid (zie hierna) en de volledigheid van de verhuringen door de intermediaire verhuurder.

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 € 681,02 en dat daarboven.

- De toegelaten instelling dient een totaalaansluiting te kunnen overleggen waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 681,02 en daarboven.

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 681,02 euro of lager) aan de doelgroep (huishoudinkomen ten hoogste € 34.229 per jaar, dan wel anderszins toerekenbaar aan de doelgroep).

Op 20 december 2012 is een wijziging op de tijdelijke regeling gepubliceerd die op 1 januari 2013 is ingegaan. Deze regeling dient de accountant bij de werkzaamheden te betrekken. Daarbij dient tevens de wijziging van deze regeling te worden betrokken die op 14 mei 2013 is gepubliceerd en die een terugwerkende kracht heeft tot 1 januari 2013.

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 is een IB 60-formulier of een IB-aanslag. Aan de hand van de opgenomen indices dienen inkomens uit 2011 en 2012 te zijn geactualiseerd. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IB60 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 2011 kan ook nog worden gebruikt bij de inkomensstoets voor de toewijzingen in 2013) of de definitieve toekenning van de huurtoeslag.

In de gevallen dat de nieuwe huurder(s) daarover (aantoonbaar met een brief van de Belastingdienst) niet kunnen beschikken, of bij een terugval in het actuele inkomen, kan toetsing door de toegelaten instelling plaatsvinden aan de hand van een inkomensverklaring van de woningzoekende, met inkomensspecificaties ter onderbouwing daarvan.

Inkomenstoetsing door de toegelaten instelling kan achterwege blijven als er sprake is van ten minste een lid van het huishouden waarvoor geldt dat er sprake is van persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt. In dat geval is het betreffende indicatiebesluit voldoende om de juistheid van de toewijzing te onderbouwen.

In de ministeriele regeling van 14 mei 2013 tot wijziging van de tijdelijke regeling is met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 geregeld dat bij huurcontracten die voor sociale huurwoningen zijn aangegaan met buitenlandse studenten het inkomen ook niet hoeft te worden getoetst. 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 ook 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.

In de (wijziging op de) tijdelijke regeling is limitatief opgenomen om welke situaties inkomenstoetsing achterwege kan blijven.

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

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2013. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2013 die voor 1 januari 2013 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.
- De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomenstoetsing dienen te worden bewaard en controleerbaar te zijn.
- De toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 34.229 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomenstoets

In de regeling 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 verificatiemogelijkheden 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 assurancerapport 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 regeling zich voordoen.

- Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2012 resp. 2011 geïndexeerd met index I1 (=1,0042) resp. index I2 (=1,0183). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2012, resp. in 2012 en 2011.
- 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 € 34.229 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 € 34.229 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 assurancerapport ('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 < € 681,02.
- Aansluiting van woningtoewijzing < € 681,02 met totaalijst van aangegane huurovereenkomsten in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.229 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 deelwaarneming.
- 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 € 34.229 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 woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 34.229 per jaar is.

5 Rubriek D: Modelteksten

Model I

Model 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/geconsolideerd¹)

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Opdrachtgever

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport/verslag opgenomen²) 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.

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 en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens 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 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. 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

¹ Indien de jaarrekening alleen bestaat uit een enkelvoudige jaarrekening, derhalve als geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld hoeft 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.

² Verwijzing kan geschieden met behulp van paginanummers.

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.

Oordeel³

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 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 aanleiding 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 externe accountant

³ 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.

Model II

Model assurancerapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed en naleving voorwaarden op grond van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCERAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzoek gedaan naar de naleving van de wet- en regelgeving inzake de verkoop van bezit, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en naleving voorwaarden bij derivatentransacties van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) gedurende verslagjaar XXXX. Het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) is verantwoordelijk voor de juiste naleving van deze wet- en regelgeving. Het is onze verantwoordelijkheid een assurancerapport over de naleving van de wet- en regelgeving inzake de verkoop van bezit, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 controleprotocol in rubriek B van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen over de juiste naleving van de regelgeving inzake de verkoop van bezit, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en het afsluiten van derivatentransacties zoals vastgelegd in het Bbsh, de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, de vigerende MG's en de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen.

Wij hebben onderzoek gedaan naar:

1. de naleving van de bepalingen in artikel 11c van het Bbsh. Hierbij is ondermeer de juiste toepassing van de uitzonderingsbepalingen conform artikel 11c, tweede, derde en vierde lid, van dat Besluit, en de vigerende MG vastgesteld. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik heeft onderdeel uitgemaakt van deze werkzaamheden.
2. de naleving van de bepalingen in artikel 11d van het Bbsh. Hierbij is de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d, van dat Besluit, en de vigerende MG vastgesteld. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft onderdeel uitgemaakt van deze werkzaamheden.
3. de naleving van de regelgeving (MG 2011-04) met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen. Een integrale controle op de juiste naleving van de regelgeving met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde bij vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor

eigen bewoning heeft onderdeel uitgemaakt van deze werkzaamheden. Voor de overige vervreemdingen heeft een gegevensgerichte deelwaarneming onderdeel uitgemaakt van de werkzaamheden.

4. de naleving van de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals die luidt na de wijziging door de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juni 2011 tot wijziging van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit Beheer sociale-huursector (Stcrt. 2011 nr. 11161).
5. de naleving van de bepalingen zoals opgenomen in de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. Wij hebben daarbij onderzocht of:
 - 5.1 Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen (artikel 4 lid 1 en artikel 7 lid 1). Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 7 lid 2). 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);
 - 5.2 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 lid 2);
 - 5.3 De toegelaten instelling uitsluitend financiële derivaten heeft aantrokken 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 lid 1);
 - 5.4 Er in of ten aanzien van de aangetrokken derivatencontracten geen clausules zijn gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren (artikel 5 lid 1);
 - 5.5 De modelovereenkomst en raamovereenkomst uit de bijlagen I en II bij de beleidsregels zijn gehanteerd (artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2). De verplichting voor toegelaten instellingen om de modelovereenkomst en raamovereenkomst voor nieuwe transacties te hanteren geldt vanaf 1 september 2013.
 - 5.6 Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen (vanaf 1 september 2013) 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.

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

Oordeel

Naar ons oordeel is de specifieke wet- en regelgeving inzake de verkoop van bezit, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en het afsluiten van derivatentransacties zoals vastgelegd in het Bbsh, de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, de vigerende MG's en de Beleidsregels gebruik financiële derivaten

door toegelaten instellingen van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) in alle van materieel belang zijnde aspecten juist nageleefd.

(Indien op één van de vijf assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht³).

Optioneel:

Overige aangelegenheden

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

- ...
- ...
- Als de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woongelegenheden heeft verkocht en/of geen aanbestedingsplichtige activiteiten inzake maatschappelijk vastgoed heeft verricht in het verslagjaar en/of in het verslagjaar geen nieuwe derivatentransacties is aangegaan, 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 assurancerapport is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister van Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant

³ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle vijf 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 ...'.

Model III

Model assurancerapport inzake de dVi (bijlage II bij het Bbsh)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCERAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het controleprotocol van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) over verslagjaar XXXX juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage III bij het Bbsh. 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 25 zoals vermeld in rubriek C van bijlage III bij het Bbsh. Het is onze verantwoordelijkheid een assurancerapport 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 controleprotocol in rubriek C van bijlage III bij het Bbsh. 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 controleprotocol, zoals vastgelegd in het Bbsh en de vigerende MG's 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 controleprotocol, welke onder "Opdracht en verantwoordelijkheden" zijn benoemd van ... (naam toegelaten instelling) te ... in alle van materieel belang zijnde aspecten weergegeven in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage III bij het Bbsh.

(Indien op één van de 25 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht⁴).

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 assurancerapport 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 externe accountant

⁴ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 25 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 ...'.