

BIJLAGE III BIJ ARTIKEL 29, EERSTE LID en ARTIKEL 39a, TWEEDE LID VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

CONTROLEPROTOCOL BBSH 2009

Algemene uitgangspunten

- Doelstelling
- Indeling van het controleprotocol
- De accountantsproducten
- Procedures

Doelstelling

Conform artikel 28 van het besluit beheer sociale-huursector (BBSH) dient een toegelaten instelling (artikel 70, eerste lid van de Woningwet) een accountant als bedoeld in artikel 27 BBSH te laten onderzoeken, of:

- de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, het in artikel 362, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste inzicht geeft en voldoet aan de overige krachtens artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel a, daarop van toepassing zijnde voorschriften;
- het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover deze dat kan beoordelen overeenkomstig dat lid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en
- het overzicht, bedoeld in artikel 26, vijfde lid (overzicht met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar), in overeenstemming is met de vastgestelde jaarrekening.

Conform artikel 39a van het besluit beheer sociale-huursector dient de toegelaten instelling aan een accountant als bedoeld in artikel 27 te verzoeken een mededeling op te stellen omtrent de gegevens bedoeld in bijlage IV van dit besluit (specificatie bezoldiging bestuurders en commissarissen).

Conform artikel 29 lid 3 en artikel 39a lid 2 BBSH worden in bijlage III van het besluit beheer sociale-huursector nadere voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden van de accountants van de toegelaten instellingen. Dit controleprotocol is de invulling van deze bijlage en heeft als doel nadere aanwijzingen te geven voor de werkzaamheden en rapportage van de accountant. Het controleprotocol beoogt echter geen onderzoeksrapport voor te schrijven, en is evenmin een (uitputtend) werkprogramma.

Het controleprotocol is getoetst op uitvoerbaarheid door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO), die is ingesteld door de Commissie Controlevraagstukken en –Richtlijnen (CCR) van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants (NIVRA).

Indeling van het controleprotocol

Bovengenoemde artikelen uit het besluit beheer sociale huursector geven de onderzoeksobjecten weer voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen. Het betreft:

- de jaarrekening en het jaarverslag;
- het volkshuisvestingsverslag;
- de cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar; ook wel aangeduid met 'de Verantwoordingsinformatie' of 'dVi';
- de specificatie van de bezoldiging van de bestuurders en commissarissen.

Deze vier onderzoeksobjecten worden in dit controleprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B1, B2, C en D. Hierbij zijn de nadere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en is de specifiek van toepassing zijnde regelgeving weergegeven. Verder zijn per onderdeel nadere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd.

De accountantsproducten

De accountantscontrole op de jaarrekening (deel A) mondt uit in een accountantsverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model I. De werkzaamheden door de accountant met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag zijn gesplitst in twee delen. Het eerste deel is aan te merken als het uitvoeren van overeengekomen specifieke

werkzaamheden overeenkomstig NV COS 4400, leidend tot een rapport van feitelijke bevindingen (rubriek B1 en het onder rubriek E opgenomen model II). Het tweede deel is aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig NV COS 3000, leidend tot een assurance-rapport (rubriek B2 en het onder rubriek E opgenomen model III).

De werkzaamheden met betrekking tot de cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar (deel C) en de specificatie van de bezoldiging van de bestuurders en commissarissen (deel D) zijn eveneens aan te merken als overeengekomen specifieke werkzaamheden die leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen. Hiervoor dient de accountant de teksten te hanteren zoals opgenomen in de onder rubriek E opgenomen modellen IV, respectievelijk V.

Het controleprotocol wordt afgesloten met een toelichting op een aantal specifieke punten.

Procedures

Conform artikel 30 van het besluit beheer sociale-huursector dient de toegelaten instelling jaarlijks voor 1 juli de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de cijfermatige kerngegevens over het voorafgaande verslagjaar, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de Minister, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

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 besluit beheer sociale huursector, 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 Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting 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.

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

Doelstelling:

1. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel a, hebben ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid;
 - b. na te gaan of het jaarverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, onderdeel a, is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is;
 - c. Na te gaan of, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hier in de jaarrekening en het jaarverslag expliciet melding van wordt gemaakt. Deze financiële ondersteuning bedraagt in enig jaar niet meer dan 0,3 promille van het balanstotaal van de toegelaten instelling.
 - d. na te gaan of de gegevens, bedoeld in artikel 392, eerste lid, b, c, en g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn toegevoegd.
2. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek als bedoeld onder punt 1a, 1b en 1c weer in een accountantsverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
3. Voor de uitkomst van het onderzoek als bedoeld onder de punt 1d mag de accountant volstaan met de vermelding van hem gebleken tekortkomingen.

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70 e.v.)
- Besluit beheer sociale-huursector
- Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (richtlijn 645 e.a.)
- WOPT

Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid

Bij de controle (m.u.v. de bezoldigingsgegevens) dienen de algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen te worden gehanteerd.

Voor de bezoldigingsgegevens die op grond van artikel 2:383 BW en de WOPT in de jaarrekening zijn vermeld geldt een controle- en rapporteringstolerantie van respectievelijk 2% en 0%. Hierbij geldt als omvangsbasis het totale bezoldigingsbedrag van de medewerkers waarvan, op grond van artikel 2:383 BW en de WOPT, de bezoldiging in de jaarrekening is vermeld. De specifieke toleranties gelden alleen voor de post bezoldigingen, de overige posten in de jaarrekening controleert de accountant met de algemene jaarrekeningtolerantie.

De verantwoordelijkheid van de accountant bij de toetsing van in het jaarverslag opgenomen informatie over de Governancecode woningcorporaties

Bij de toetsing van de in het jaarverslag opgenomen informatie over de Governancecode woningcorporaties verricht de accountant de volgende werkzaamheden:

- Toets op aanwezigheid en uiteenzetting van de governance structuur in het jaarverslag. Hierbij stelt de accountant conform bepaling I.1 vast dat de hoofdlijnen van de governancestructuur van de woningcorporatie in een apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet worden.
- Toets op rapportage eisen uit de code voor opname in het jaarverslag en verslag van de raad van commissarissen. Hierbij stelt de accountant vast dat het jaarverslag alle informatie bevat die op grond van de Governancecode opgenomen dient te zijn. Het betreft onder meer het vaststellen dat het jaarverslag de volgende informatie bevat:
 - vermelding op welke wijze de corporatie de principes van de code in het afgelopen boekjaar heeft toegepast (punt 8, pagina 5 van de Governance code), waarbij gemotiveerd is aangegeven waarom en in hoeverre wordt afgeweken van de Governancecode (punt 10, pagina 5 van de Governance code);
 - een beschrijving van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan (bepaling II.1.5);

- de informatievereisten inzake bepaling II.1.1, bepaling II.1.7, principe II.2, bepaling II.3.4, bepaling III.2.1, principe III.5, bepaling III.5.2, bepaling III.6.3, bepaling IV.2.3 en principe V.2.
- Toets op consistentie van door bestuur of raad van commissarissen gedane uiteenzettingen in jaarverslag en jaarrekening. Dit betreft het toetsen van de in het jaarverslag opgenomen uiteenzettingen met betrekking tot onderwerpen die ook in de jaarrekening zijn opgenomen.
- Toets op consistentie van uiteenzettingen in jaarverslag en verslag van de raad van commissarissen met uitkomsten van de wettelijke controle. Dit betreft het nagaan of de uiteenzettingen die betrekking hebben op de naleving van de Governancecode consistent zijn met bevindingen die zijn voortgekomen uit de uitvoering van de wettelijke controle. Dit heeft onder meer betrekking op de beschrijving van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan (bepaling II.1.5) en informatie die in het jaarverslag is opgenomen inzake de naleving van de bepalingen in hoofdstuk IV van de Governancecode (financiële verslaglegging, rol, benoeming, beloning en beoordeling van de externe accountant, interne controlefunctie en relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie).

De Governancecode woningcorporaties is bindend voor leden van Aedes. Indien niet-Aedes leden informatie over de naleving van de Governancecode in de jaarrekening hebben opgenomen geldt evenwel dat de accountant bovenstaande werkzaamheden dient te verrichten.

Conform artikel BW2:393, lid 5e vermeldt de accountant gebleken tekortkomingen van materieel belang in zijn accountantsverklaring. Melding vindt plaats in de paragraaf Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties.

Accountantsverklaring

Voor een goedkeurende accountantsverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het in deze bijlage onder rubriek E opgenomen model I.

Indien een accountant een andere dan een goedkeurende verklaring afgeeft, dan sluit hij voor wat betreft de oordeelsparagraaf aan bij de voorbeeldteksten zoals gepubliceerd op de website van het NIVRA.

Rubriek B1: Rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag

Doelstelling:

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel b, die leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen, hebben ten doel:

- a. na te gaan of het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover de accountant dat kan nagaan, overeenkomstig dat artikellid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is; en
- b. voor de hierna genoemde aandachtspunten na te gaan of de informatie in dat volkshuisvestingsverslag is opgenomen in overeenstemming met de specifiek van toepassing zijnde regelgeving.

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70)
- Besluit beheer sociale-huursector
- MG 99-23, 2005-04, 2006-04, 2007-04, 2008-01, 2008-03, 2009-01 en 2009-02

Aandachtspunten:

1. De accountant gaat na of over alle in artikel 26, tweede lid, genoemde onderwerpen een uiteenzetting is gegeven, dan wel is vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. De accountant gaat na of de in artikel 26, tweede lid, genoemde uiteenzettingen niet strijdig zijn met de jaarrekening. De werkzaamheden worden verricht op overeenkomstige wijze als ten aanzien van de beoordeling van het jaarverslag in artikel 393, derde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is voorgeschreven.
3. De accountant gaat na of de over het verslagjaar verstrekte informatie in de uiteenzettingen, bedoeld in artikel 26, tweede lid, over de onderstaande onderwerpen uit het Besluit beheer sociale-huursector in het volkshuisvestingsverslag zijn opgenomen. De accountant stelt daartoe vast of:
 - a. de toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, 2^o lid, onderdelen j en k, genoemde onderwerpen, danwel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven;
 - b. de in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woonegelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom of beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, zijn gelegen.
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b (Raad van Toezicht), voldoet aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a;
 - d. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
 - e. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, is ingesteld en een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
 - f. de toegelaten instelling ten minste een maal per jaar overleg voert met de huurders van haar woonegelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17, en er een reglement omtrent dat overleg van kracht is;
 - g. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voorzover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - h. de toegelaten instelling een overzicht geeft van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel l en dat dit overzicht niet strijdig is met de jaarrekening.
4. De accountant stelt vast of:
 - a. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voorzover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;

- b. de toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid, en de vigerende MG's, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.
5. De accountant doet opgaaf van afwijkingen met betrekking tot de aandachtspunten 1 tot en met 4 in zijn rapport van bevindingen. De rapportering van afwijkingen dient afzonderlijk plaats te vinden aan het einde van het rapport van bevindingen.

Rubriek B2: Assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag

Doelstelling:

De werkzaamheden van de accountant die leiden tot een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag, hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verschaffen over de naleving van de regelgeving inzake de verkoop van bezit en de melding van nevenactiviteiten van toegelaten instellingen.

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Besluit beheer sociale-huursector
- MG 99-23, 2001-26, 2002-06, 2002-27, 2006-04, 2006-06 en 2007-04

Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid

De controletolerantie is gelijk aan de bij rubriek A gehanteerde algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) controletolerantie. De rapporteringstolerantie bedraagt echter 0%.

Aandachtspunten:

1. De accountant stelt de naleving vast van de bepalingen in artikel 11c. Hierbij wordt ondermeer de juiste toepassing van de uitzonderingsbepalingen conform artikel 11c, tweede, derde en vierde lid en de vigerende MG's vastgesteld. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woonegelegenheden tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden.
2. De accountant stelt de naleving vast van de bepalingen in artikel 11d. Hierbij wordt de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d en de vigerende MG's vastgesteld. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden.
3. De accountant stelt de naleving vast van de regelgeving (MG's) met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen. Een integrale gegevensgerichte controle op de juiste naleving van de regelgeving (MG's) met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde bij vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden. Voor de overige vervreemdingen maakt een gegevensgerichte deelwaarneming onderdeel uit van de werkzaamheden.
4. De accountant stelt de naleving vast van de meldingsplicht inzake nevenactiviteiten. Hierbij wordt de juiste naleving van de meldingsvereisten conform de vigerende MG's vastgesteld. Een gegevensgerichte deelwaarneming op de naleving van meldingsplicht bij activiteiten die niet zijn aan te merken als borgbaar conform de lijst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (gepubliceerd op www.wsw.nl) en waarbij het niet gaat om de bouw van woonegelegenheden maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden.
5. De accountant doet opgaaf van afwijkingen met betrekking tot de aandachtspunten 1 tot en met 4 in zijn assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag.

Assurance-rapport

Voor het assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het in deze bijlage onder rubriek E opgenomen model III. Het rapport bestaat uit vier afzonderlijke conclusies die aansluiten bij de hierboven genoemde aandachtspunten.

Rubriek C: Rapport van feitelijke bevindingen inzake het overzicht van cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar (Bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector)

Doelstelling:

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en lid b en c, die leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen, hebben ten doel:

- a. het vaststellen of de cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar aansluiten op de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag;
- b. het vaststellen van mogelijke afwijkingen tussen de opgenomen bedrijfswaardegegevens en de best practises inzake RJ 645;
- c. het vaststellen of de opgenomen WOZ-waarde gegevens van de verhuureenheden die de corporatie 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 actuele WOZ-beschikkingen.

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70 e.v.)
- Besluit beheer sociale-huursector
- Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (artikel 5)
- Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (richtlijn 645 e.a.)
- Best practises inzake RJ 645

Aandachtspunten:

1. De accountant stelt vast of de in het overzicht (BBSH bijlage II), bedoeld in artikel 26, vijfde lid, opgenomen cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar in overeenstemming zijn met de (eerdere) enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening(en), bedoeld in artikel 26, eerste lid, waarbij door de accountant een accountantsverklaring is afgegeven, alsmede het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, waarbij door de accountant een rapport van feitelijke bevindingen is afgegeven.
2. De accountant stelt vast of de ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in hoofdstuk 2.1 (BBSH bijlage II) in overeenstemming is met het feitelijk verloop van de voorraad woongelegenheden volgens de administratie;
3. De accountant stelt vast of de opgegeven heffingsgrondslag in hoofdstuk 2.2 A (BBSH bijlage II), is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;
4. De accountant stelt vast dat minimaal alle verbindingen die in de jaarrekening zijn genoemd ook zijn opgenomen in hoofdstuk 3.3.1 (BBSH bijlage II). Voorts stelt de accountant vast dat de financiële gegevens over verbindingen, zoals deze in hoofdstuk 3.3.1. en 3.3.11 zijn opgenomen, overeenkomen met vergelijkbare financiële gegevens in de jaarrekening en het jaarverslag van de toegelaten instelling en/of de verbinding.
5. De accountant stelt vast of de gegevens in de hoofdstukken 3.4.2 en 3.4.3 (BBSH bijlage II) in overeenstemming zijn met de administratie;
6. De accountant stelt vast dat de in hoofdstuk 3.6 (BBSH bijlage II) vermelde gegevens in overeenstemming zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag en de administratie;
7. De accountant stelt vast of de in hoofdstuk 4 (BBSH bijlage II) opgenomen bedrijfswaarde overeenkomt met hetgeen is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening. De accountant stelt daarbij vast of mogelijke afwijkingen tussen de in hoofdstuk 4 opgenomen bedrijfswaarde en de enkelvoudige jaarrekening zijn toegelicht;
8. De accountant stelt vast of de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in hoofdstuk 4.2.1 (BBSH bijlage II);
9. De accountant stelt vast dat, voorzover in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), geschatte verkoopopbrengsten van voor verkoop aangewezen huurwoningen zijn opgenomen, deze verkoopopbrengsten maximaal voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening zijn betrokken.

10. De accountant stelt vast dat de toegepaste parameters voor huurstijging voor de eerste vijf prognosejaren in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), gebaseerd zijn op het beleid van de corporatie. Voor de huurstijging na het vijfde prognosejaar stelt de accountant vast dat deze zijn gebaseerd op sectorbreed gebruikelijke parameters (zoals jaarlijks vastgesteld door het WSW). Voor de overige indexerings 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 WSW);
11. De accountant stelt vast dat de restwaarde bij einde economische exploitatie in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), 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;
12. De accountant stelt vast dat 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;
13. De accountant stelt vast dat feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), zijn verwerkt voorzover deze betrekking hebben op toekomstige herstructureringen. Ten aanzien van overige toekomstige investeringen (woningverbetering, na-investeringen) zijn alleen in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening verwerkt;
14. De accountant stelt vast dat de in hoofdstuk 4.2.3 (BBSH bijlage II) vermelde WOZ-waarden van de verhuureenheden die de corporatie 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 actuele WOZ-beschikkingen.
15. De accountant doet opgaaf van afwijkingen met betrekking tot de aandachtspunten 1 tot en met 14 in zijn rapport van bevindingen. De rapportering van afwijkingen dient afzonderlijk plaats te vinden aan het einde van het rapport van bevindingen.

Rubriek D: Rapport van feitelijke bevindingen inzake de specificatie bezoldiging bestuurders en commissarissen

Doelstelling:

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 39a, tweede lid, die leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen, hebben ten doel na te gaan of de in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen bezoldigingsgegevens zijn weergegeven in overeenstemming met de specifiek van toepassing zijnde regelgeving.

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70 e.v.)
- Besluit beheer sociale-huursector (artikel 39a)
- Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (artikel 5)

Aandachtspunten:

1. De accountant stelt vast of de bezoldigingsgegevens van alle huidige en gewezen bestuurders en commissarissen die in het verslagjaar zijn uitbetaald, individueel zijn opgenomen.
2. De accountant stelt vast of de in BBSH bijlage IV (hoofdstuk 3.4.5 dVi) vermelde gegevens in overeenstemming zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening en het jaarverslag en gaat na of de bezoldigingsgegevens overeenkomen met hetgeen is opgenomen in de administratie en met hetgeen schriftelijk is overeengekomen met de betreffende bestuurders en commissarissen.
3. Indien er sprake is van (gedeeltelijke) bezoldiging in natura, stelt de accountant vast of de financiële weergave ervan heeft plaatsgevonden.
4. De accountant doet opgaaf van afwijkingen met betrekking tot de aandachtspunten 1 tot en met 3 in zijn rapport van bevindingen. De rapportering van afwijkingen dient afzonderlijk plaats te vinden aan het einde van het rapport van bevindingen.

Rubriek E: Rapportage

Model I

Model goedkeurende accountantsverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste lid onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag (enkelvoudig/geconsolideerd¹)

Aan: Opdrachtgever

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport/verslag opgenomen²) jaarrekening XXXX van ... (naam entiteit) te ... (statutaire vestigingsplaats) bestaande uit de balans per ... XXXX en de winst-en-verliesrekening over XXXX met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze 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 Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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 en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit³.

¹ Indien de jaarrekening alleen bestaat uit een enkelvoudige jaarrekening, derhalve als geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld behoeft te worden, dient het woord 'enkelvoudige' in de gehele verklaring niet te worden opgenomen. In alle overige gevallen dienen, afhankelijk van de feitelijke situatie, de woorden 'geconsolideerde jaarrekening' of 'enkelvoudige jaarrekening' of 'enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening' in de gehele verklaring gebruikt te worden.

² Verwijzing kan geschieden met behulp van paginanummers.

³ Als de accountant volgens zijn opdracht tevens verantwoordelijk is voor het geven van een oordeel over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem in samenhang met de controle van de jaarrekening, zou deze zin als volgt luiden: 'In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de geconsolideerde jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn.'

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, 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 als basis voor ons oordeel.

Oordeel

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 Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant en ondertekening met die naam

Model II

Model van de mededeling als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx, van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats). Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met (naam toegelaten instelling) zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

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

(Verrichte werkzaamheden)

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek B1 van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

(Feitelijke bevindingen)

Wij hebben vastgesteld dat:

1. Het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. De in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, aansluit op de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, 2^o lid, onderdelen j en k, genoemde onderwerpen, danwel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven;
 - b. de in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom en in beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, zijn gelegen;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Toezicht), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;

- d. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
 - e. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
 - f. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht was;
 - g. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voorzover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - h. de toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel I en dat dit overzicht niet strijdig is met de jaarrekening;
4. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
- a. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - b. de toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de vigerende MG's, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor u ter verantwoording aan de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve op dat de rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant en ondertekening met die naam

Model III

Model assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzoek gedaan naar de naleving van de regelgeving inzake de verkoop van bezit en de melding van nevenactiviteiten van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) gedurende verslagjaar XXXX. De leiding van ... (naam toegelaten instelling) is verantwoordelijk voor de naleving van deze regelgeving. Het is onze verantwoordelijkheid om een assurance-rapport over de juiste naleving van de regelgeving inzake de verkoop van bezit en de melding van nevenactiviteiten te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het controleprotocol in rubriek B2 van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. 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 en de melding van nevenactiviteiten zoals vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector en de vigerende MG's.

Wij hebben onderzoek gedaan naar:

1. de naleving van de bepalingen in artikel 11c van het Besluit beheer sociale-huursector. Hierbij is ondermeer de juiste toepassing van de uitzonderingsbepalingen conform artikel 11c, tweede, derde en vierde lid en de vigerende MG's 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 Besluit beheer sociale-huursector. Hierbij is de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d en de vigerende MG's 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's) 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 (MG's) 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 meldingsplicht inzake nevenactiviteiten. Hierbij is de juiste naleving van de meldingsvereisten conform de vigerende MG's vastgesteld. Een gegevensgerichte deelwaarneming op de melding van activiteiten die niet zijn aan te merken als borgbaar conform de lijst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (gepubliceerd op www.wsw.nl) en waarbij het niet gaat om de bouw van woongelegenheden heeft onderdeel uitgemaakt van deze werkzaamheden.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusies.

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats):

- de regelgeving inzake kortingen bij verkoop, zoals bedoeld in aandachtspunt 1 van rubriek B2 van het controleprotocol BBSH 2009, in alle van materieel belang zijnde aspecten heeft nageleefd.
- de regelgeving inzake de melding bij verkoop, zoals bedoeld in aandachtspunt 2 van rubriek B2 van het controleprotocol BBSH 2009, in alle van materieel belang zijnde aspecten heeft nageleefd.
- de regelgeving inzake de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen, zoals bedoeld in aandachtspunt 3 van rubriek B2 van het controleprotocol BBSH 2009, in alle van materieel belang zijnde aspecten heeft nageleefd.
- de regelgeving inzake de meldingsplicht inzake nevenactiviteiten zoals bedoeld in aandachtspunt 4 van rubriek B2 van het controleprotocol BBSH 2009, in alle van materieel belang zijnde aspecten heeft nageleefd.

(Indien op één van de vier suboordelen sprake is van een niet-goedkeurende conclusie heeft dit direct gevolgen voor de strekking van het totale assurance-rapport. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende conclusie duidelijk in het assurance-rapport omschrijven. Zie ondermeer de bepalingen in de paragrafen 51 tot en met 53 van Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie').

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons assurance-rapport is uitsluitend bedoeld voor de leiding van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant en ondertekening met die naam

Model IV

Model van de mededeling, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit beheer sociale-huursector, inzake het overzicht van cijfermatige kerngegevens (bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector)

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE HET OVERZICHT VAN CIJFERMATIGE KERNGEGEVENS, BEDOELD IN BIJLAGE II BIJ HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het overzicht van cijfermatige kerngegevens, bedoeld in bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx, van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats). Het overzicht is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met (naam toegelaten instelling) zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het overzicht van cijfermatige kerngegevens, bedoeld in bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het overzicht van cijfermatige kerngegevens, bedoeld in bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop. Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

(Verrichte werkzaamheden)

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek C van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

(Feitelijke bevindingen)

Wij hebben vastgesteld dat:

1. De in het overzicht (BBSH bijlage II), bedoeld in artikel 26, vijfde lid, opgenomen gegevens over het verslagjaar in overeenstemming zijn met de (eerdere) enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening(en), bedoeld in artikel 26, eerste lid, waarbij een accountantsverklaring is afgegeven, alsmede het volkshuisvestigingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, waarbij een rapport van feitelijke bevindingen is afgegeven.
2. De ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in hoofdstuk 2.1 (BBSH bijlage II) in overeenstemming is met het feitelijk verloop van de voorraad woongelegenheden, volgens de administratie;
3. De opgegeven heffingsgrondslag in hoofdstuk 2.2 A (BBSH bijlage II), is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;
4. Alle verbindingen die in de jaarrekening zijn genoemd ook zijn opgenomen in hoofdstuk 3.3.1 (BBSH bijlage II). Voorts hebben wij vastgesteld dat de financiële gegevens over verbindingen

- zoals deze in hoofdstuk 3.3.1. en 3.3.11 zijn opgenomen overeenkomen met vergelijkbare financiële gegevens in de jaarrekening van de toegelaten instelling en/of de verbinding.
5. De gegevens in de hoofdstukken 3.4.2 en 3.4.3 (BBSH bijlage II) in overeenstemming zijn met de administratie;
 6. De in hoofdstuk 3.6 (BBSH bijlage II) vermelde gegevens in overeenstemming zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag en de administratie;
 7. De in hoofdstuk 4 (BBSH bijlage II) opgenomen bedrijfswaarde overeenkomt met hetgeen is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening. Daarbij hebben wij vastgesteld of mogelijke afwijkingen tussen de in hoofdstuk 4 opgenomen bedrijfswaarde en de enkelvoudige jaarrekening zijn toegelicht;
 8. De bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in hoofdstuk 4.2.1 (BBSH bijlage II);
 9. Voorzover in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), geschatte verkoopopbrengsten van voor verkoop aangewezen huurwoningen zijn opgenomen, deze verkoopopbrengsten maximaal voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening zijn betrokken.
 10. De toegepaste parameters voor huurstijging voor de eerste vijf prognosejaren in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), gebaseerd zijn op het beleid van de corporatie. Voor de huurstijging na het vijfde prognosejaar hebben wij vastgesteld dat deze zijn gebaseerd op sectorbreed gebruikelijke parameters (zoals jaarlijks vastgesteld door het WSW). Voor de overige indexeringen van kosten en opbrengsten en de gehanteerde disconteringsvoet hebben wij vastgesteld dat deze de generieke, sectorbreed gebruikelijke parameters volgen (zoals jaarlijks vastgesteld door het WSW);
 11. De restwaarde bij einde economische exploitatie in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), 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;
 12. 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;
 13. Feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening vermeld in hoofdstuk 4.1 (BBSH bijlage II), zijn verwerkt voorzover deze betrekking hebben op toekomstige herstructureringen. Ten aanzien van overige toekomstige investeringen (woningverbetering, na-investeringen) zijn alleen in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening verwerkt;
 14. De in hoofdstuk 4.2.3 (BBSH bijlage II) vermelde WOZ-waarden van de verhuureenheden die de corporatie 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 actuele WOZ-beschikkingen.

Het overzicht bedoeld in bijlage II (w.o. artikel 26, vijfde lid) van het Besluit beheer sociale-huursector van cijfermatige kerngegevens, sluit met een checksum van

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor u ter verantwoording aan de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve op dat de rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant en ondertekening met die naam

Model V

Model van de mededeling als bedoeld in artikel 39a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, inzake de specificatie bezoldiging bestuurders en commissarissen inzake (bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector)

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE DE SPECIFICATIE BEZOLDIGING BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN, BEDOELD IN BIJLAGE IV BIJ HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het overzicht van gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx, van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats). Het overzicht is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met (naam toegelaten instelling) zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het overzicht van gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het overzicht van gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop. Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

(Verrichte werkzaamheden)

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek D van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

(Feitelijke bevindingen)

Wij hebben vastgesteld dat:

1. De bezoldigingsgegevens van alle huidige en gewezen bestuurders en commissarissen die in het verslagjaar zijn uitbetaald, individueel zijn opgenomen;
2. De in BBSH bijlage IV (hoofdstuk 3.4.5) vermelde gegevens in overeenstemming zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de jaarrekening en het jaarverslag, en dat de bezoldigingsgegevens overeenkomen met hetgeen is opgenomen in de administratie en met hetgeen schriftelijk is overeengekomen met de betreffende bestuurders en commissarissen;
3. Indien er sprake is van (gedeeltelijke) bezoldiging in natura, de financiële weergave ervan heeft plaatsgevonden in overeenstemming met de specifiek van toepassing zijnde regelgeving.

Het overzicht bedoeld in bijlage IV van het Besluit beheer sociale-huursector sluit met een checksum van

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor u ter verantwoording aan de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve op dat de rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Plaats, datum

Naam accountantsorganisatie

Naam externe accountant en ondertekening met die naam

Rubriek A

Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid

Voor de bezoldigingsgegevens die op grond van artikel 2:383 BW en de WOPT in de jaarrekening zijn vermeld geldt een controle- en rapporteringstolerantie van respectievelijk 2% en 0%. De accountant dient zijn controle, mede op basis van een risicoanalyse, zodanig in te richten dat voldoende zekerheid ontstaat over de volledigheid van de bezoldigingsgegevens in de jaarrekening. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn mogelijke looncomponenten in onder meer onkostendeclaraties en creditcarduitgaven, betalingen die zijn verantwoord onder de 'algemene kosten', loon in natura, afkoopsommen, bonussen en getroffen voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn. Een rapportagetolerantie van 0 % betekent dat de accountant alle ontdekte fouten moet rapporteren, ongeacht de materialiteit hiervan. Het uitgangspunt hierbij is dat het rapport het karakter van een uitzonderingsrapportage heeft, de inhoud hiervan is vormvrij.

De verantwoordelijkheid van de accountant bij de toetsing van in het jaarverslag opgenomen informatie over de Governancecode woningcorporaties

In de hoofdtekst van rubriek A is een beschrijving opgenomen van de werkzaamheden die de accountant dient uit te voeren bij de toetsing van in het jaarverslag opgenomen informatie over de Governancecode woningcorporaties. Deze tekst is een bewerking (specifiek gemaakt naar de Governancecode woningcorporaties) van de bepalingen in Audit Alert 18 van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants (NIVRA). In Audit Alert 18 worden de verantwoordelijkheden van de accountant bij de toetsing van in het jaarverslag opgenomen informatie over de naleving van de Nederlandse corporate governance code uitgewerkt. Belangrijk verschil met de situatie bij woningcorporaties is alleen dat de Nederlandse corporate governance code wettelijk verplicht is voor beursgenoteerde ondernemingen. Audit Alert 18 is echter ook van toepassing op de controle van de jaarrekening van niet-beursgenoteerde ondernemingen indien en voor zover zij de Nederlandse corporate governance code vrijwillig toepassen. Deze laatste situatie is dus volledig vergelijkbaar met woningcorporaties. Indien zij er (vrijwillig) voor kiezen om de governancecode woningcorporaties toe te passen heeft de accountant bepaalde verantwoordelijkheden bij de toetsing van de informatie die hierover is opgenomen in het jaarverslag.

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op het vaststellen van de aanwezigheid van alle vereiste informatie en de consistentie hiervan met de overige informatie in het jaarverslag en de jaarrekening. Hierbij betreft hij ook de uitkomsten van de wettelijke controle. Van de accountant wordt niet verwacht dat hij de feitelijke inhoud van de informatie controleert.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

Corporaties mogen jaarlijks slechts tot 0,3 promille van het totaal van de beginbalans van hun enkelvoudige (vennootschappelijk) jaarrekening aan financiële ondersteuning verlenen. Deze ondersteuning mag uitsluitend bestaan uit schenkingen en te verstrekken garanties. Deze laatste mogen alleen betrekking hebben op rente- en aflossingsverplichtingen van een door de buitenlandse instelling aangetrokken lening. De financiële steun mag slechts worden gegeven aan instellingen in bepaalde, in de bijlage van MG 2005-04 genoemde, landen. Over het voorgaande dient in de jaarrekening en het jaarverslag expliciet te worden gerapporteerd.

In verband met de binnen afzienbare tijd veranderde status van de BES-eilanden (Bonaire, Eustatius en Saba) dienen investeringsplannen van corporaties voor deze eilanden volgens MG 2008-03 ter goedkeuring vooraf aan de Minister van WWI te worden voorgelegd.

Rubriek B1

3.a. Informatie inzake verbindingen

Onderdeel van het accountantsonderzoek met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag en het overzicht cijfermatige kerngegevens vormt de vaststelling of de corporatie inzicht heeft gegeven in haar verbindingen, zodanig dat hiermee inzicht wordt verkregen in de aard van de activiteiten

(kerntaken en/of nevenactiviteiten), de geldstromen, alsmede de mate waarin financiële risico's van nevenactiviteiten voor de toegelaten instelling zijn afgeschermd (zie controleprotocol rubriek B1, aandachtspunt 3a en de MG's 99-23 en 2001-26).

In twee circulaire's (MG 99-23 van 3 november 1999 en de MG 2001-26 van 5 november 2001) is aangegeven onder welke voorwaarden corporaties nevenactiviteiten mogen uitvoeren. Hierbij komt ook de thematiek van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen aan de orde. Naast de hiervoor bedoelde punten staat bij de beoordeling van de nevenactiviteiten ook de materiële betekenis en de hieruit voortvloeiende risico's van de activiteiten centraal. De deelneming zelf is hierbij geen doel op zich.

Een van de randvoorwaarden, zoals gesteld onder de punten I.D. en I.H. van MG 2001-26 is de bepaling dat de uitoefening van het toezicht als gevolg van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen niet belemmerd mag worden. Dit vereist een transparante en zo volledig mogelijke informatieverstrekking over verbindingen en activiteiten in het volkshuisvestingsverslag, het jaarverslag en de jaarrekening, zodanig dat hieruit het risico van de verbinding voor de corporatie blijkt. Met verwijzing naar eerdergenoemde circulaire's komt het geven van een uiteenzetting van de in artikel 26, 2^o lid, onderdelen j en k, genoemde onderwerpen neer op een beschrijving per verbinding in het volkshuisvestingsverslag en/of het overzicht cijfermatige kerngegevens waaruit - voor zover dit van toepassing is - tenminste de volgende aspecten moeten blijken:

- de aard van de verbinding, zodat hieruit is af te leiden of de activiteiten zijn te rekenen tot de kerntaken dan wel tot nevenactiviteiten zoals genoemd in MG 2001 - 26;
- het eigen statutaire vermogen en de jaaromzet van de verbinding;
- het financiële belang van de corporatie inzake de inbreng in de verbinding, zoals de omvang van het ingebrachte kapitaal, eventueel verstrekte geldleningen (onder welke voorwaarden, rente, zekerheidstellingen), verstrekte garanties en de inzet van personeel en bedrijfsmiddelen van de corporatie in de verbinding;
- de financiële omvang van de nevenactiviteiten en kerntaken in de verbinding;
- de productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding;
- welk beleid door de rechtspersoon c.q. vennootschap en de corporatie wordt gevoerd om risico's rond de activiteiten zoveel mogelijk te beperken, zoals bijvoorbeeld door limitering van projecten in relatie tot de solvabiliteitspositie van de corporatie, door de mate waarin verplichtingen aangegaan kunnen worden als de afzet nog niet is verzekerd en dergelijke;
- de wijze waarop de verbinding is gewaardeerd in de balans, respectievelijk of deze geconsolideerd is opgenomen
- de bestuurlijke betrokkenheid van de corporatie in de rechtspersoon c.q. vennootschap.

3.c Samenstelling van het bestuur en de Raad van Toezicht

Het zitting hebben in het bestuur van een corporatie of in het orgaan, bedoeld in artikel 7, onderdeel b (Raad van Toezicht), is onverenigbaar met het lidmaatschap van het college van B&W van de gemeente of van het college van gedeputeerde staten van de provincie waar de corporatie haar woonplaats heeft, of van een gemeente of een provincie waar zij feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten of provincies te behartigen.

3.d. Huurprijs van woongelegenheden en huurstijging (artikel 15a van Besluit beheer sociale-huursector).

De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen mag vanaf 1 juli 2009 (MG 2009-01) jaarlijks met maximaal 2,5% worden ten opzichte van de gemiddelde huurprijs van die woningen per 30 juni van het betreffende jaar.

Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs worden bepaalde woningen buiten beschouwing gelaten. In artikel 15a, tweede lid, van het BBSH zijn hierover bepalingen opgenomen. Een tweetal soorten woningen is aan deze opsomming toegevoegd. Ten eerste wordt bij de berekening van de gemiddelde huurprijs geen rekening meer gehouden met woningen met een huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar die lager is dan 200 euro per maand, welke huurprijs tevens dient te liggen onder het niveau van 50 procent van de maximale huurprijsgrens. Daarnaast wordt bij de berekening van de

gemiddelde huurprijs geen rekening meer gehouden met woningen waarvoor in eerste instantie geen huurprijsregulering geldt, de woningen in het zogenaamde geliberaliseerde segment.

Op instellingsniveau geldt tevens een maximale jaarlijkse huurstijging van 2,5% vanaf 1 juli 2009. De effecten op de huurverhoging als gevolg van onder meer nieuwe verhuringen, huurverhogingen in het geliberaliseerde segment en huurstijgingen als gevolg van woningverbetering tellen daarbij echter niet mee.

3.g. en 4.a Kosten van verkrijging (stichtingskosten)

In artikel 26, tweede lid, onderdeel g, is een zogenoemde 'verantwoordingsgrens' opgenomen. Deze verantwoordingsgrens houdt in dat de toegelaten instelling jaarlijks in haar volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting moet opnemen over haar werkzaamheden in het verslagjaar aangaande het bouwen, ook in haar verbindingen, van woningen voorzover de kosten van verkrijgen in eigendom van die woningen hoger dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning. In die uiteenzetting dient zij aannemelijk te maken dat de werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, weergegeven in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f. Onder de kosten van het verkrijgen in eigendom worden naast de aanneemsom en de koopsom van de bouwrijpe grond tevens alle bijkomende kosten, zoals architectenhonorarium, voorbereiding en toezicht beschouwd.

3.h Informatie inzake beleggingen en financiële instrumenten

In het kader van het vaststellen door de accountant of in het volkshuisvestingsverslag voldoende informatie wordt gegeven over het gevoerde beleid en beheer op financieel gebied, op basis waarvan dit beleid en beheer kan worden beoordeeld, zal deze informatie samen met hetgeen aan (financiële) informatie wordt verschaft in de jaarrekening en de verantwoordingsinformatie aan CorpoData (dVi), inzicht moeten verschaffen in onder meer de aard en samenstelling en het verloop in het boekjaar van de financiële activa waaronder de beleggingsportefeuille en de mogelijk toegepaste financiële instrumenten en in de risico's die daaraan verbonden (kunnen) zijn. Deze informatie mag niet strijdig zijn met hetgeen is opgenomen in de jaarrekening en het jaarverslag.

Rubriek B2

Vervreemding (verkoop) van woningen aan (toekomstige) bewoners en andere instellingen (artikelen 11c en 11d van het Bbsh)

Voor verkoop van woonegelegenheden geldt de algemene regel, dat de minimale verkoopprijs ligt op 90% van de marktwaarde (vrij van huur en andere op de woning drukkende lasten) indien er sprake is van verkoop aan *anderen* dan aan een toegelaten instelling, tenzij de Minister van VROM expliciet toestemming heeft verleend van het genoemde percentage af te wijken. Bij verkoop aan een andere toegelaten instelling is de verkopende toegelaten instelling dus niet gebonden aan enig percentage. Voor de voorgenoemde verkoop aan bewoners die een *bijdrage* ontvangen in het kader van de *Wet bevordering eigenwoningbezit* hoeft geen ontheffing van dat percentage te worden gevraagd bij het ministerie. Hiervoor gelden de volgende afwijkende minimum verkoopprijzen, te weten:

- 70%, indien de eigenaar bewoner reeds zijn hoofdverblijf had in de te kopen woning;

- 80%, indien de eigenaar bewoner in de te kopen woning zal gaan wonen.

Bovendien behoeft het voornemen tot verkoop aan (toekomstige) eigenaar-bewoners en aan andere toegelaten instellingen niet aan de Minister gemeld te worden. Als voornemen geldt hetgeen ter zake door het bestuur is vastgesteld en schriftelijk is vastgelegd.

Bepaling onderhandse verkoopwaarde bij vervreemding

Naast hetgeen is opgemerkt in BBSH artikel 11d is voor het bepalen van de onderhandse verkoopwaarde van belang, hetgeen is opgenomen in MG 2002-27 en MG 2006-06 ten aanzien van de taxatievereisten voor het bepalen van de onderhandse verkoopwaarde.

Verkoop onder voorwaarden

Binnen de RJ-werkgroep Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting wordt gewerkt aan een verslaggevingstechnische uitwerking van verkooptussenvormen. In dit verband wordt verkoop door de corporatie van een woning met een terugkoopplicht niet gekwalificeerd als een verkooptransactie

conform RJ 270 omdat de corporaties 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 Bbsh regelgeving 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.

De naleving van de meldingsplicht inzake nevenactiviteiten

De activiteiten die corporaties ondernemen, kennen verschillende aanduidingen die soms ook onderscheidend zijn naar de aard van de activiteit: kernactiviteiten; toegestane en niet toegestane (neven)activiteiten; belastingplichtige en niet belastingplichtige activiteiten; borgbare en niet borgbare activiteiten; markt - en publieke activiteiten; sociale en commerciële activiteiten. Om de controle op de naleving van de meldingsplicht van nevenactiviteiten op een pragmatische wijze 'handen en voeten' te geven is expliciet vermeld dat een gegevensgerichte deelwaarneming op de melding van activiteiten die niet zijn aan te merken als borgbaar, conform de lijst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en waarbij het niet gaat om de bouw van woongelegenheden, onderdeel dient uit te maken van de werkzaamheden. Dit zijn activiteiten die in ieder geval gemeld moeten zijn.

Deelwaarneming / integrale controle

In rubriek B2 worden een aantal verschillende begrippen gehanteerd waarmee de werkzaamheden door de accountant worden geduid. Onderstaand is een nadere toelichting opgenomen:

Aandachtspunt 1

Bij aandachtspunt 1, dat betrekking heeft op de controle van de naleving van de regelgeving inzake kortingen bij verkoop, is aangegeven dat een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik onderdeel is van de werkzaamheden. De omvang van de deelwaarneming wordt hier dus overgelaten aan de '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 is bij aandachtspunt 1 wel expliciet benoemd. Dit betreft vervreemdingen van woongelegenheden tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Aandachtspunt 2

Bij aandachtspunt 2, dat betrekking heeft op de controle van de naleving van de regelgeving inzake melding bij verkoop, is aangegeven dat een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning onderdeel uitmaakt van de werkzaamheden. Hier is de omvang van de deelwaarneming (integraal) dus wel expliciet benoemd. Dit betekent dat voor alle vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning nagegaan zal moeten worden of is voldaan aan de meldingsplicht.

Aandachtspunt 3

Bij aandachtspunt 3, dat betrekking heeft op de controle van de naleving van de regelgeving inzake de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen, wordt een integrale controle én een gegevensgerichte deelwaarneming genoemd. De integrale controle heeft betrekking op de vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dit betekent dat voor alle vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning nagegaan zal moeten worden of de regelgeving inzake de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is nageleefd. De gegevensgerichte deelwaarneming heeft betrekking op de categorie overige vervreemdingen (niet zijnde vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning). De omvang van deze deelwaarneming wordt overgelaten aan de '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.

Aandachtspunt 4

Bij aandachtspunt 4, dat betrekking heeft op de controle van de naleving van de meldingsplicht inzake nevenactiviteiten, is aangegeven dat een gegevensgerichte deelwaarneming op de melding van activiteiten die niet zijn aan te merken als borgbaar conform de lijst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en waarbij het niet gaat om de bouw van woongelegenheden, onderdeel uitmaakt van de werkzaamheden. Ook hier wordt de omvang van de deelwaarneming overgelaten aan de '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.

Rubriek C

Onder aandachtspunt 1 is aangegeven dat de in het overzicht van cijfermatige kerngegevens opgenomen gegevens over het verslagjaar in overeenstemming dienen te zijn met de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening(en), waarbij een accountantsverklaring is afgegeven. Dit betreft met name de gegevens die zijn opgenomen in de hoofdstukken 3.1, 3.2 en 3.3.1 en te beschouwen zijn als een specificatie (toelichting) van een aantal posten uit de W&V rekening en de balans.

6 t/m 13 Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de waarde ten tijde van de waardering, van de aan een complex voor verhuur bestemde onroerende zaken toe te rekenen exploitatiekasstromen conform de doelstelling van de corporatie en het Besluit beheer sociale-huursector. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en door de corporatie onderbouwde veronderstellingen per complex. Hierbij wordt een relatief groot gewicht toegekend aan externe informatie, bijvoorbeeld inzake de marktpositie van complexen. Toekomstige kasstromen worden geschat voor het complex in de staat waarin het zich op balansdatum bevindt. Toekomstige investeringen in het complex waarvoor de toegelaten instelling zich op balansdatum nog niet in rechte afdwingbaar verbonden heeft, maken geen deel uit van de bedrijfswaardeberekening. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan ter zake van bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden wel betrokken in de waardering van de onroerende zaak

Schattingen van de toekomstige kasstromen omvatten in ieder geval:

- prognoses van de kasontvangsten bij voortgezette huurexploitatie van het complex;
- prognoses van kasuitgaven die noodzakelijk zijn om de kasontvangsten te genereren en die direct kunnen worden toegewezen of toegerekend op een redelijke en consistente basis. Voorbeelden zijn de uitgaven die gedaan worden om de woning te onderhouden, maar ook de periodieke vervanging van installaties en bijvoorbeeld keukens;
- prognoses van de overige netto-uitgaven van de corporatie die op een stelselmatige wijze kunnen worden toegerekend aan de complexen. Het betreft bijvoorbeeld de kosten van het werkapparaat en van het intern toezichthoudend orgaan.
- netto-kasstromen, indien van toepassing aan het eind van de economische levensduur, als uitgaven voor het slopen van het actief en het bouwrijp maken van de grond en ontvangsten als opbrengst van de grond (Dit laatste betreft – de contante waarde van – de huidige marktwaarde in de betreffende regio van de grond, rekening houdende met de bestemming en rekening houdende met eventuele uitgaven om deze ontvangst te realiseren). Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is de bouwrijpe grond met een sociale bestemming. Indien zich een bestemmingswijziging voordoet, bijvoorbeeld bij inbreng in een project dat te verkopen nieuwbouwwoningen betreft, verandert de restwaarde van de grond van de desbetreffende huurwoning in het bestaande complex.

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een bedrijfswaardeberekening door de corporatie die is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De disconteringsvoet die gebruikelijk is in de markt voor toegelaten instellingen. Voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borgbare sociale huurwoningen wordt hiervoor de disconteringsvoet van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gehanteerd.
- Kasstroomprognoses voor de langere termijn worden geschat door extrapolatie van de prognose gebaseerd op de door de corporatie vastgestelde budgetten gebruikmakend van een vast of

dalend groeicijfer voor latere jaren, behalve wanneer een toenemende groei kan worden gerechtvaardigd. Voor de lange termijn wordt over het algemeen bij de berekening van de bedrijfswaarde uitgegaan van - door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vastgestelde - vaste parameters (de lastenstijgingen en de huurstijging na de eerste vijf jaar).

- Voor de eerste vijf jaar, alsmede ten aanzien van de restant levensduur van de woningen, wordt rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit en het beleid van de corporatie, waaronder de verkoop van huurwoningen in de komende periode van maximaal vijf jaar die in een door het bestuur geaccordeerd verkoopplan zijn aangewezen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op (vastgesteld) beleid, zoals onder andere blijkt uit door de leiding goedgekeurde prognoses en budgetten, en niet op een financiële berekening van mogelijke scenario's ten aanzien van bijvoorbeeld na-investeringen en nieuwbouw. In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving zijn nadere bepalingen omtrent de wijze van berekenen van de bedrijfswaarde opgenomen. Het verdient aanbeveling kennis te nemen van de binnen de sector ontwikkelde en op de website van het Centraal Fonds Volkshuisvesting gepubliceerde best-practises inzake de bepaling van de bedrijfswaarde, waaronder een op te nemen restwaarde en vast te stellen (resterende) levensduur. Daarnaast verdient het ook aanbeveling om de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille mede in de bepaling van de bedrijfswaarde te betrekken. In de richtlijn voor de jaarverslaggeving 645 is over de toepassing van de rentabiliteitswaarde correctie het volgende opgenomen: "In afwijking van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa is het voor de toegelaten instellingen toegestaan om tijdelijke verschillen tussen de gehanteerde disconteringsvoet en de actuele marktrente (verbonden aan de leningenportefeuille) door middel van een rentabiliteitswaarde correctie mee te nemen bij de bepaling van de bedrijfswaarde." Het is derhalve niet toegestaan de rentabiliteitswaarde correctie in mindering te brengen op de langlopende leningen. Voor een juiste bepaling van de vermogenspositie door het Fonds is een correcte berekening van de rentabiliteitswaarde correctie van belang.

Onderscheid is bij de bedrijfswaardebepaling verder te maken tussen feitelijke verplichtingen, die intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd dienen te zijn en welke van belang zijn voor het eventueel vormen van een voorziening op de passiefzijde van de balans, en het veel strikter te hanteren begrip van in rechte afdwingbare verplichtingen dat gehanteerd wordt bij de bedrijfswaardebepaling van de vaste activa aan de actiefzijde van de balans. Wel kunnen feitelijke verplichtingen, conform RJ 645.223, een rol spelen bij het bepalen van de bedrijfswaarde in geval van herstructurering.

In de bedrijfswaardeberekening dient niet de vennootschapsbelasting opgenomen te worden. RJ 121.318b (vetgedrukt) stelt: "Schattingen van toekomstige kasstromen dienen niet te omvatten ontvangsten of betalingen van belastingen naar de winst".

Rubriek D

1 t/m 3 Bezoldiging bestuurders en commissarissen.

Van toepassing is het gestelde in artikel 2:383 lid 1 BW, respectievelijk RJ 271.601, behoudens hetgeen daarin is opgenomen over de gezamenlijke bestuurders en commissarissen en het achterwege mogen blijven van een opgave die herleid kan worden tot een natuurlijk persoon. Corporaties vermelden voor de bestuurders afzonderlijk het bedrag dat in het verslagjaar ten laste is gekomen van de corporatie, uitgesplitst naar periodiek betaalde beloningen, beloningen betaalbaar op termijn, uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonussen. Corporaties melden afzonderlijk de bezoldiging per commissaris. Lasten voor gewezen bestuurders en gewezen commissarissen worden afzonderlijk vermeld. Als de woningcorporatie dochtermaatschappijen heeft of de financiële gegevens van andere maatschappijen consolideert, worden de bedragen die in het boekjaar te hunnen laste zijn gekomen, in de opgave begrepen. De woningcorporatie doet afzonderlijk opgave van het bedrag van de leningen, voorschotten en garanties, ten behoeve van iedere bestuurder en iedere commissaris van de woningcorporatie verstrekt door de woningcorporatie, haar

dochtermaatschappijen en de maatschappijen waarvan zij de gegevens consolideert. Corporaties die de drie-lagenstructuur toepassen, vermelden tevens de bezoldiging van de afzonderlijke directieleden.

In onderstaand overzicht is een, niet limitatieve, opsomming gegeven van vormen van bezoldiging per onderscheiden categorie voor bestuurders en, indien van toepassing, directieleden. Hierbij is aansluiting gezocht bij hetgeen is opgenomen in bijlage 3 van RJ 271.6. In het algemeen zal daarbij ook aansluiting gezocht kunnen worden bij de bestaande fiscale regelgeving en jurisprudentie.

Belangrijke aandachtspunten bij de bezoldigingsgegevens zijn mogelijke looncomponenten in onder meer onkostendeclaraties en creditcarduitgaven, betalingen die zijn verantwoord onder de 'algemene kosten', loon in natura, afkoopsommen, bonussen en getroffen voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn.

Categorie I: Periodiek betaalde beloningen

Dit betreft onder andere lonen en salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies (werkgeversdeel van zowel de verplichte als de vrijwillige sociale lasten), vakantiegeld, vergoedingen in natura, terbeschikkingstelling van huisvesting (als onderdeel van vergoeding in natura), ter beschikking stelling van een auto, (mede) voor privé-gebruik (als onderdeel van vergoeding in natura), kostenvergoeding, tenzij deze reële kostenvergoedingen betreffen en presentiegelden.

Categorie II: Beloningen betaalbaar op termijn

Dit betreft onder andere pensioenlasten, waaronder pensioenpremie voor ouderdoms- en nabestaandenpensioen, kosten voor langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen (of aanvullingen daarop), betaling bij arbeidsongeschiktheid, beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en pre-pensioen en rechten op aanvulling van een sociale uitkering.

Categorie III: Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband

Dit betreft onder andere afvloeiingsregelingen, gouden parachute regeling, toepassing van de kantonrechtersformule en gouden handdrukken.

Categorie IV: Bonusbetalingen

Dit betreft onder andere bonusregelingen, tantièmes, gratificaties en vergoedingen bij indiensttreding. Indien de bonusbetalingen betrekking hebben op een periode die niet overeenkomt met hetgeen wordt opgegeven bij aantal maanden bezoldiging, dient dit door de corporatie te zijn toegelicht.