



# VERSTEGEN

accountants en adviseurs

50  
jaar

## Accountantsverslag 2021



## ROSEHAGHE

Aan de raad van commissarissen van  
van Woningbouwvereniging Rosehaghe  
Hoofmanstraat 12B  
2013 DR HAARLEM

Dordrecht, 30 mei 2022

Ref.: 1413/DV/SP/AK

Geachte leden van de raad van commissarissen,

Overeenkomstig de door u aan ons verstrekte opdracht, hebben wij de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Rosehaghe (hierna: WBV Rosehaghe) gecontroleerd. In overeenstemming met artikel 393 lid 4 Burgerlijk Wetboek Boek 2 en Controlestandaard 260 'Communicatie met de met governance belaste personen', brengen wij verslag aan u uit over onze bevindingen.

Onze controle is uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de *regeling Controleprotocol WNT*.

Bij de uitvoering van onze controlewerkzaamheden hebben wij de materialiteit voor de waardegedreven posten vastgesteld op € 1.276.000 en voor de kasstroomgedreven posten op € 30.000. Afwijkingen als gevolg van fraude of fouten zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

De door ons gecontroleerde jaarrekening geeft een eigen vermogen aan per 31 december 2021 van € 40.768.502 en een resultaat na belastingen over 2021 van € 3.928.079. Wij geven een goedkeurende controleverklaring af bij deze jaarrekening, mits die ongewijzigd wordt vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het geval dat de Raad van Commissarissen de jaarrekening niet ongewijzigd goedkeurt én de Algemene Ledenvergadering de jaarrekening ongewijzigd vaststelt, verzoeken wij u om contact met ons op te nemen over de dan ontstane situatie.

*In het geval dat de door ons gecontroleerde jaarrekening nog wordt gewijzigd en/of niet op de datum van onze controleverklaring wordt vastgesteld, verzoeken wij u om per omgaande contact met ons op te nemen over de dan ontstane situatie.*



Wij benadrukken dat dit accountantsverslag uitsluitend bedoeld is om u te informeren over onze controlebevindingen en aanbevelingen. Externe toezichhoudende instanties en andere stakeholders kunnen u vragen om een afschrift voor hun beoordeling van de financiële stand van zaken van WBV Rosehaghe en van de risico's in de bedrijfsvoering. Wij benadrukken dat wij niet aansprakelijk zijn voor eventuele gevolgen van externe verspreiding.

Wij vertrouwen erop u met dit verslag voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid om het nader toe te lichten.

Hoogachtend,

D. Vermaas RA








## INHOUDSOPGAVE





























1. Woningbouwvereniging Rosehaghe in beeld .....	5
2. Jaarverslaggeving 2021 en relevante ontwikkelingen .....	6
2.1. Relevante ontwikkelingen .....	6
2.2. Kernpunten uit de controle .....	7
3. Financiële positie 2021 .....	8
3.1. Resultaat.....	8
3.2. Ratio's beoordelingskader Aw/WSW .....	9
4. Algemene controlebevindingen bij de jaarverslaglegging 2021 .....	10
4.1. Algemeen .....	10
4.2. Het verloop van onze controlewerkzaamheden.....	10
4.3. Verwerking van geconstateerde afwijkingen.....	11
5. Controlebevindingen bij specifieke posten in de jaarrekening.....	11
5.1. Marktwaarde verhuurde staat.....	11
5.2. Beleidswaarde .....	13
5.3. Woningtoewijzingen .....	14
5.4. Naleving WNT-voorschriften .....	14
6. Interne beheersing.....	15
6.1. Algemeen .....	15
6.2. Betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking .....	15
6.3. Frauderisicobeheersing en naleving wet- en regelgeving .....	16
7. Onafhankelijkheid.....	16
8. Slot.....	16



## 1. Woningbouwvereniging Rosehaghe in beeld

In onderstaand overzicht geven wij een totaalbeeld van de financiële positie en interne beheersing van WBV Rosehaghe met verwijzingen naar de verdere uitwerking in dit verslag.

	Geen noemenswaardige bevindingen		Tekortkomingen en/of aandachtspunten met een verhoogd risico/verhoogde impact
	Geen tekortkomingen, wel relevante bevindingen en/of aandachtspunten		Tekortkomingen en/of aandachtspunten met een hoog risico/grote impact
	Beperkte tekortkomingen en/of bijzondere aandachtspunten		

Onderwerp	Bevindingen 2021		§	Signalering	
				2021	2020
<b>FINANCIËLE POSITIE</b>					
Resultaat	Genormaliseerd bedraagt het resultaat € 237.000. Dit resultaat als % van de huuropbrengsten bedraagt 24%.	 > 2%  < 2%  < 0%	3.1		
Rentedekkingsgraad (ICR)	Het vermogen om de rente op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom operationele activiteiten bedraagt 7,7.	 > 1,4  = 1,4  < 1,4	3.2		
Loan to Value (LTV)	De verhouding tussen de nominale schuld en de opbrengstpotentie (beleidswaarde) bedraagt 20%.	 < 85%  > 85%	3.2		
Solvabiliteit	Het eigen vermogen (volgens beleidswaarde) als % van balanstotaal op basis van beleidswaarde bedraagt 88%.	 > 15%  < 15%	3.2		
Dekkingsratio	De verhouding van de schuld op marktwaarde in verhouding met de marktwaarde verhuurde staat is 7%.	 < 70%  > 70%	3.2		
<b>INTERNE BEHEERSING</b>					
Kwaliteit dossiervorming en jaarverslaggeving	Samenwerking verloopt goed. Als gevolg van de controle zijn kwantitatieve en kwalitatieve correcties verwerkt.		4.0		
Controlebevindingen	Er is geen sprake van ongecorrigeerde afwijkingen.		5.0 4.3		
Administratieve processen, fraudebeheersing en ICT	De administratieve processen zijn voldoende op orde. Gerapporteerde aandachtspunt heeft betrekking op frauderisicobeheersing en betaalbevoegdheden.		2.1.2 6.0		



## 2. Jaarverslaggeving 2021 en relevante ontwikkelingen

### 2.1. Relevante ontwikkelingen

#### 2.1.1. *Aangepast beoordelingskader AW/WSW*

De Aw en het WSW hebben pas het aangepaste gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW gepubliceerd. Daarin staan diverse geactualiseerde zaken en ook verdere verdiepingen van bestaande onderdelen van het beoordelingskader. Zonder selectief te willen zijn, vallen de volgende zaken op:

- De corporatie heeft een visie op de toekomstbestendigheid van de strategie en het bedrijfsmodel op lange termijn (voorbij de prognoseperiode).
- Gedrag en cultuur is toegevoegd als onderdeel van governance.
- Heeft de visie van de corporatie voldoende oog voor het volkshuisvestelijk belang? Besteedt het ondernemingsplan daar aandacht voor? Daarnaast wordt getoetst of het ondernemingsplan in voldoende mate beschrijft hoe stakeholders zijn meegenomen. Ook moet het ondernemingsplan transparant zijn over de gemaakte keuzes voor de inzet van het vermogen.

Dit laatste punt kan aanleiding zijn om in regionaal verband de verantwoordelijkheden breder te zien dan de eigen opgave. Dit vraagt om nadere uitwerking en alertheid. Dit zou kunnen wijzen op verdere onderlinge solidariteit in de regio bij corporaties en dus ook over het surplus aan vermogen van een corporatie. In de aangekondigde wijziging van de Woningwet lijkt dit meer gestalte te krijgen.

#### 2.1.2. *Rapportering over continuïteit en fraude in de controleverklaring 2022*

Bij gebruikers van de jaarrekening, zoals investeerders, toezichthouders en banken, is niet altijd duidelijk welke werkzaamheden de accountant uitvoert op het gebied van fraude en continuïteit bij de controle van een jaarrekening. Terwijl zij juist behoefte hebben aan meer transparantie op deze thema's.

Om hieraan tegemoet te komen, zijn accountants vanaf controlejaar 2022 verplicht in hun controleverklaring te rapporteren over hun werkzaamheden op het gebied van fraude en continuïteit. Niet in algemene bewoordingen, maar specifiek per organisatie, met aandacht voor de onderkende risico's, de uitgevoerde werkzaamheden en - indien mogelijk en relevant - ook de uitkomsten van die werkzaamheden.

De rapportage over fraude en continuïteit in de controleverklaring is weliswaar pas verplicht over het boekjaar 2022, maar gezien het maatschappelijke belang ervan, roept de NBA accountants op om nu al te rapporteren over deze onderwerpen. Dit biedt zowel de accountants als u de mogelijkheid om alvast proef te draaien, voordat de nieuwe regelgeving daadwerkelijk van kracht wordt.

Het continuïteitsperspectief van woningcorporaties lijkt weliswaar vanzelfsprekend door de diverse waarborgen die getroffen zijn binnen de sector.



Mogelijke onderwerpen die hierbij nog wel een rol kunnen spelen zijn:

- 🌀 ontwikkeling rente;
- 🌀 (her-)financierbaarheid van het bezit/de nieuwbouw;
- 🌀 ontwikkeling onderhoudskosten en bouwkosten als gevolg van de hoge inflatie.

Met betrekking tot de frauderisicobeheersingsmaatregelen van WBV Rosehaghe rapporteerden wij in ons vorig verslag dat WBV Rosehaghe nog niet beschikt over een (fraude)risicoanalyse. Wij adviseerden deze op te stellen met de (financiële) impact op de organisatie, risicobereidheid en passende mitigerende maatregelen.

Advies: met het oog op hierboven genoemde wijziging adviseren wij hier tijdig aandacht aan te besteden.

Meer informatie hierover is te vinden in de [NBA-Brochure Verplichte rapportage over fraude en continuïteit in de controleverklaring bij de jaarrekening; wat betekent dit voor u als klant.](#)

### 2.1.3. *Energielabel kantoor*

Per 1 januari 2023 dient elk kantoor groter dan 100 m<sup>2</sup> minimaal energielabel C te hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. Voldoet het gebouw niet aan de gestelde eisen (RVO), dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden.

## 2.2. Kernpunten uit de controle

*Wij hebben bij onze controle aanvullende aandacht besteed aan enkele specifieke onderwerpen.*

De NBA stuurgroep woningcorporaties heeft in 2021 richtlijnen verstrekt voor de controle van woningcorporaties met meer dan 5.000 eenheden. Deze woningcorporaties kwalificeren zich als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Organisaties van Openbaar Belang zijn die organisaties waarbij een ondeugdelijk uitgevoerde wettelijke controle van de financiële verantwoording een aanmerkelijke invloed kan hebben op het vertrouwen in de publieke functie van de accountantsverklaring. Deze organisaties zijn concreet benoemd.

WBV Rosehaghe is geen OOB. Echter het belang van bovenstaande kernpunten onderkennen wij ook bij woningcorporaties met minder dan 5.000 eenheden en hieraan hebben wij daarom dan ook nadrukkelijk aandacht besteed.

Om uniformiteit in de controleverklaringen te bevorderen, heeft de stuurgroep zogenaamde kernpunten voor de controle onderkend. Dit zijn de kernpunten uit de controle van woningcorporaties waaraan de accountant extra aandacht besteed en daarover rapporteert.

Onderstaande kernpunten zijn voor WBV Rosehaghe van toepassing:

- 🌀 waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat (zie paragraaf 5.1.);
- 🌀 bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 5.2.);





- fiscale positie, vennootschapsbelasting (zie paragraaf 3.1.2.4.);
- interne beheersing (zie paragraaf 6.1.); en
- fraude/ corruptie/ integriteitsrisico (zie paragraaf 6.3.).

Wij hebben, mede op basis van bovenstaande kernpunten, de volgende significante risico's onderkend in de jaarverslaggeving van WBV Rosehaghe:

- waardering vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat; en
- doorbreken van interne beheersing.

Het risico op onjuiste waardering van het vastgoed in exploitatie houdt verband met de omvang en complexiteit van deze post. Wij hebben de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat getoetst, waarbij wij specifiek aandacht hebben besteed aan de kwaliteit van de objectgegevens. Daarnaast hebben wij getoetst of de waardering aan de (markt)uitgangspunten voldoet inclusief onderliggende certificering van het rekenpakket.

Het risico op doorbreken van de interne beheersing is, vanuit de regelgeving voor accountants, een verplicht te evalueren risico. Het risico kan voornamelijk voorkomen bij de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening. Wij hebben de minimaal vereiste functiescheidingen, de bevoegdheden en een detailwaarneming op memoriaalboekingen uitgevoerd.

Uit onze werkzaamheden zijn geen bijzonderheden gebleken.

## 3. Financiële positie 2021

### 3.1. Resultaat

#### 3.1.1. Analyse van het resultaat

Het genormaliseerde resultaat is in lijn met voorgaande jaren.

Het saldo van de winst- en verliesrekening 2021 bedraagt € 3.928.079 en is beïnvloed door een aantal bijzondere posten. In onderstaande opstelling worden deze geëlimineerd, waardoor een genormaliseerd resultaat wordt berekend.

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	3.928	5.371	2.983
Eliminatie bijzondere posten:			
- Niet-gerealiseerde waardeverandering vg	3.733-	5.167-	2.719-
- Fiscale last	42	69	77
Genormaliseerd resultaat	237	273	341

#### 3.1.2. Toelichting bijzondere posten

De in voorgaande opstelling vermelde bijzondere posten 2021 worden op de volgende pagina nader toegelicht. Het genormaliseerd resultaat 2021 ligt overigens in lijn met voorgaande jaren.





### 3.1.2.2. Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie, die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde verhuurde staat. In 2021 is de waardemutatie wederom positief. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde in 2021. Zichtbaar is dat de woningmarkt in uw regio ook in 2021 een stijgende ontwikkeling kent, wat terug te zien is in de marktwaarde verhuurde staat.

### 3.1.2.4. Fiscale last

Het resultaat voor belastingen bedraagt € 3.928.079. Na correctie bedraagt het fiscaal belastbaar bedrag € 276.314. WBV Rosehaghe heeft ultimo 2021 nog voor € 820.682 aan fiscaal compensabele verliezen. Op basis van de fiscale meerjarenprognose zal dit verlies in 2028 volledig verrekend zijn. De verantwoorde fiscale last betreft de afname van de latente belastingvordering in verband met deze compensabele verliezen.

## 3.2. Ratio's beoordelingskader Aw/WSW

De ratio's voldoen aan het beoordelingskader van Aw/WSW.

In de onderstaande tabel zijn de ratio's<sup>1</sup> opgenomen van WBV Rosehaghe.

	2021	2020	Norm	Oordeel
ICR / Rentedekkingsgraad	7,7	11,1	> 1,4	GOED
Loan-to-Value	20%	19%	< 85%	GOED
Solvabiliteit	85%	82%	> 15%	GOED
Dekkingsratio	7%	6%	< 70%	GOED
Onderpandratio	0%	0%	< 70%	GOED

De ratio's liggen in lijn met 2020 en voldoen ruimschoots aan de normen van het Aw/WSW. Mede op basis van deze normen is WBV Rosehaghe een financieel zeer gezonde organisatie. Wij merken hierbij nog wel het volgende op:

- De leningenportefeuille van WBV Rosehaghe en de verschuldigde rentelasten zijn relatief beperkt. Hierdoor is de ICR (in welke mate de operationele kasstroom toereikend is om de rentelasten te dekken) ook sterk positief.
- De Loan to Value (de verhouding tussen de waarde van het bezit en de omvang van de leningen) ligt hierdoor ook relatief laag.

<sup>1</sup> Berekening ratio's

- ICR/ dekkingsgraad: Operationele kasstroom + rentelasten – rentebaten in procenten van de rentelasten – rentebaten (interne lening)
- Loan-to-Value: Nominale Schuld in procenten van de Beleidswaarde
- Solvabiliteit: Eigen vermogen (volgens beleidswaarde) als % van balanstotaal op basis van beleidswaarde
- Dekkingsratio: Marktwaarde van de leningen in procenten van marktwaarde verhuurde staat
- Onderpandratio: Dekkingsratio van het vastgoed dat in onderpand is bij het WSW



- Ook de solvabiliteit en de dekkingsratio voldoen ruimschoots aan de normen. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde binnen WBV Rosehaghe bedraagt € 40.768.502. Een groot deel hiervan betreft de herwaarderingsreserve (€ 37.519.976). Deze reserve is opgebouwd uit de jaarlijkse marktwaardestijgingen. Het afgelopen jaar zijn de overige reserves eveneens positief ontwikkeld (+ € 195.417).

Bij de bepaling van de solvabiliteit wordt het eigen vermogen aangepast naar de beleidswaarde. Het eigen vermogen wordt hierdoor aangepast naar € 12.223.199.

- WBV Rosehaghe heeft geen WSW-geborgde leningen. Daarom is de onderpandratio 0% c.q. is die niet van toepassing.

## 4. Algemene controlebevindingen bij de jaarverslaglegging 2021

### 4.1. Algemeen

*De balans, winst- en verlies en het kasstroomoverzicht zijn opgesteld volgens het model zoals opgenomen in de RTIV.*

De jaarrekening van WBV Rosehaghe is opgesteld in overeenstemming met de *Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving*, in het bijzonder de *richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting*. Op grond van deze richtlijn is WBV Rosehaghe tevens verplicht een bestuursverslag op te stellen.

Wij hebben vastgesteld dat het bestuursverslag van WBV Rosehaghe voldoet aan deze vereisten en dat er – voor zover wij dat kunnen beoordelen – geen sprake is van tegenstrijdigheden tussen bestuursverslag en jaarrekening. Tevens constateren wij geen materiële afwijkingen (op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins) in het bestuursverslag.

### 4.2. Het verloop van onze controlewerkzaamheden

*Samenwerking verloopt prettig.*

Overeenkomstig de tussen WBV Rosehaghe en ons kantoor opgestelde opdrachtbevestiging, bestaat de controle van de jaarrekening uit een proces waarbij:

1. het controleteam WBV Rosehaghe informeert over de benodigde informatie voor het controleren van de jaarstukken;
2. WBV Rosehaghe deze informatie tijdig en volledig (digitaal) oplevert;
3. het controleteam de controlewerkzaamheden uitvoert aan de hand van de door WBV Rosehaghe opgeleverde informatie.

De processtappen 1 en 3 zijn sterk gerelateerd aan onze inschatting welke onderdelen van de jaarstukken het meest vatbaar zijn voor afwijkingen van materieel belang.

Voor WBV Rosehaghe betreft dit voornamelijk:

- waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat;
- bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie; en
- fiscale positie, vennootschapsbelasting.



Voor bijzondere bevindingen van onze controlewerkzaamheden aangaande deze onderdelen en onze verdere controlebevindingen per post, verwijzen wij naar hoofdstuk 5 van dit verslag.

Met betrekking tot processtap 2 constateerden wij dat WBV Rosehaghe voortvarend de benodigde controle-informatie heeft opgeleverd. Wij hebben geen correcties geconstateerd. Door de beschik- en bereikbaarheid van uw medewerker financiën hebben wij constructief samengewerkt.

Onze controlewerkzaamheden hebben wij overeenkomstig onze opdracht uit kunnen voeren, rekening houdend met de gemaakte prijsafspraken. Wij hebben de controle conform het budget en in overeenstemming met de ingeplande uren per niveau uitgevoerd.

#### 4.3. Verwerking van geconstateerde afwijkingen

*Enkele kwalitatieve en kwantitatieve correcties doorgevoerd.*

Tijdens de jaarrekeningcontrole zijn geen kwantitatieve en kwalitatieve correcties doorgevoerd.

Inhoudelijk zijn er over de jaarrekening 2021 en de hiervoor genoemde correcties geen meningsverschillen geweest met het bestuur. Er resteren geen ongecorrigeerde afwijkingen die op grond van de rapporteringstolerantie vermeld moeten worden.

### 5. Controlebevindingen bij specifieke posten in de jaarrekening

#### 5.1. Marktwaarde verhuurde staat

*De marktwaarde verhuurde staat is de wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag voor toegelaten instellingen.*

De marktwaarde in verhuurde staat is een belangrijk onderdeel geweest in onze controle. Door middel van een mutatie-analyse, zijn door ons de basisgegevens 2021 afgezet tegen de definitieve basisgegevens 2020. Mutaties die hieruit zijn voortgekomen hebben we geanalyseerd en onze controle op ingericht. De basisgegevens bestaan enerzijds uit statische gegevens (bouwjaren, m2, etc.) en anderzijds uit dynamische gegevens (WOZ-waarde, huren, mutatiekans etc.).

Uitgangspunt is dat in theorie de statische basisgegevens niet muteren. De dynamische basisgegevens zullen als gevolg van jaar t+1 logischerwijs wel kunnen wijzigen.

Bezit	Marktwaarde 2021 €	Marktwaarde 2020 €
Woningen (DAEB)	40.414.495	36.810.974
MOG (niet-DAEB)	1.358.453	1.229.311
Totaal	41.772.948	38.040.285



### Marktwaaardebepaling

De taxatie van de marktwaarde voor de woningen is door middel van een markttechnische update uitgevoerd door uw taxateur. Hierbij is als basis de door ons gecontroleerde lijst met objectgegevens gehanteerd. De taxateur heeft de bepaling van de marktwaarde uitgevoerd op basis van de uitgangspunten en berekeningsmethodiek volgens het Handboek marktwaardering 2021 gehanteerd. De onderliggende objectgegevens zijn verwerkt in het rekenpakket TMS en door ons gecontroleerd.

### Output

Voor de output hebben wij vastgesteld dat de marktwaarde in de jaarrekening overeenstemt met de output volgens de marktwaardeberekening. Wij hebben de uitkomsten van de waardering geanalyseerd en beoordeeld op afwijkingen buiten de bandbreedte.



In 2021 is de marktwaarde met 9,8% gestegen (€ 3,7 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de disconteringsvoet en de stijging in de leegwaarde. Gemiddeld genomen is de marktwaardestijging hoger dan de marktwaardestijging bij WBV Rosehaghe. De belangrijkste oorzaak is het effect van de lagere verhuurderheffing. Doordat WBV Rosehaghe niet verplicht is voor de verhuurderheffing leidt dit niet tot een extra marktwaardestijging.

#### 5.1.1. *Achterstallig onderhoud*

WBV Rosehaghe heeft enkele jaren geleden een conditiemeting uitgevoerd op de staat van het bezit. Hieruit blijken geen woningen met een conditiescore van 5 of hoger. Bij een conditiescore van 5 of hoger wordt achterstallig onderhoud verondersteld. Voor de berekening van de markt- en beleidswaarde is geen achterstallig onderhoud ingerekend. Uw bestuur heeft aangegeven dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit is gebaseerd op de voormalige conditiemetingen uit 2016 en onderhoudsuitgaven over de afgelopen jaren in relatie tot het onderhoudsbeleid van WBV Rosehaghe. Wij adviseren de conditiemeting in 2022 te actualiseren.

#### 5.1.2. *Wijzigingen handboek marktwaardering*

In het waarderingshandboek 2021 zijn ten opzichte van het waarderingshandboek over 2020 de volgende wijzigingen doorgevoerd:

-  De afslag op de mutatiekans in het uitpondscenario vanaf jaar 7 is komen te vervallen. Deze wijziging leidt tot een hogere mutatiekans voor een deel van het bezit.
-  Het tarief voor de overdrachtsbelasting is voor beleggerswoningen aangepast van 2% naar 8%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde.



## 5.2. Beleidswaarde

De beleidswaarde is gestegen ten opzichte van 2021.

De beleidswaarde van WBV Rosehaghe is toegelicht in de jaarrekening voor een bedrag van € 13.227.000. De beleidswaarde is als volgt bepaald:

X € 1.000	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	41.773	38.040
Afslagen:		
Beschikbaarheid	3.730	3.486
Betaalbaarheid	-25.485	-21.943
Kwaliteit	-6.609	-8.167
Beheer	-182	124
Subtotaal	-28.546	-26.500
Beleidswaarde	13.227	11.540

Uitgangspunt voor de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat zoals deze uit het rekenpakket van WBV Rosehaghe (DAEB) volgt. Door middel van een 4-tal afslagen (op basis van het eigen beleid) wordt de beleidswaarde bepaald. Hiermee worden algemene marktnormen, zoals gehanteerd in de marktwaardebepaling, aangepast door normen die voortkomen uit het beleid van WBV Rosehaghe.

De totale beleidswaarde bedraagt € 13.227.645 (2020: € 11.540.580). Met betrekking tot de beleidswaarde hebben wij het volgende vastgesteld:

- De beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening is juist ontleend aan de marktwaardeberekening.
- De beleidswaarde is gebaseerd op de veronderstelling van doorexploiteren. De ingerekende streefhuren, onderhoudsnorm en beheernorm zijn ontleend aan en aangepast door normen die voortkomen uit het (door governance organen) geaccordeerde beleid van WBV Rosehaghe.
- WBV Rosehaghe hanteert in de beleidswaarde de nieuwe definities voor onderhoud en beheer.
- bij de bepaling van de norm voor beheer heeft WBV Rosehaghe aangesloten bij de definitie voor de beheerlasten. Deze lasten zijn de lasten die direct gerelateerd kunnen worden aan de exploitatie van het bezit. De gemiddelde beheernorm is beperkt gestegen met 7,7%, van € 939 naar € 1.011 per eenheid per jaar. De oorzaak hiervoor betreft de extra beheerkosten die gemaakt zijn in het kader van de voorbereidingen op de toe te passen duurzaamheidsoperatie.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is beperkt gedaald met 3,2%, van € 3.116 naar € 3.015 per eenheid per jaar. De oorzaak hiervoor betreft het voorzichtig begroten van het meerjaren onderhoud.



In de jaarrekening is een toelichting opgenomen over de gehanteerde uitgangspunten en veronderstelling bij de bepaling van de beleidswaarde. Ook is een adequate beleidsmatige beschouwing opgenomen bij de uitkomsten.

### 5.3. Woningtoewijzingen

Net als in voorgaande jaren zullen wij een assurance rapport verstrekken bij de naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording bij de dVi. Als voorbereiding hebben wij werkzaamheden uitgevoerd ten tijde van de jaarrekeningcontrole ten aanzien van de woningtoewijzingen.

Bij onze steekproef op de woningtoewijzingen hebben wij geen onjuistheden geconstateerd.

### 5.4. Naleving WNT-voorschriften

*WBV Rosehaghe heeft in 2021 voldaan aan de WNT-voorschriften.*

Als toegelaten instelling behoort WBV Rosehaghe te voldoen aan de WNT (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector). Over 2021 zijn de maxima van de vergoedingen aan de leden van de RvC en voor het bestuur verhoogd als gevolg van een indexering.

In 2021 gelden de volgende normen voor WBV Rosehaghe:

WNT normen (o.b.v. 1Fte)	2021	2020	Voldaan
Bestuur	€ 111.000	€ 106.000	JA
Voorzitter RvC	€ 16.650	€ 15.900	JA
Lid RvC	€ 11.100	€ 10.600	JA

De bezoldiging van het bestuur en de raad van commissarissen is juist verantwoord in de jaarrekening 2021.

#### 5.7.1. Bevestiging volledigheid

Wij hebben de toepassing van de WNT door WBV Rosehaghe gecontroleerd overeenkomstig de *regeling Controleprotocol WNT 2021*. Daarbij hebben wij ons gebaseerd op de in de jaarrekening verantwoorde gegevens en bedragen en de daaraan ten grondslag liggende administratieve bescheiden. Het kan echter zijn dat een bepaalde verwerkingswijze van (kosten)vergoedingen aan de raad van bestuur en/of raad van commissarissen in de financiële administratie, niet vooraf door ons is geïdentificeerd. Deze vergoedingen zouden dan al dan niet terecht, buiten de WNT-verantwoording kunnen zijn gebleven en buiten de reikwijdte van onze controlewerkzaamheden.

Als de WNT-verantwoording niet strookt met uw beeld van de werkelijkheid of met uw eigen administratie, verzoeken wij u ons per omgaande te informeren. Wij kunnen dan op grond van uw informatie onze controlebevindingen evalueren.



## 6. Interne beheersing

### 6.1. Algemeen

*Onze controleaanpak is overwegend gegevensgericht.*

Vanuit onze controleopdracht hebben wij aandacht besteed aan de kwaliteit van de interne beheersingsmaatregelen die een directe relatie hebben met het financieel beheer. Deze interne beheersingsmaatregelen zijn voornamelijk ingebed in de volgende processen:

- Automatisering
- Inkoop- en betalingen
- Personeel- en salarisadministratie
- Onderhoud en projectontwikkeling
- Verhuur en woningtoewijzingen
- Treasury en planning & control

De aard en omvang van de (administratieve) organisatie van WBV Rosehaghe brengt beperkingen met zich mee om alle risico's van fouten en/of fraude te voorkomen door effectieve interne beheersingsmaatregelen. Bij onze controleaanpak houden wij daar rekening mee, door het uitvoeren van een voornamelijk gegevensgerichte controle-aanpak.

Wij vinden dat er binnen WBV Rosehaghe – rekening houdend met het vorenstaande – geen sprake is van belangrijke tekortkomingen in de interne beheersingsmaatregelen rond de financiële verslaglegging. Binnen de processen zijn in ieder geval de minimale controletechnische functiescheidingen aanwezig

### 6.2. Betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking

*Er zijn in algemene zin geen kritische bevindingen bij de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking.*

Ingevolge artikel 393, lid 4, BW 2 dienen wij in ons accountantsverslag onze bevindingen te rapporteren aangaande de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Door ons heeft ter zake een beoordeling plaatsgevonden voor zover noodzakelijk voor de jaarrekeningcontrole. Onze controle heeft geen bevindingen opgeleverd die in dit kader dienen te worden gerapporteerd. Bevindingen en aanbevelingen aangaande de voor specifieke (administratieve) processen relevante automatiseringsaspecten zijn verwerkt in onze managementletter.





## 6.3. Frauderisicobeheersing en naleving wet- en regelgeving

### 6.3.1. Frauderisicobeheersing

Ingevolge onze beroepsregels, in het bijzonder hoofdstuk 240 van de COS, dient de accountant bij de controle van de jaarrekening een aantal specifiek genoemde procedures uit te voeren, gericht op het risico van fraude. Bij onze controle van de jaarrekening 2021 hebben wij geen aanwijzingen van fraude verkregen die wij op grond van deze regels aan u zouden moeten melden.

### 6.3.2. Naleving wet- en regelgeving

*Er zijn geen overtredingen van wet- en regelgeving of aanwijzingen van fraude geconstateerd met een mogelijk materieel effect op de jaarrekening.*

Bij onze controle van de jaarrekening houden wij rekening met het risico van materiële fouten als gevolg van het niet naleven van wet- en regelgeving. Met name richten wij ons daarbij op de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en fiscale wetgeving. Onze controle heeft geen relevante afwijkingen van wet- en regelgeving aan het licht gebracht.

Het betrekken van de naleving van wet- en regelgeving bij onze controlewerkzaamheden is overigens gebaseerd op onze beroepsregels, in het bijzonder hoofdstuk 250 van de Controle- en Overige Standaarden (COS), waaruit wij citeren: "De accountant dient (...) de controle op te zetten en uit te voeren met een professioneel-kritische instelling voor omstandigheden en gebeurtenissen die twijfel oproepen omtrent de vraag of de entiteit zich houdt aan wet- en regelgeving" en "Echter kan niet worden verwacht dat een controleopdracht zal leiden tot ontdekking van overtredingen van alle wet- en regelgeving".

## 7. Onafhankelijkheid

*Wij bevestigen onze onafhankelijkheid voor de uitvoering van de jaarrekeningcontrole.*

Het waken voor onze onafhankelijkheid is primair onze eigen (vaktechnische) verantwoordelijkheid. Aanvullend daarop rapporteren wij u jaarlijks – voor uw beoordeling van onze onafhankelijkheid – de werkzaamheden die door ons zijn verricht naast het controleren van financiële verantwoordingen en het uitoefenen van onze natuurlijke adviesfunctie.

Met betrekking tot het verslagjaar 2021 hebben wij naast onze controlewerkzaamheden geen overige dienstverlening uitgevoerd.

## 8. Slot

Wij vertrouwen erop u met dit accountantsverslag voldoende te hebben geïnformeerd over onze controlebevindingen en u van dienst te zijn geweest met de vermelde ontwikkelingen en aanbevelingen.