

De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid

VAN REGELS TOT UITVOERING

De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid

VAN REGELS TOT UITVOERING

J.B.W. van Vark RA



Berghauser Pont Publishing

Postbus 14580

1001 LB Amsterdam

www.berghauserpont.nl

Omslagontwerp: Rosanna Zito, Zedline.

2^e druk, 2017

ISBN: 9789491930867

NUR: 823



© 2017 Berghauser Pont Publishing

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.reprorecht.nl). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.cedar.nl/pro).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg besteed is, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk) fouten en onvolledigheden, noch voor gevolgen hiervan.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means, without the publishers prior written permission.

Inhoud

Voorwoord tweede herziene druk	XVIII
Voorwoord eerste druk	XXI
Van de auteur tweede herziene druk	XXIII
Van de auteur eerste druk	XXV
1 De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid; van regels tot uitvoering	1
1.1 De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid; van regels tot uitvoering	1
2 Bouwen of verwerven	11
2.1 Algemeen	11
2.2 DAEB	11
2.3 Niet-DAEB	13
2.4 Grondposities	14
3 Financieren	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Niet-DAEB-activiteiten	16
3.3 Verbindingen	18
3.4 Financiële derivaten	18
4 Verhuren	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Verhuur van woonegelegenheden aan de doelgroep op grond van het aantal eenheden	20
4.3 Verhuur van woonegelegenheden aan de doelgroep op grond van de kale huurprijs (passend toewijzen)	22
4.4 Overige aspecten van verhuur	24

5	Onderhouden	26
5.1	Onderhouden	26
6	Verkopen	28
6.1	Verkopen	28
7	Bijkomende activiteiten	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Leveringen en diensten	35
7.3	Leefbaarheid	36
7.4	Wooncoöperaties	36
7.5	Beheerwerkzaamheden voor andere TI's	37
7.6	Overige	40
8	Administratief organisatorische processen	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Toelatingseisen	41
8.3	Verbindingen	42
8.4	Werkzaamheden	45
8.4.1	Algemeen	45
8.4.2	Relatie met de gemeente	45
8.4.3	Het gebied van de volkshuisvesting	50
8.4.4	Diensten van algemeen economisch belang	53
8.4.5	Compensatie	55
8.5	Niet-diensten van algemeen economisch belang	57
8.6	Scheiding van administratie en vermogen	58
8.6.1	Scheiden van administratieve vastlegging tegen de achtergrond van de staatssteun	58
8.6.2	Administratieve scheiding	60
8.6.3	Juridische splitsing	63
8.6.4	Beoordelingskader (voorstellen tot) scheiding van activiteiten	68
8.7	Fusie	73
8.8	Splitsing	75
8.9	Visitatie	76

8.10	Bedrijfsvoering	77
8.11	Sanering en projectsteun	78
8.11.1	Inschakelen WSW bij saneringen	78
8.11.2	Subsidies voor financiële sanering	79
8.11.3	Subsidies voor werkzaamheden (projectsteun)	81
8.11.4	Bekostiging van subsidies voor financiële sanering en projectsteun	82
8.12	Algemene-, overgangs- en slotbepalingen	83
9	(Be)sturen	85
9.1	Inleiding	85
9.2	Bestuur	85
9.3	Voorschriften omtrent de geschiktheid en betrouwbaarheid van personen voor het lidmaatschap van het bestuur	89
10	Beheersen	91
10.1	Inleiding	91
10.2	Reglement financieel beleid en beheer	92
10.2.1	Algemeen	92
10.2.2	Doel	93
10.2.3	Strategie	93
10.2.4	Administratieve organisatie en interne beheersing	94
10.2.5	Investeren	98
10.2.6	Financieren	99
10.2.7	Beleggen	101
10.2.8	Verbindingen	102
10.2.9	Toezicht	103
10.2.10	Inwerkingtreding reglement financieel beleid en beheer	104
10.3	Overige reglementen	104
11	Verantwoorden	105
11.1	Inleiding	105
11.2	Jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag	105
11.3	Waarderingsgrondslag van de onroerende zaken	110

11.3.1	Waarde is een relatief begrip	110
11.3.2	Waardering op basis van het verleden	110
11.3.3	Waardering op basis van de toekomst	111
11.3.4	Waardering op basis van de markt	112
11.3.5	Overweging	115
12	Toezicht houden	117
12.1	Inleiding	117
12.2	Intern toezicht, raad van commissarissen	118
12.3	Extern toezicht, Onze Minister	121
12.4	Borgingsvoorziening (WSW)	124
12.5	Afsluiting	125
13	De klant	127
13.1	Inleiding	127
13.2	Het klantperspectief	128
13.3	De bevoegdheden van de klant	130
13.4	Management van de klant(contacten)	134
Bijlagen		135
	Passend toewijzen	135
Bijlage 2		138
	Regulier met de gemeente uit te wisselen informatie	138
Bijlage 3		142
	Gebouwen met een maatschappelijke bestemming	142
Bijlage 4		143
	Gebouwen met een maatschappelijke bestemming: extra	143
Bijlage 5		144
	Voor een fusie relevante wetsartikelen	144
Bijlage 6		147

Geschiktheid voor het bestuur of de raad van commissarissen	147
Bijlage 7	153
Betrouwbaarheid van het bestuur of de raad van commissarissen	153
Bijlage 8	163
Zienswijze (her)benoeming bestuurder en commissaris	163
Bijlage 9	169
9.1 Motivering (her)benoeming bestuurder	169
9.2 Motivering (her)benoeming commissaris	173
Bijlage 10	178
Geschiktheidsmatrix Autoriteit woningcorporaties	178
Bijlage 11	183
Betrouwbaarheidsonderzoek bestuurder en commissaris	183
Bijlage 12	194
12.1 Modelbalansen	194
12.1.1 Balans (geconsolideerde verbindingen)	194
12.1.2 Balans (enkelvoudig)	198
12.1.3 Balans (geconsolideerd)	202
Bijlage 13	206
13.1 Model winst- en verliesrekeningen	206
13.1.1 Winst- en verliesrekening functioneel model (geconsolideerde verbindingen)	206
13.1.2 Winst- en verliesrekening functioneel model (enkelvoudig)	208
13.1.3 Winst- en verliesrekening functioneel model (geconsolideerd)	210
Bijlage 14	212
14.1 Model kasstroomoverzichten	212
14.1.1 Kasstroomoverzicht DAEB in TI (in €1.000)	212

14.1.2	Kasstroomoverzicht Niet-DAEB in TI (in €1.000)	215
14.1.3	Kasstroomoverzicht TI (in €1.000)	218
14.1.4	Kasstroomoverzicht Niet-DAEB in verbindingen (in €1.000)	222

Bijlage 15 - Handboek modelmatig waarden marktwaarde;

	actualisatie peildatum 31 december 2016	225
15.1	Vooraf	225
15.2	Inleiding	227
15.2.1	Juridisch kader	227
15.2.2	Afspraken met Kadaster, NRVt en accountants	228
15.2.3	Algemene uitgangspunten	229
15.2.4	Gebruik full versie	232
15.2.5	Taxatiecyclus full waardering	232
15.2.6	Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)	234
15.2.7	Beschikbaarheid WOZ-gegevens	235
15.2.8	Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking	237
15.2.9	Jaarlijkse actualisatie	237
15.3	Nadere kaderstelling	238
15.3.1	Doel van de waardering	238
15.3.2	Typen vastgoed en overig vastgoed	239
15.3.3	Marktwaarde en markthuur	240
15.3.4	Waarderingsmethodiek	240
15.3.4.1	Inleiding	240
15.3.4.2	Contante waarde bij medio jaar	241
15.3.4.3	Indexeren	242
15.3.4.4	Fractioneel muteren en uitponden	244
15.3.4.5	Lineair versus exponentieel uitponden en muteren	245
15.3.4.6	Verdere toelichting rekenwijze	246
15.3.5	Waarderingscomplex	246
15.3.6	Door-exploiteer- en uitpondscenario	247
15.3.7	Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen	248
15.4	Macro-economische parameters	249
15.4.1	Inleiding	249
15.4.2	Prijsinflatie	249
15.4.3	Loonstijging	249

15.4.4	Bouwkostenstijging	250
15.4.5	Leegwaardestijging	250
15.5	Woongelegenheden	252
15.5.1	Inleiding	252
15.5.2	Objectgegevens	252
15.5.3	Modelparameters	254
15.5.3.1	Inleiding	254
15.5.3.2	Leegwaarde	255
15.5.3.3	Markthuur van woningen	257
15.5.3.4	Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	260
15.5.3.5	Exploitatiekosten	260
15.5.3.5.1	Inleiding	260
15.5.3.5.2	Instandhoudingsonderhoud	260
15.5.3.5.3	Mutatieonderhoud	261
15.5.3.5.4	Achterstallig onderhoud	262
15.5.3.5.5	Beheerkosten	262
15.5.3.5.6	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	263
15.5.3.6	Huurstijging	265
15.5.3.6.1	Inleiding	265
15.5.3.6.1	Boveninflatoire huurverhoging	266
15.5.3.6.2	Huursprong bij mutatie	266
15.5.3.7	Bevriezing liberalisatiegrens	267
15.5.3.8	Huurderving oninbaar	267
15.5.3.9	Aanvangsleegstand	267
15.5.3.10	Mutatiekans	268
15.5.3.10.1	Inleiding	268
15.5.3.10.2	Mutatiekans bij door-exploiteren	268
15.5.3.10.3	Mutatiekans bij uitponden	268
15.5.3.10.4	Minimale en maximale mutatiekans	269
15.5.3.11	Mutatieleegstand	270
15.5.3.12	Omgaan met indexatie huurkasstromen	271
15.5.3.13	Splitsingskosten	272
15.5.3.14	Verkoopkosten	273
15.5.3.15	Erfpacht	274

15.5.3.16	Disconteringsvoet	275
15.5.3.17	Eindwaarde	278
15.5.3.17.1	Inleiding	278
15.5.3.17.2	Eindwaarde in het door-exploiteerscenario	279
15.5.3.17.3	Eindwaarde in het uitpondscenario	281
15.5.3.17.4	Toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd	281
15.5.3.18	Overdrachtskosten	284
15.5.3.19	Overige punten	285
15.5.3.20	Nadere toetsing	285
15.6	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	286
15.6.1	Inleiding	286
15.6.2	Objectgegevens	286
15.6.3	Modelparameters	288
15.6.3.1	Inleiding	288
15.6.3.2	Markthuren	288
15.6.3.3	Huurinkomsten en huurstijging	288
15.6.3.4	Exploitatiekosten	290
15.6.3.4.1	Inleiding	290
15.6.3.4.2	Instandhoudingsonderhoud	290
15.6.3.4.3	Mutatieonderhoud	291
15.6.3.4.4	Achterstallig onderhoud	291
15.6.3.4.5	Beheerkosten	292
15.6.3.4.6	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	292
15.6.3.5	Erfpacht	293
15.6.3.6	Aanvangsleegstand	295
15.6.3.7	Mutatieleegstand	295
15.6.3.8	Disconteringsvoet	295
15.6.3.9	Eindwaarde	298
15.6.3.10	Overdrachtskosten	299
15.6.3.11	Overige punten	299
15.6.3.12	Nadere toetsing	300
15.7	Parkeergelegenheden	300
15.7.1	Inleiding	300
15.7.2	Objectgegevens	301

15.7.3	Modelparameters	302
15.7.3.1	Inleiding	302
15.7.3.2	Leegwaarde	302
15.7.3.3	Markthuren	303
28.7.3.4	Mutatiekans	303
15.7.3.5	Huurinkomsten en huurstijging	304
15.7.3.6	Exploitatiekosten	304
15.7.3.6.1	Inleiding	304
15.7.3.6.2	Instandhoudingsonderhoud	304
15.7.3.6.3	Beheerkosten	305
15.7.3.6.4	Belastingen en verzekeringen	305
15.7.3.7	Splitsingskosten	306
15.7.3.8	Verkoopkosten	306
15.7.3.9	Aanvangsleegstand	307
15.7.3.10	Mutatieleegstand	307
15.7.3.11	Erfpacht	307
15.7.3.12	Disconteringsvoet	309
15.7.3.13	Eindwaarde	311
15.7.3.14	Overdrachtskosten	311
15.7.3.15	Overige punten	312
15.7.3.16	Nadere toetsing	312
15.8	Intramuraal zorgvastgoed	312
15.8.1	Inleiding	312
15.8.2	Objectgegevens	313
15.8.3	Modelparameters	315
15.8.3.1	Inleiding	315
15.8.3.2	Markthuren	315
15.8.3.3	Huurinkomsten en huurstijging	315
15.8.3.4	Verlenging	316
15.8.3.5	Opzegging	316
15.8.3.6	Exploitatiekosten	316
15.8.3.6.1	Inleiding	316
15.8.3.6.2	Instandhoudingsonderhoud	316
15.8.3.6.3	Mutatiekosten	317
15.8.3.6.4	Achterstallig onderhoud	318

15.8.3.6.5	Beheerkosten	318
15.8.3.6.6	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	318
15.8.3.7	Aanvangsleegstand	319
15.8.3.8	Mutatieleegstand	319
15.8.3.9	Erfpacht	320
15.8.3.10	Disconteringsvoet	321
15.8.3.11	Eindwaarde	323
15.8.3.12	Overdrachtskosten	324
15.8.3.13	Overige punten	325
15.8.3.14	Nadere toetsing	325
15.9	Full versie	325
15.9.1	Inleiding	325
15.9.2	Vrijheidsgraden	326
15.9.2.1	Inleiding	326
15.9.2.2	Schematische vrijheid	326
15.9.2.3	Markthuur (stijging)	327
15.9.2.4	Exit yield	328
15.9.2.5	Leegwaarde(stijging)	328
15.9.2.6	Disconteringsvoet	329
15.9.2.7	Onderhoud	329
15.9.2.8	Technische splitsingskosten	329
15.9.2.9	Mutatie- en verkoopkans	330
15.9.2.10	Bijzondere uitgangspunten	330
15.9.2.11	Erfpacht	331
15.9.3	De rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur	331
15.10	Bijlage 1	334
15.10.1	Definities	334
15.11	Bijlage 2	341
15.11.1	Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden	341
15.12	Bijlage 3	343
	Overzicht basis - full en taxatiecycle	343
15.13	Bijlage 4	344
	Rapportage vereisten vanuit NRVT	344
15.14	Bijlage 5	349
	Voorbeelden eindwaardeberekening	349

Bijlage 16	353
Begripsomschrijvingen	353
Recensies	367
Door: Ben Spelbos	367
Door: Jan van der Moolen	369
Door: Arjan Deutekom	370

Voorwoord tweede herziene druk

Dat de wereld van de corporaties in beweging is, zal voor de lezer van dit boek geen verrassing zijn. De Woningwet is ondertussen bijna twee jaar in werking en de Veegwet heeft de laatste onvolkomenheden glad gestreken. Of daarmee een enorme wetgevende operatie tot een voorlopig einde komt, weten we niet. Ook de politiek blijft immers in beweging; dus Hans van Vark moet wellicht snel al weer aan de slag voor de volgende druk!

De wereld van het toezicht staat evenmin stil. Termen als *Big Data* en *Blockchain* waren niet zo lang geleden nog volstrekt onbekend, maar zullen over enkele jaren standaard onderdelen zijn van onze gereedschapskist. *Standard Business Reporting* en technologische ontwikkelingen die we nu nog niet eens kennen, zullen ook de wereld van de woningcorporaties op zijn kop zetten. Er wordt nu al steeds meer gewerkt met centrale informatieposities, met risicogericht toezicht en digitale vergunnings-trajecten. Dat maakt dat toezichthouders van verschillende kleuren, van Rijks- tot lokaal niveau, zich bewegen van het traditionele toezicht naar toezicht op de *governance* en de werking van de interne *checks and balances*. Ook accountants maken een dergelijke ontwikkeling door. Dit is ingrijpend, want hiermee wordt het toezicht veel meer *principle-* dan *rule based* en wordt het zetten van vinkjes als belangrijkste toezichtactiviteit, voor zover dat ooit bestaan heeft, definitief verleden tijd.

De meest ingrijpende verandering in toezichtland is echter de verschuiving van toezicht op de naleving van wet- en regelgeving naar toezicht op schadelijk gedrag. Anders gezegd: toezicht op de bedoeling van de wet. Deze woorden van Malcolm Sparrow, de toezichtgoeroe van dit moment, worden in ieder geval al vanaf 2000 door iedere toezichthouder gebezigd. Oude koek dus zou je zeggen, maar niets is minder waar. Hoe logisch het ook klinkt dat je vooral moet kijken naar wat schadelijk is en niet naar wat illegaal is, de praktijk is weerbarstig. Ook in onze wereld van de volkshuisvesting en het toezicht daarop.

Uit deze tweede druk van 'De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid' wordt duidelijk hoe complex de wet- en regelgeving is geworden en aan hoeveel bepalingen je als corporatie moet voldoen in de nieuwe Woningwet. Je zou denken 'Als we gewoon doen wat Hans van Vark voor alle verschillende partijen zo minutieus heeft uitgewerkt, dan bereiken we toch automatisch wat de wetgever bedoeld heeft?' Ik voorspel dat dat niet het geval is. De crises en schandalen van de afgelopen tien jaar en het wegstromen van vertrouwen als gevolg daarvan, hadden te maken met illegaal gedrag, maar evenzeer met schadelijk gedrag dat helemaal niet illegaal was. Het ontsluiten van alle regelgeving is daarom van een nauwelijks te overschatten belang, maar het is pas het begin van de volgende fase. De fase waarin het gedrag centraal komt te staan; openheid, transparant, integer en controleerbaar gedrag.

De stroom nieuwe wetgeving is zo langzamerhand opgedroogd en de sector zal na de scheiding DAEB/niet-DAEB de Woningwet zo goed als geïmplementeerd hebben. Dan zal een denkproces op gang moeten komen om te garanderen dat het hier dan ook bij blijft. Ook binnen het nieuwe wetgevende kader zullen weer risico's gaan ontstaan voor het stelsel of activiteiten worden ondernomen die de doelstellingen ervan ondergraven. Toezicht zal hierop ingericht moeten zijn. Niet op de letter van de regelgeving maar op de geest; voorkomen dat het stelsel onder druk komt door slecht management, te grote risico's of integriteitsproblemen. De risico's liggen zelden waar je kijkt of waar wetgeving of normen voor ontwikkeld zijn. Het toezicht begint dan ook waar de vinkelijstjes, de financiële ratio's of de dashboards stoppen; in de organisatie en in de gedraging van mensen.

Daar ligt ook de uitdaging voor de uitvoerder van het stelsel, de bestuurders en werknemers, en voor het interne toezicht. De regelgeving is een goed begin om de doelstellingen te achterhalen, maar kennis over de regelgeving dwingt om verder te kijken. Dat het mag wil nog niet zeggen dat het ook goed is, net zo min dat alles wat verboden is per definitie slecht is. Dóór de regelgeving heen kijken, de doelen en risico's voor ogen

houden en met open vizier bewaken, is de opdracht voor ons allen in de komende periode. Dit naslagwerk is daartoe onontbeerlijk.

Kees van Nieuwamerongen,
directeur Inspectie Leefomgeving en
Transport/ Autoriteit woningcorporaties

Den Haag, 1 maart 2017



Voorwoord eerste druk

'Le roi est mort. Vive le roi!' Destijds een bekende leus in Frankrijk en ver daarbuiten. Geldt dergelijks nu ook voor woningcorporaties? Zeker is dat eind juni 2015 een tijdperk is afgesloten en in lijn met de titel van dit boek voor woningcorporaties een nieuwe werkelijkheid is ontstaan. Sowieso een nieuwe orde met een vernieuwde rol voor Onze Minister, bijgestaan door de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is een meer dan gebruikelijke rol weggelegd voor de gemeente en komen, meer dan ooit, de huurders(vertegenwoordigingen) in beeld. Om die laatste categorie is het tenslotte toch te doen.

Autoriteit en regels waren destijds en niet alleen in Frankrijk gewoon goed. Anno 2015 is dat niet anders. Om in de complexe en omvangrijke hoeveelheid regels nog de weg te vinden is dit (hand)boek een uitkomst. De regels van de Woningwet, Besluit en Regeling worden perfect uitgelegd waardoor een goede uitvoering daarvan niets meer in de weg staat. Vanuit een mooie context en een logisch denkkader wordt zicht gegeven op het handelingskader. Het is geschreven in begrijpelijke taal, voor iedereen die te maken heeft met de Woningwet, het Besluit en de Regeling en werkzaam is in de corporatiesector. Het is naast een mooi naleesboek ook een prima stuk 'gereedschap' dat helpt bij het begrijpen en goed toepassen van de regels. Na het lezen van dit boek weet je heel goed wat de Woningwet, het Besluit en de Regeling voor gevolgen hebben voor de corporatie en hoe je die in de praktijk moet en kunt toepassen ook in relatie tot het externe toezicht. De nadruk ligt op hoofdstuk 8, Administratief organisatorische processen. Dit is ook wel logisch omdat daar in de Woningwet, het Besluit en de Regeling ook heel veel aandacht aan wordt besteed en omdat de auteur daar ook veel affiniteit mee heeft. De financiële achtergrond van de auteur is op een prettige manier goed waar te nemen in het boek en draagt bij aan het begrijpen van soms moeilijke (financiële) wetteksten.

Kortom dit boek is een aanrader voor iedereen die in de corporatiesector werkt op bestuurlijk en toezichthoudend niveau, maar is ook geschikt voor alle corporatiemedewerkers en voor iedereen die anderszins te

maken heeft met corporaties, zoals gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen.

Albert Kerssies, directeur VTW



Van de auteur tweede herziene druk

Zo'n driekwart jaar na de eerste druk al een nieuwe versie? Ja, inderdaad en met reden. De regelgever heeft niet stil gezeten. Met de Veegwet en het Veegbesluit zijn een aantal correcties doorgevoerd en is het gebruikelijke werkterrein van de Toegelaten Instellingen op punten hersteld dan wel uitgebreid. Voorbeelden daarvan zijn beheer voor derden en, tijdgebonden, het verlenen van diensten in het kader van huisvesten van vergunninghouders (zie hoofdstuk 7.5 en 8.4.3); het verstrekken van collegiale leningen is eveneens (weer) mogelijke gemaakt (zie hoofdstuk 10.2.4).

Eind 2016 is een vernieuwd 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de 'Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting') verschenen dat niet alleen actualisatie naar de situatie per 31 december 2016 inhoudt maar ook een zekere verschuiving laat zien naar de waardering zoals die in de vastgoedsector te doen gebruikelijk is. Het nieuwe handboek is als bijlage 15 opgenomen.

Een element van belang dat in de Veegwet is opgenomen betreft de TI's die een vereniging zijn. De Algemene Vergadering is gemachtigd een schriftelijk advies uit te brengen voorafgaande aan de benoeming van bestuurder(s). Een dergelijk adviesrecht geldt ook voor beslissingen van de raad van commissarissen inzake besluiten van het bestuur (zie hoofdstuk 9.2).

Bijkomend met diverse bepalingen van de Veegwet zullen TI's de statuten opnieuw moeten aanpassen. Dat omvat sowieso de vastlegging van de wijze waarop de raad van commissarissen beslissingen neemt (zie hoofdstuk 12.2). De TI heeft voor aanpassing van de statuten de tijd tot 1 januari 2019 (zie hoofdstuk 8.12).

Ten slotte heeft het door de Autoriteit woningcorporaties opgestelde beoordelingskader scheiden DAEB/ Niet-DAEB een plaats gekregen (zie hoofdstuk 8.6.4). Die scheiding geeft ook aanleiding voor herziening van de weergave in de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. Nieuwe met ingang van de jaarrekening 2016 te hanteren modellen zijn als bijlagen 12, 13 respectievelijk 14 opgenomen.

Een aanpassing van andere orde betreft het klantperspectief. Waar in de eerste druk verspreid over meerdere hoofdstukken de inbreng van de klant werd benoemd is nu daarop gefocust in een afzonderlijk hoofdstuk (13).

Ook nu heb ik de nodige tijd besteed om op toegankelijke wijze de aanpassingen van Wet, Besluit en de Regeling te verwerken. Daarvoor heb ik weer steun ondervonden van Ben Spelbos en Jan van der Moolen waarvoor dank. Kees van Nieuwamerongen ben ik erkentelijk voor zijn voorwoord bij deze herziene druk. Een woord van dank geldt ook mijn echtgenote voor het geduld dat zij opnieuw heeft betracht. Ten slotte bedank ik mijn uitgever en de daarvan betrokken medewerkers voor de weer fraaie vormgeving en distributie.

Ik wens de geïnteresseerde lezer veel gemak bij toepassing en beoordeling van de soms complexe regelgeving in de dagelijkse praktijk.

Maart 2017

Van de auteur eerste druk

Menig uur heb ik op mijn werkkamer gespendeerd aan studie en vertaling van erg veel pagina's taaie kost. Lezen, herlezen, schrijven en weer herschrijven. Het eindproduct ligt voor u. Graag bedank ik diegenen die mij steunden en waar nodig corrigeerden hartelijk voor hun geduld, inzet en mooie recensies. In alfabetische volgorde zijn dat Albert Kerssies, Arjan Deutekom, Ben Spelbos en Jan van der Moolen. Ook bedank ik mijn echtgenote Aafje voor al haar geduld en steun als ik het eens niet meer zag zitten. Ten slotte een woord van dank voor mijn uitgever en de daarvan betrokken medewerkers voor de fraaie vormgeving en distributie.

Juni 2016