

Circulaire Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Besluit beheer sociale-huursector.

Toepassing van het toezicht.

Bekendmaking van beleid.

Aan:

- de besturen van toegelaten instellingen
- de raden van toezicht/commissarissen van toegelaten instellingen

17 maart 2005/MG 2005-04

Directoraat-Generaal Wonen

A. Inleiding

Bij MG 2001-04 heb ik u geïnformeerd over de mogelijkheden en onmogelijkheden om projecten in het buitenland te ondersteunen. Naar aanleiding van signalen uit de praktijk heb ik besloten om nader in te gaan op het geven van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen en de goedkeuring vooraf te laten vervallen. Deze circulaire heeft geen betrekking op werkzaamheden door een toegelaten instelling zelf en/of haar verbindingen in het buitenland. Voor deze categorie gevallen blijft de MG 2001-04 haar gelding behouden. MG 2001-04 wordt voor het overige deel ingetrokken.

B. Het uitdragen van kennis of het geven van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

1. Het uitdragen van kennis

Het uitdragen van kennis over de Nederlandse volkshuisvestelijke structuur beschouw ook ik nog immer als een goede zaak. Zoals in MG 2001-04 reeds gesteld, is er internationaal grote belangstelling en waardering voor de prestaties op het gebied van het wonen in ons land en vooral ook voor de rol die woningcorporaties sinds lang daarin spelen. Het uitdragen van kennis en expertise aan geïnteresseerden in het buitenland, en met name aan ontwikkelingslanden en transitielanden, acht ik een zeer goede zaak.

2. Het geven van financiële ondersteuning door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen

Naar aanleiding van een aantal concrete verzoeken heb ik besloten om het verstrekken van financiële ondersteuning door woningcorporaties aan buitenlandse volkshuisvestelijke instellingen, welke geen verbinding van de woningcorporatie mogen zijn, nader te preciseren en te begrenzen. Zowel vanwege het gegeven dat het financiële risico voor de woningcorporaties of hun verbindingen beperkt dient te zijn, als vanwege het feit, dat zeer veel woningcorporaties en hun verbindingen nog grote investeringen dienen te plegen in enerzijds herstructurering van hun bezit en anderzijds in nieuwbouw, heb ik besloten, dat het geven van financiële ondersteuning door toegelaten instellingen in welke vorm dan ook qua bedragen beperkt dient te blijven. Gezien de situatie in veel van de betrokken landen, zie hierna, kan het risico dat een woningcorporatie met garantstelling loopt zeer groot zijn.

Daarom wil ik aan de financiële steunverlening, welke slechts de vorm mag hebben van schenkingen en van garanties – hetgeen betekent, dat afgezien dient te worden van het verstrekken van grote schenkingen, van leningen en van financieel ongelimiteerde garanties –, een aantal uitdrukkelijke voorwaarden stellen:

- Ik wil de mogelijkheid tot het verstrekken van financiële steun beperken tot de bouw van woningen in de plaatselijke sociale huursector.
- Ik wil de mogelijkheid tot het verstrekken van financiële steun alleen toestaan aan woningcorporaties die behoren tot de zogeheten A-categorie. Dit is de door het CFV gehanteerde categorie voor financieel sterke woningcorporaties.
- Elke vorm van financiële steunverlening dient te geschieden in euro teneinde valutarisico's voor de betrokken Nederlandse woningcorporaties en/of hun verbindingen te voorkomen.
- Tevens wil ik de totale omvang van

de steunverlening, dus van schenkingen en garanties tezamen, in enig jaar maximeren tot 0,3 promille van het balanstotaal van een woningcorporatie. Zodra in enig jaar de grens van 0,3 promille van het balanstotaal is bereikt, mag betrokken woningcorporatie in dat jaar geen schenkingen meer doen of garanties verstrekken.

• Daarnaast zal er in het geval van het aanspreken van de garantie voor de woningcorporatie geen verder financieel probleem mogen optreden dan het bedrag, dat de garantie belooft. Dit betekent dat in elk geval de volgende voorwaarden contractueel moeten worden vastgelegd:

a. de garantie mag slechts betrekking hebben op de rente- en aflossingsverplichtingen die uit een door betrokken buitenlandse instelling aangetrokken lening voortvloeien.

Betalingsverplichtingen wegens vervroegde opeisbaarheid van de lening mogen niet onder de garantie vallen, zodat overschrijding van het garantiebedrag om deze reden niet kan voorkomen

b. de som van jaarlijkse rente en aflossing van de te borgen lening moet een gelijkblijvend (annuïtaire lening) of een dalend (bijvoorbeeld een lineaire lening) verloop kennen met een maximum looptijd van 30 jaar

c. het betrokken project dient te worden geveild, vóórdat de garantie wordt aangesproken.

• De financiële steun mag slechts gegeven worden ten behoeve van instellingen in bepaalde (in de bijlage genoemde) landen.

Het betreft:

1. landen waarmee VROM ten aanzien van wonen formele samenwerkingsafspraken heeft gemaakt zoals in een Memorandum of Understanding (MOU);

2. de Nederlandse Antillen en Aruba;

3. landen waarmee Nederland een intensieve ontwikkelingssamenwerkingsrelatie heeft, de zogenaamde partnerlanden zoals die worden omschreven en vermeld in de Nota

'Aan elkaar verplicht' van het Ministerie van Buitenlandse Zaken (oktober 2003);

4. landen waarmee Nederland samenwerkt in het kader van het MATRA-programma van het Ministerie van Buitenlandse Zaken.

De lijst zal van tijd tot tijd worden aangepast, daar het aantal landen waarmee een MOU is gesloten, waarmee een intensieve ontwikkelingssamenwerkingsrelatie is gesloten, of welke onder het MATRA programma vallen, in de loop der tijd zal wijzigen. U zult daarvan in kennis worden gesteld.

Ik heb in het licht van het voorgaande besloten om de goedkeuring vooraf en daarmee de inhoudelijke toetsing, als bedoeld in MG 2001-04, van de voornemens om voor buitenlandse projecten financiële steun te verlenen, te laten vervallen. Woningcorporaties die zijn overgegaan tot het geven van financiële ondersteuning als hierboven bedoeld dienen dit *expliciet te melden in zowel de jaarrekening als het jaarverslag*.

Indien het voornemen bestaat om financiële steun te verlenen aan een land, dat *niet* tot een van de bovengemelde groepen behoort, dient dit wél aan mij (Ministerie VROM, Directoraat Generaal Wonen, Directie Stad en Regio, IPC 210, Postbus 30941, 2500 GX Den Haag) ter beoordeling te worden voorgelegd.

Het zal regelmatig voorkomen, dat een buitenlandse volkshuisvestelijke instelling een project slechts kan starten, indien meerdere Nederlandse woningcorporaties financiële ondersteuning verlenen. Om die reden heb ik Aedes dan ook verzocht om hier een coördinerende rol te vervullen.

3. Het verlenen van financiële steun in noodsituaties.

Voorts kan, zonder toestemming vooraf mijnerzijds, de onder 2. bedoelde financiële steun onder de aldaar genoemde voorwaarden, met uitsluiting van de beperking ten aanzien van de aldaar bedoelde landen, verleend worden aan volkshuisvestelijke instellingen in landen waar sprake is van hulp bij herstel van huisvesting in noodsituaties, zoals na afloop

van een oorlog, na aardbevingen of andere rampen. Ook hier geldt, dat woningcorporaties die zijn overgegaan tot het geven van financiële ondersteuning als hierboven bedoeld dit expliciet dienen te melden in zowel de jaarrekening als het jaarverslag.

C. Toezicht en sancties

Geconstateerd is, dat een aantal woningcorporaties, of verbindingen daarvan, reeds financiële steun – anders dan bijdragen in natura/schelingen – aan buitenlandse instellingen hebben verleend, zonder daartoe toestemming te hebben gevraagd als bedoeld in MG 2001-04. Bij de individuele beoordeling in 2005 van de jaarstukken over 2004 zal ik deze woningcorporaties daarop aanspreken. Zo nodig zal ik daarbij overgaan tot het geven van een aanwijzing als bedoeld in artikel 70d, tweede lid, onderdeel a., en artikel 41, eerste lid, onder a, van het Bbsh onder het gelijktijdig opleggen van een dwangsom als bedoeld in artikel 105, eerste lid, van de Woningwet.

De financiële steun aan reeds eerder door VROM goedgekeurde projecten kan uiteraard worden voortgezet.

D. Slot

Deze MG-circulaire met bijlage zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Deze MG-circulaire is tevens geplaatst op de internetsite van VROM (www.vrom.nl/mg) en is aldaar te downloaden.

Zoals reeds eerder aan u is gemeld in mijn brief van 1 februari 2005, kenmerk DBO 2005000290, inzake verhuiskostenvergoeding, makelen, verslaglegging over inkomens, en het aankopen van grond, is het Directoraat-Generaal Wonen van mijn ministerie met ingang van januari 2005 gestart met 'MG-digitaal'. Dit houdt in, dat na een invoeringsperiode van een half jaar, derhalve per 1 juli 2005, de MG's niet meer als drukwerk zullen worden verzonden. Vanaf eerstgenoemde datum kunt u zich aanmelden als abonnee van deze 'MG-digitaal'. U kunt dit doen door in te loggen op www.vrom.nl/mg. U

wordt vanzelf verwezen naar een menu waar u zich kunt opgeven als abonnee. Na aanmelding ontvangt u telkens als er een MG op de VROM-site wordt geplaatst een attenderingsmail. U kunt vervolgens zelf bezien of de MG voor u belangrijk is of niet en kunt u deze als pdf-bestand downloaden en afdrucken. Indien u uw gegevens wil veranderen kan dit via hetzelfde menu. Op deze wijze bent u er steeds van verzekerd, dat u alle voor u belangrijke MG's krijgt, ook na bijvoorbeeld een verhuizing en de daarmee gepaard gaande adreswijziging.

Voor nadere informatie over deze MG-circulaire kunt u terecht bij de Directie Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen, tel: 0703393345 of 07033921953.

*Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S.M. Dekker.*

Bijlage

1. Landen waarmee VROM ten aanzien van wonen formele samenwerkingsafspraken heeft. Dit zijn China en Zuid-Afrika.
2. Nederlandse Antillen en Aruba.
3. Landen waarmee Nederland een intensieve ontwikkelingssamenwerkingsrelatie heeft (de partnerlanden): Afghanistan, Albanië, Armenië, Bangladesh, Benin, Bolivia, Bosnië Herzegovina, Burkina Faso, Colombia, Egypte, Eritrea, Ethiopië, Georgië, Ghana, Guatemala, Indonesië, Jemen, Kaap Verdië, Kenia, Macedonië, Mali, Moldavië, Mongolië, Mozambique, Nicaragua, Pakistan, Palestijnse autoriteit, Rwanda, Senegal, Sri Lanka, Suriname, Tanzania, Uganda, Vietnam, Zambia en Zuid-Afrika.
4. Landen waarmee Nederland samenwerkt in het kader van het MATRA-programma van het Ministerie van Buitenlandse Zaken: Bulgarije, Estland, Hongarije, Kroatië, Letland, Litouwen, Oekraïne, Polen, Roemenië, Russische Federatie, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Turkije, Servië, Servië-Montenegro en Wit-Rusland.