



483

Besluit van 17 oktober 1988 tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 59, vijfde lid, van de Woningwet (Besluit Centrale Fonds voor de Volkshuisvesting)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 22 juli 1988, no. MJZ 2278002), Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 59, vijfde lid, van de Woningwet (Stb. 1964, 222);

Gezien het advies van de Raad voor de Gemeentefinanciën van 7 juni 1988, no. 24058 RGF 175/14;

Gehoord de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 11 juli 1988, no. 151/U/10);

De Raad van State gehoord (advies van 10 oktober 1988, nr. W08.88 0421);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 oktober 1988, no. MJZ 1408038, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 59, eerste lid, van de Woningwet;

algemene bedrijfsreserve: de algemene bedrijfsreserve, bedoeld in artikel 20 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469).

HOOFDSTUK 2. CENTRAAL FONDS VOOR DE VOLKSHUISVESTING

Artikel 2

Er is een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, hierna aan te duiden als het fonds. Het is gevestigd te 's-Gravenhage.

Artikel 3

Het fonds heeft ten doel door middel van het verstrekken van geldelijke steun aan toegelaten instellingen

- a. de sanering te bevorderen van toegelaten instellingen die niet beschikken over de noodzakelijk te achten financiële reserves en
- b. voorts te bevorderen dat toegelaten instellingen investeringen doen die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en verbetering van hun woningbezit.

HOOFDSTUK 3. DE INRICHTING VAN HET FONDS

Artikel 4

1. Het bestuur van het fonds bestaat naast de voorzitter uit vijftien leden en een gelijk aantal plaatsvervangende leden. De leden en de plaatsvervangende leden worden benoemd door Onze Minister.

2. Onze Minister benoemt zeven leden en hun plaatsvervaarders op voordracht van de Nationale Woningraad, vijf leden en hun plaatsvervaarders op voordracht van het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting en twee leden en hun plaatsvervaarders op voordracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Onze Minister kan de leden en plaatsvervangende leden schorsen en ontslaan.

3. De leden en plaatsvervangende leden worden, behoudens tussentijds verleend ontslag, benoemd voor de tijd van ten hoogste vier jaar.

4. De leden en plaatsvervangende leden kunnen te allen tijde ontslag nemen door een schriftelijke kennisgeving aan Onze Minister. Degene die tot lid of plaatsvervangend lid is benoemd ter vervulling van een tussentijds opengevallen plaats, treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats de benoeming is geschied, had moeten aftreden.

Artikel 5

1. Onze Minister benoemt de voorzitter van het bestuur voor de tijd van ten hoogste vier jaar op gezamenlijke voordracht van de landelijke federaties van toegelaten instellingen.

2. Onze Minister kan de voorzitter schorsen en ontslaan.

3. Het bestuur benoemt de plaatsvervangend voorzitter uit zijn midden.

Artikel 6

1. De voorzitter en de overige leden zijn stemgerechtigd en nemen deel aan de besluitvorming.

2. In de vergadering van het bestuur kan slechts worden besloten, indien meer dan de helft van het aantal leden, dan wel hun plaatsvervaarders, aanwezig is.

3. Indien in twee opeenvolgende vergaderingen van het bestuur niet meer dan de helft van de leden dan wel hun plaatsvervaarders aanwezig is, kan, in afwijking van het tweede lid, in de tweede vergadering worden besloten over onderwerpen waarover in de voorgaande vergadering is beraadslaagd.

4. Besluiten van het bestuur worden genomen overeenkomstig het gevoelen van de meerderheid van de aanwezige leden.

Artikel 7

Onze Minister kan nadere regels geven omtrent de inrichting en de werkwijze van het fonds.

HOOFDSTUK 4. MIDDELEN

Artikel 8

De middelen van het fonds worden gevormd door

- a. de opbrengsten van de in de artikel 10 bedoelde bijdragen;
- b. de opbrengsten van de in artikel 11 bedoelde bijdragen;
- c. andere inkomsten.

Artikel 9

De toegelaten instellingen storten bijdragen in het fonds overeenkomstig de artikelen 10 en 11.

Artikel 10

1. De toegelaten instellingen storten jaarlijks een bijdrage in het fonds. De bijdrage is voor het eerst verschuldigd over het jaar waarin dit besluit van kracht wordt.

2. De bijdrage wordt berekend met toepassing van het volgende schema, waarin de voor de vaststelling van de bijdrage van belang zijnde gegevens steeds dienen te worden berekend over het boekjaar, dat is afgesloten in het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage is verschuldigd:

Bij een algemene bedrijfsreserve in % van de opbrengsten uit huren ¹ en overheidsbijdragen van:	Bedraagt het bijdragepercentage te berekenen over de opbrengsten uit huren ¹ :
kleiner dan 12,5	0
groter dan of gelijk aan 12,5 en kleiner dan 50	0,8
groter dan of gelijk aan 50 en kleiner dan 75	1,0
groter dan of gelijk aan 75 en kleiner dan 150	1,2
groter dan of gelijk aan 150	1,4

¹ onder de opbrengsten uit huren worden verstaan de opbrengsten die krachtens artikel 19 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting in aanmerking moeten worden genomen bij de exploitatie van woningen en woongebouwen door de betrokken toegelaten instelling.

3. Indien het bedrag van de bijdrage berekend volgens de in het tweede lid vastgestelde methode groter zou zijn dan 1% van de voor de toepassing van het tweede lid berekende algemene bedrijfsreserve van de toegelaten instelling, wordt in afwijking van dat lid de bijdrage bepaald op 1% van die algemene bedrijfsreserve.

Artikel 11

1. Voorts storten, onverminderd het bepaalde in artikel 10, de toegelaten instellingen die rentevoordelen genieten wegens vervroegde aflossing van door de overheid ten behoeve van de volkshuisvesting verstrekte leningen, eenmalig een bijdrage in het fonds.

2. De bijdrage bedraagt 2% van het produkt van het door de instelling in de jaren 1985, 1986 en 1987 vervroegd afgeloste bedrag en de algemene bedrijfsreserve van de instelling gedeeld door de som van de inkomsten uit huur en door de overheid ten behoeve van de volkshuisvesting verstrekte bijdragen in het boekjaar dat is afgesloten in 1985. Het aldus

verkregen bedrag wordt verminderd met een bedrag ter grootte van de bijdrage ineens die de toegelaten instelling in de jaren 1988 en 1989 van de gemeente had kunnen verkrijgen indien geldelijke steun zou zijn verleend van rijkswege op voet van de Woningwet voor de uitvoering van door de instelling gerealiseerde verbeteringsplannen.

3. De in het eerste lid bedoelde bijdrage is slechts verschuldigd indien Onze Minister, het bestuur van het fonds gehoord, heeft vastgesteld dat de toegelaten instellingen de in dat lid bedoelde in de jaren 1988 en 1989 genoten rentevoordelen in die jaren naar zijn oordeel in onvoldoende mate hebben aangewend voor groot onderhoud en verbetering van hun woningbezit.

Artikel 12

1. Het bestuur van het fonds stelt de bijdragen vast op aangifte. De toegelaten instellingen dienen daartoe jaarlijks voor 1 september, doch voor de eerste keer binnen drie maanden na inwerkingtreding van dit besluit alsmede binnen drie maanden nadat de vaststelling, bedoeld in artikel 11, derde lid, is gedaan, bij het fonds een aangifteformulier in. Indien het aangifteformulier niet binnen de in de vorige volzin genoemde termijn, dan wel voor de in die volzin bedoelde datum is ingediend, stelt het bestuur de bijdrage vast door schatting van het verschuldigde bedrag.

2. Het aangifteformulier wordt vastgesteld door het bestuur van fonds.

3. Het bestuur van het fonds kan nadere gegevens van de toegelaten instelling verlangen met betrekking tot diens financiële administratie, dan wel inzage in de boeken van de instelling.

Artikel 13

1. Op verzoek van een toegelaten instelling kan het bestuur van het fonds afzien van gehele of gedeeltelijke invordering van de op grond van de artikelen 10 en 11 door die instelling verschuldigde bijdragen indien naar het oordeel van het bestuur die invordering in aanmerkelijke mate afbreuk zou doen aan de doelstelling van het fonds als omschreven in artikel 3, onder a.

2. Aan een beschikking op een verzoek als bedoeld in het eerste lid kan het bestuur van het fonds voorwaarden verbinden met betrekking tot de werkzaamheden van de toegelaten instelling.

HOOFDSTUK 5. GELDELIJKE STEUN AAN TOEGELATEN INSTELLINGEN

Artikel 14

1. Het fonds verstrekt uit de opbrengsten van de in artikel 8, onder a en c, bedoelde inkomsten geldelijke steun aan toegelaten instellingen die niet beschikken over de noodzakelijk te achten financiële reserves.

2. Bij de toekenning van geldelijke steun als bedoeld in het eerste lid wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van sanering van de toegelaten instelling, gezien de laatstbekende jaarrekening, de meerjarenbegroting en het plan van die toegelaten instelling voor het treffen van voorzieningen aan de huurwoningen. De wijze waarop de in de eerste volzin genoemde criteria worden toegepast, wordt door het bestuur van het fonds nader uitgewerkt in een jaarlijks te herzien beleidsplan. Het beleidsplan geeft tevens inzicht in de door toegelaten instellingen aan het fonds te verschaffen gegevens, in de wijze waarop, de termijn waarvoor en de voorwaarden waaronder het fonds zich voorstelt geldelijke steun te verstrekken en in de zienswijze van het fonds op de betrokkenheid van de gemeenten bij de sanering van toegelaten instellingen. Aan de toekenning van geldelijke steun kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de werkzaamheden van de toegelaten instelling.

3. Indien door Onze Minister een aanwijzing is gedaan met toepassing van artikel 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt bij de toekenning van geldelijke steun als bedoeld in het eerste lid tevens die aanwijzing in acht genomen.

Artikel 15

Voorts verstrekt het fonds uit de opbrengsten van de in artikel 8, onder b, bedoelde inkomsten aan toegelaten instellingen geldelijke steun ten behoeve van groot onderhoud en verbetering van hun woningbezit.

Artikel 16

1. Een aanvraag om geldelijke steun wordt ingediend bij het fonds.
2. Een aanvraag om geldelijke steun als bedoeld in artikel 14 gaat vergezeld van een plan voor de sanering van de toegelaten instelling.
3. Een aanvraag om geldelijke steun als bedoeld in artikel 15 gaat vergezeld van een plan voor groot onderhoud en verbetering van het woningbezit van de toegelaten instelling.

Artikel 17

De toegelaten instelling stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft en de huurders van haar woningen in de gelegenheid zich uit te spreken over de in artikel 16, tweede en derde lid, bedoelde plannen.

Artikel 18

Geldelijke steun uit het fonds wordt verstrekt in de vorm van bijdragen ineens of leningen.

HOOFDSTUK 6. SLOTBEPALINGEN

Artikel 19

Het bestuur van het fonds doet jaarlijks voor 1 juli verslag aan Onze Minister omtrent het beheer van het fonds in het laatstverstreken kalenderjaar. Dit verslag gaat vergezeld van een verklaring als bedoeld in artikel 70a van de Wet op de Registeraccountants (Stb. 1962, 258).

Artikel 20

In afwijking van artikel 5 benoemt Onze Minister de voorzitter voor de eerste maal terstond na de inwerkingtreding van dit besluit. Voorts benoemt Onze Minister in afwijking van de artikelen 4 en 5 terstond een bestuurslid dan wel een voorzitter indien binnen twee maanden na het opvallen van de betrokken plaats in het bestuur geen voordracht is gedaan.

Artikel 21

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op die waarop twee maanden zijn verstreken na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het is geplaatst.
2. Het kan worden aangehaald als Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 8 november 1988, nr 217

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State en aan de Algemene Rekenkamer.

's-Gravenhage, 17 oktober 1988

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Uitgegeven de *vijfentwintigste* oktober 1988

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen deel

Hoofdstuk 1

Algemene beschouwing

In artikel 59, vijfde lid, van de Woningwet (Stb. 1964, 222) wordt de mogelijkheid geschapen bij algemene maatregel van bestuur een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in te stellen. De gedachte achter een Centraal Fonds is dat een deel van de door toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 59, eerste lid, van die wet, verkregen en te verkrijgen overschotten in een fonds wordt gestort, waaruit bijdragen in de exploitatie kunnen worden verstrekt aan afzonderlijke instellingen die een minder sterke financiële structuur vertonen.

Dat instelling van een Centraal Fonds tot dusver is achterwege gebleven, vindt zijn oorsprong in de gedachte verwoord in de memorie van toelichting bij het ontwerp van de Wet van 26 juni 1975, tot wijziging van de Woningwet. Deze gedachte hield in dat toegelaten instellingen eerst zelf in de gelegenheid gesteld moesten worden tot een zekere reservevorming te komen.

Een viertal omstandigheden is thans aanleiding om tot instelling van een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te komen.

1. In de afgelopen periode heeft bij de collectiviteit van de toegelaten instellingen de eerder genoemde reservevorming plaatsgevonden.

De reservevorming is niet gelijkelijk over de corporaties verdeeld. Ongeveer 5% van de corporaties beschikt in het jaar waarin dit besluit van kracht wordt over een algemene bedrijfsreserve (ABR) van minder dan 12,5% van de ontvangen rijksbijdragen en jaarhuren, en kan derhalve als financieel zwakke instelling worden aangemerkt. Daar staat tegenover dat ongeveer de helft van alle corporaties als financieel sterk aangemerkt kan worden, daar zij over een algemene bedrijfsreserve van meer dan 75% van de rijksbijdragen en de jaarhuren beschikken.

2. Gelet op het verouderingsproces van de bestaande woningvoorraad zullen in steeds toenemende mate groot-onderhouds- en verbeteringsinvesteringen dienen plaats te vinden. Deze investeringen zullen ten laste komen van de reserves van de toegelaten instellingen, waardoor de financiële sterkte van individuele toegelaten instellingen bepalend wordt voor de mate waarin genoemde investeringen tot stand komen.

Aangezien het van belang is dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil wordt gehouden, is een voorziening wenselijk voor instellingen die vanwege hun financiële positie noodzakelijke investeringen achterwege moeten laten.

3. De sociale-huursector bevindt zich in een ontwikkeling naar een zelfstandiger positie ten opzichte van de overheid en daarmee naar een verbetering van de kwaliteit van het financieel-economisch handelen.

Aan grotere zelfstandigheid van de sociale-huursector draagt het Centraal Fonds bij doordat het werkt als een fonds ter onderlinge waarborging tegen financiële problemen van afzonderlijke instellingen. Het Centraal Fonds is een solidariteitsfonds dat de financiële problemen van individuele toegelaten instellingen probeert op te lossen met behulp van financiële reserves van de overige toegelaten instellingen. Hiermee wordt bereikt dat de sector zichzelf financieel gezond kan houden. De betrouwbaarheid van sociale verhuurders voor financieringsinstellingen wordt

hierdoor vergroot. Dit is van belang omdat sociale verhuurders in de toekomst rechtstreeks op de kapitaalmarkt in hun financiering moeten voorzien.

4. Door vervroegde aflossing van rijksleningen hebben toegelaten instellingen voordelen genoten zodat de reservepositie bij deze instellingen gedurende een aantal jaren wordt verbeterd. Deze voordelen treden op naast de bestaande inkomsten uit huren en overheidsbijdragen, die samen in beginsel tot een kostendekkende exploitatie leiden. De voordelen leiden met andere woorden tot een vermogensgroei, die in het licht van de bestaande subsidiesystemen als onbedoeld en onbestemd moet worden aangemerkt. Aan een deel van deze extra reserves wordt nu alsnog een bestemming in het kader van de volkshuisvesting gegeven door het Centraal Fonds. De tijdelijkheid van deze voordelen brengt met zich mee dat ook de bestemming die het fonds er aan geeft een incidenteel karakter heeft. Daarbij dient te worden aangetekend, dat, vooruitlopend op een eventuele inschakeling van het fonds bij het bestemmen van deze reserves, alles in het werk zal worden gesteld om eerst de afzonderlijke instellingen ertoe te bewegen deze reserves voor ongesubsidieerde verbetering in te zetten. Dit zou de tijdelijke uitbreiding van de werkzaamheden van het fonds overbodig maken en dat geniet uitdrukkelijk de voorkeur.

Aan de Raad voor de Volkshuisvesting en de Raad voor de Gemeentefinanciën is advies gevraagd over dit besluit. De adviezen van beide raden zijn verwerkt.

Hoofdstuk 2

2. Doelstelling en activiteiten van het fonds

2.1 De doelstelling

De Woningwet geeft aan het Centraal Fonds een zeer algemene doelstelling, te weten «uit zijn middelen aan toegelaten instellingen bijdragen te verstrekken». Gemeentelijke woningbedrijven kunnen op grond van de Woningwet derhalve geen beroep doen op het fonds. Het staat gemeenten echter vrij om gemeentelijke woningbedrijven om te zetten in een nieuwe toegelaten instelling of om het woningbezit van het gemeentelijk woningbedrijf te verkopen aan een reeds bestaande toegelaten instelling, waardoor een beroep op het Centraal Fonds weer wel mogelijk wordt.

In het verlengde van de gedachten van de Commissie de Roos is in de Woningwet een brede doelstelling aan het fonds meegegeven. Deze commissie deed verschillende aanbevelingen om de zelfstandigheid van toegelaten instellingen te vergroten. Hoofdbestanddeel van het advies was de afschaffing van de tot dan geldende verplichting subsidiegelden aan de rijksoverheid terug te betalen, indien op de desbetreffende woningen batige exploitatiesaldi zouden ontstaan. Hierdoor werd de mogelijkheid gecreëerd voor corporaties reserves te vormen ten behoeve van exploitatierisico's en de instandhouding van het woningbezit. Bij de reserveopbouw die destijds werd voorzien, achtte men de tijd nog niet rijp voor een Centraal Fond dat uit de reserves van de draagkrachtige toegelaten instellingen de minder draagkrachtige financieel zou ondersteunen in de exploitatielasten.

Thans heeft, zoals gesteld, niet alleen de destijds voorziene reservevorming plaatsgevonden, maar tevens een substantiële extra groei van de reserves die destijds niet kon worden voorzien. Corporaties die hun bezit

hadden gefinancierd met rijksleningen, waarvoor hoge rentes golden ten opzichte van de geldende kapitaalmarktrentes in de periode 1985 tot heden, hebben aanzienlijke rentevoordelen kunnen behalen. Of instellingen door herfinanciering die voordelen hebben kunnen realiseren is afhankelijk van de vraag of en in welke mate deze instellingen hun bezit opbouwden in periodes waarin rijksleningen tegen hoge rentes zijn uitgegeven.

Ten opzichte van de uitgangspunten bij de introductie van het fonds in de Woningwet hebben de instellingen gezamenlijk niet alleen aanzienlijk meer reserves opgebouwd dan kon worden voorzien. Tussen de instellingen onderling zijn daarnaast verschillen in relatieve rijkdom ontstaan die geen rol hebben kunnen spelen bij de overwegingen van de wetgever. Deze grote verschillen in relatieve rijkdom moeten worden toegeschreven aan de toevallige factor van de rentestand op het moment van bezitsopbouw. Door de brede doelstelling die door de wetgever aan het fonds werd meegegeven, is het mogelijk, tevens deze toevallige verschillen weg te nemen.

De doelstelling van het fonds, het verlenen van bijdragen aan toegelaten instellingen wordt uitgewerkt in zijn kerntaak, namelijk toegelaten instellingen in financiële problemen weer een gezond toekomstperspectief te bieden door hun geldelijke steun te verlenen. Dit in aansluiting op de gedachten van de commissie de Roos, die met het Centraal Fonds een instelling voor ogen had, die uit «de middelen van de collectiviteit der toegelaten instellingen» die instellingen zou bijstaan, «die door omstandigheden zich zelve niet zouden kunnen helpen».

Om de situatie die de wetgever en ook de Commissie de Roos voor ogen stond, toen de mogelijkheid tot instelling van het fonds werd gecreëerd, te benaderen kan het fonds ook een herverdelende taak vervullen door te bevorderen dat investeringen kunnen plaatsvinden die voor het groot onderhoud en de verbetering van het bezit van toegelaten instellingen noodzakelijk zijn. Voor over het hierbij gaat om instellingen die dergelijke noodzakelijke investeringen vanwege hun financiële positie achterwege moeten laten, kan deze taak als een concretisering van de kerntaak van het fonds worden beschouwd, die als zodanig een blijvende werking heeft. Voor over het de overige instellingen betreft kan de verwezenlijking van dit aspect van de doelstelling uiteraard achterwege blijven, indien de bedoelde herverdeling door middel van ongesubsidieerde woningverbetering binnen de sector zelf, los van het fonds, tot stand komt.

De hiervoor geschetste situatie – de voorziene opbouw van de reserves en de onvoorziene tijdelijke extra opbouw daarvan – leiden ertoe dat de grondgedachte achter het fonds, de vereveningsfunctie, thans op twee wijzen wordt ingevuld: structurele verevening op basis van de structureel opgebouwde reserves en incidentele verevening op basis van incidentele toevoegingen aan die reserves.

2.2 Activiteiten

Zoals blijkt uit de doelstelling krijgt het Centraal Fonds de verantwoordelijkheid voor het proces van financiële gezondmaking van toegelaten instellingen, en zal één van de activiteiten bestaan uit het verstrekken van financiële steun aan financieel zwakke instellingen. Bij dit proces moet per instelling maatwerk worden geleverd daar de financiële en organisatorische configuratie per geval zal verschillen, evenals de samenstelling en omvang van het woningbezit. De oorzaken van en de oplossingen voor de financiële problematiek kunnen per geval verschillen. Deze omstandigheden verhouden zich slecht met het stellen van strakke voorwaarden vooraf aan het door het fonds te voeren saneringsbeleid.

Om die redenen krijgt het fonds de mogelijkheid om per geval aan de geldelijke steun voorwaarden te verbinden.

De mogelijkheid saneringssteun te verlenen wordt beperkt tot instellingen die niet beschikken over de noodzakelijk te achten financiële reserves. Daarvan kan sprake zijn als die reserves – eventueel bezien op een termijn van enkele jaren – niet toereikend zijn om de normale taken als verhuurder adequaat te vervullen en er geen uitzicht bestaat op zelfstandig herstel van de reserves. Indien het fondsbestuur, mede op grond van het door de instelling opgestelde saneringsplan, tot het oordeel komt dat de geldelijke steun slechts tot uitstel, niet tot oplossing van de financiële problemen zou leiden, kan het steun weigeren. Het rijk en de betrokken gemeente zijn op grond van de bestaande verantwoordelijkheid voor het toezicht op de instellingen bij dergelijke saneringsprocessen betrokken.

Naast het bevorderen van sanering in enge zin heeft het fonds ook een taak bij het mogelijk maken van noodzakelijke verbeteringen van het bezit van instellingen voorzover daarvoor geen geldelijke steun van overheidswege wordt verleend. Het fonds heeft een eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot de verbetering van woningen van toegelaten instellingen. De verantwoordelijkheid heeft structureel betrekking op woningverbetering door instellingen die zich in een saneringsproces bevinden, maar kan tijdelijk worden uitgebreid tot andere instellingen.

Hoofdstuk 3

Inkomsten

Uitgangspunt bij het scheppen van de mogelijkheid een Centraal Fonds in te stellen, was, dat het gevoed wordt uit de middelen van de collectiviteit der toegelaten instellingen.

Het Centraal Fonds ontvangt van de toegelaten instellingen daartoe jaarlijks een bijdrage.

Bij de vaststelling van de wijze waarop de bijdrage wordt berekend, hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- a. Het fonds is een solidariteitsfonds. Daaraan is de conclusie verbonden dat de bijdrage aan het fonds gebaseerd dient te zijn op het draagkrachtbeginsel, dat wil zeggen dat een instelling een hogere bijdrage levert naarmate haar vermogen groter is;
- b. De bijdrage moet toereikend zijn voor het integraal realiseren van de saneringstaak;
- c. De gevolgen van de bijdrage voor het functioneren van het fonds en de sociale verhuurders zelf dienen bij de vaststelling van de hoogte van de bijdrage in acht te worden genomen;
- d. Ten aanzien van instellingen die reeds in ernstige financiële moeilijkheden verkeren en die een beroep op het fonds moeten doen, kan geheel of gedeeltelijk worden afgezien van invordering van de bijdrage.

Als grondslag voor berekening van de bijdrage in het eerste jaar is gekozen voor de huuropbrengsten krachtens artikel 19 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, over 1985. Dit uitgangsjaar schuift jaarlijks op. Over de jaarlijkse huuropbrengsten wordt de bijdrage berekend met behulp van een percentage, waarvan de hoogte afhankelijk is van de klasse van de algemene bedrijfsreserve, waarin de instelling valt. De bijdragepercentages zijn zodanig vastgesteld, dat het fonds in staat moet worden geacht de saneringsdoelstelling intergraal te realiseren.

De herverdelende rol van het Centraal Fonds bij de woningverbetering komt tot uiting door de mogelijkheid de instellingen die rentevoordelen hebben genoten door rijksleningen vervroegd af te lossen, een forfaitaire

éénmalige bijdrage op te leggen. Deze bijdrage is verschuldigd als naar het oordeel van de Minister blijkt dat instellingen de genoten rentevoordelen in onvoldoende mate hebben gebruikt voor ongesubsidieerde verbeteringen. Daarbij wordt uitgegaan van het aandeel van toegelaten instellingen in de voor 1988 en 1989 geprogrammeerde woningverbeteringen waarvoor geen geldelijke steun van overheidswege wordt verstrekt.

Hoofdstuk 4

Verdeling van de verantwoordelijkheden

Het Centraal Fonds ontvangt, zonder dat daaraan een vrijwillige basis ten grondslag ligt, bijdragen van en verstrekt bijdragen aan instellingen die op voet van artikel 59, eerste en negende lid, van de Woningwet – en derhalve ten behoeve van een doelstelling van de overheid – zijn toegelaten. Het Centraal Fonds verricht daarmee een door overheidszorg bestreken taak op het gebied van de volkshuisvesting, waarbij het handelt volgens door de overheid gegeven richtlijnen. Aangenomen wordt dan ook dat beslissingen van het fondsbestuur voor beroep op grond van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen (Stb. 1975, 284) vatbaar zijn. Uiteraard is het aan de Afdeling rechtspraak van de Raad van State om hierover te beslissen.

De instelling van een Centraal Fonds laat de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de toegelaten instellingen op hoofdlijnen onveranderd. Het fonds neemt echter de integrale zorg over voor instellingen, die als gevolg van ontoereikende reserves niet meer in staat zijn zelfstandig te functioneren en die uit deze situatie kunnen worden gehaald door een financiële injectie en gerichte saneringsmaatregelen. Het belang van corporaties bij het Centraal Fonds zit vooral in het verbeteren van het externe beeld van de hele sector, en in het waarborgen van de continuïteit in de woningexploitatie door individuele instellingen.

Aangezien de overheid door middel van garanties (gemeenten) en contra-garanties (Rijk) op woningwetleningen financieel betrokken is bij de gevolgen van de activiteiten van het Centraal Fonds, hebben gemeenten en het Rijk belang bij het functioneren van het fonds.

In verband hiermee nemen vertegenwoordigers van de meest betrokken overheden deel in het bestuur, dat overigens in meerderheid uit vertegenwoordigers van de woningcorporaties bestaat. Het fonds heeft immers als hoofdkenmerk dat het een fonds van en voor corporaties is.

Dat neemt niet weg dat het geheel van werkzaamheden van het fonds om een professionele, zoveel mogelijk los van belangen staande, benadering vraagt.

Met de oplossing van de financiële problemen van een toegelaten instelling zijn immers vele belangen gemoeid: die van de huurders, het bestuur en het werkapparaat van de instelling, van de instellingen die financieel bijdragen aan het fonds, van de gemeentelijke- en rijksoverheid en van financiers. Bij de vormgeving van het bestuur is aan deze veelheid van belangen aandacht gegeven. Van de bestuursleden mag echter verwacht worden dat zij niet louter optreden als behartigers van het belang van de groeperingen waaruit zij voortkomen, maar dat zij de doelstellingen van het fonds voor ogen houden. Besluitvorming in het bestuur zou bij voorkeur op basis van consensus moeten plaatsvinden. Het ligt in dit verband in de rede, dat het bestuur ook de voorbereiding van bestuursbesluiten opdraagt aan een van deze belangen onafhankelijk werkapparaat.

De onafhankelijkheid van het werkapparaat biedt het fondsbestuur tevens de ruimte om de rechtspositie van de werknemers van het werkapparaat, die in tegenstelling tot de leden van het fondsbestuur niet worden benoemd, maar aangesteld voor onbepaalde tijd, afzonderlijk te regelen.

Het werkapparaat dient, met inachtneming van de mogelijkheden tot uitbesteding, in kwalitatieve en kwantitatieve zin opgewassen te zijn tegen de taken die voortvloeien uit de voorbereiding van bestuursbesluiten en het implementeren daarvan ten aanzien van de sanerings- en verbeteringsdoelstelling van het fonds, alsmede tegen de werkzaamheden die samenhangen met de incasso van de bijdragen.

Voor haar werkzaamheden is het werkapparaat verantwoordelijk tegenover het fondsbestuur.

Een tweede raakvlak van verantwoordelijkheden ligt op het terrein van de opstelling en uitvoering van de saneringsplannen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij de betrokken instelling zelf, die op basis van een eigen meerjarenvisie op het functioneren een aanvraag om geldelijke steun bij het fonds indient, die steunt op een realistisch saneringsplan. Het fonds toetst de aanvraag aan het beleidsplan op de saneringsmogelijkheden voor de instelling en gaat daarbij juistheid, effectiviteit, doelmatigheid en realiseringskansen na. Deze toets vormt de grondslag voor het toekennen of afwijzen van geldelijke steun, al dan niet onder voorwaarden.

Gelet op de mogelijke gevolgen van een sanering voor het woningbestand, de huurprijsontwikkeling en de servicekosten kan daarbij aan het bewonersbelang niet voorbij worden gegaan.

Naast de te saneren instelling draagt ook het fonds in deze een verantwoordelijkheid. De verantwoordelijkheid van het fonds kan worden ingevuld door overleg tussen het fonds en de vertegenwoordigende organisaties van huurders over het beleidsplan en te volgen procedures en werkwijze. Ik ga er dan ook van uit, dat overleg over het beleidsplan met de landelijke huurdersorganisaties zal plaatsvinden. De instelling die met steun van het fonds een saneringsoperatie uitvoert, dient terzake zoals in artikel 17 is aangegeven voldoende overleg met zijn huurders te voeren.

Zeker indien de steun wordt verstrekt in de vorm van renteloze leningen, hetgeen bedrijfseconomisch de voorkeur geniet, heeft het fonds ook een belang bij een uitvoering van de sanering conform het plan waarop de steunverlening werd gebaseerd. Hierbij raakt het fonds dan echter sterk aan de verantwoordelijkheid van rijk en gemeenten voor het toezicht op de instellingen. Instellingen uit de doelgroep van het fonds vallen immers per definitie onder verscherpte toezichtsregels van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469). De instelling van het Centraal Fonds laat deze verantwoordelijkheden onverlet. Dit maakt de betrokken gemeente tot een onvermijdelijke gesprekspartner van het fondsbestuur bij de besluitvorming over de toekenning van geldelijke steun voor saneringsplannen. Bij het stellen van saneringsvoorwaarden neemt het fonds bovendien eventuele aanwijzingen aan de betrokken toegelaten instelling op grond van artikel 33 BTIV in acht. Een en ander betekent dat het fonds de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van saneringsplannen door de betrokken instelling met de rijks- en gemeentelijke overheid deelt. Het fonds kan ook zelf rapportage over de uitvoering vragen.

Een laatste raakvlak van verantwoordelijkheden ligt in het functioneren van het fonds zelf. Aangezien het fonds zich bezighoudt met een specifieke overheidstaak, namelijk met de gesubsidieerde volkshuisvesting, heeft het een verantwoordingsplicht ten opzichte van de overheid. Daaraan is invulling gegeven met de verplichting van het fonds tot een jaarlijkse verantwoording van inkomsten en uitgaven, die is goedgekeurd door een accountant.

Hoofdstuk 5

Dereguleringsstoets

Het ontwerp-besluit is aan de hand van de beknopte vragenlijst, opgenomen in de Aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregel van bestuur (Stcrt. 1985, 18), op dereguleringsaspecten getoetst. Daaruit is gebleken dat uit het oogpunt van deregulering geen bezwaar bestaat tegen het besluit. Het besluit strekt ertoe, het fonds in te stellen waarvoor artikel 59, vijfde lid, van de Woningwet de basis biedt. Voor de redenen waarom nu dit orgaan in het leven wordt geroepen zij verwezen naar hoofdstuk 1 van deze nota van toelichting. Het advies van de commissie de Roos werd uitgebracht in een context waarin noch van een voldoende reserveopbouw, noch van acute financiële problemen bij toegelaten instellingen sprake was. In de sindsdien verstreken periode heeft niet alleen reserveopbouw plaatsgevonden, maar zijn geleidelijk aan ook enkele toegelaten instellingen in financiële moeilijkheden geraakt. Alleen al vanuit haar financieel eigenbelang heeft de rijksoverheid de (financiële) instrumenten gecreëerd en gehanteerd om de meest ernstige saneringsproblemen op te lossen, zolang de reserves van de gehele sector nog niet toereikend waren om het fonds in te stellen. Met de instelling van het fonds wordt die betrokkenheid van de rijksoverheid beëindigd. In deze zin komen de activiteiten in de plaats van taken van de overheid. De door het fonds te verlenen geldelijke steun en de bijdragen van toegelaten instellingen aan het fonds zijn met zoveel woorden voorzien in artikel 59 van de Woningwet. Er is samenhang met het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De verhouding tussen de verantwoordelijkheid van het Rijk voor het toezicht op de toegelaten instellingen en de saneringstaak van het fonds komt tot uiting in artikel 14, waarin in het derde lid wordt bepaald dat bij de toekenning van bijdragen eventuele aanwijzingen op grond van dat besluit in acht worden genomen.

Gevolgen voor de gemeenten

De instelling van het Centraal Fonds heeft voor de gemeenten geen negatieve financiële gevolgen. Doordat de activiteiten van het fonds ertoe kunnen leiden dat de kans vermindert dat toegelaten instellingen in zodanige financiële problemen raken, dat aanspraken op garanties van gemeenten moeten worden gedaan, kan het Centraal Fonds per saldo zelfs positieve effecten hebben.

Over de gevolgen in bestuurlijke zin kan het volgende worden opgemerkt. Indien vanuit het toezicht financiële problemen bij een instelling worden geconstateerd, deelt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de oplossing daarvan in het vervolg ook met het Centraal Fonds.

Ook in de sfeer van de woningverbetering zullen de gemeenten verantwoordelijkheden delen met het fonds, indien tot een eenmalige heffing op grond van artikel 11 wordt besloten.

Artikelen

Artikel 4

Het bestuur bestaat in meerderheid uit vertegenwoordigers uit de wereld van woningcorporaties. Hiermee wordt recht gedaan aan de intentie van de wetgever om het Centraal Fonds een fonds van en voor woningcorporaties te doen zijn.

Er is gekozen voor een groot bestuur om recht te kunnen doen aan de gedifferentieerdheid van de leden van de in het bestuur deelnemende organisaties, zodat deze bij de voordracht van leden voor het bestuur de diverse geleidingen van de organisatie aan bod kunnen laten komen.

Na vier jaar worden door de Landelijke Centrales van toegelaten instellingen en door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opnieuw leden voorgedragen voor het bestuur. De mogelijkheid tot herbenoeming van de bestuursleden is niet beperkt. De bestuursleden uit de voorafgaande periode kunnen dus opnieuw voorgedragen worden. Voor- en nadelen van meerdere zittingsperiodes van een bestuurslid zullen door de voordragende organisaties in voldoende mate afgewogen worden. De zittingstijd is niet in het algemeen beperkt ten einde de door de bestuursleden opgebouwde kennis en ervaring en het opgebouwde vertrouwen desgewenst beschikbaar te laten blijven voor het bestuur. Dit draagt bij aan de slagvaardigheid van het fondsbestuur, die vooral bij de uitvoering van de hoofddoelstelling – het bevorderen van de sanering van toegelaten instellingen die niet over de noodzakelijk te achten financiële reserves beschikken – van essentieel belang kan zijn voor de overlevingskansen van een instelling.

Artikel 5

De Minister benoemt de voorzitter op voordracht van de Landelijke Centrales van woningcorporaties. Hiermee en met de meerderheid van vertegenwoordigers van woningcorporaties in het bestuur wordt invulling gegeven aan de intentie van de wetgever om te komen tot een fonds van en voor woningcorporaties. Omdat het karakter van het fonds zich slecht verdraagt met belangenbehartiging in enge zin ten behoeve van cliënten van het fonds, is gekozen voor een gezamenlijke voordracht. Hiermee wordt een zekere onafhankelijkheid van de voorzitter nagestreefd. De voorzitter is terstond herbenoembaar na de periode van vier jaar, zodat indien dit wenselijk wordt geacht, de door de voorzitter opgedane kennis en ervaring en het opgebouwde vertrouwen voor het fonds behouden kunnen blijven.

Artikel 6

In dit artikel wordt de totstandkoming van besluiten van het bestuur geregeld.

Besluitvorming in het bestuur dient uiteraard, zoals in het algemeen deel van de toelichting gezegd, bij voorkeur plaats te vinden op basis van inhoudelijke consensus en niet op basis van belangenbehartiging.

Artikel 8

Voor het verrichten van activiteiten verkrijgt het Centraal Fonds middelen uit drie bronnen: structurele bijdragen uit de algemene bedrijfsreserve van toegelaten instellingen, éénmalige bijdragen uit de rentevoordelen die toegelaten instellingen hebben genoten en andere inkomsten. Bij deze laatste valt met name te denken aan de rente die het Centraal Fonds op de middelen bedoeld in onderdeel a en (eventueel) b verkrijgt en de overschotten die bij ontbinding van een toegelaten instelling resteren na vereffening, conform artikel 6, onderdeel k, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 10

De structurele bijdragen uit de algemene bedrijfsreserve zijn jaarlijks verschuldigd. Zij bedragen een percentage van de huuropbrengsten dat hoger is naarmate de algemene bedrijfsreserve van een instelling in een hogere klasse valt. Op deze wijze varieert de structurele bijdrage naar gelang van de draagkracht van een toegelaten instelling. Onder huuropbrengsten wordt verstaan: de verschuldigde huren zoals bedoeld in artikel 4, onder a van de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen (de zogenaamde moet-post). De structurele bijdrage wordt voor het eerst

berekend aan de hand van de huuropbrengsten en de algemene bedrijfsreserve over 1985. Dit is op het moment dat het besluit van kracht wordt, het meest recente jaar waarover alle toegelaten instellingen hun jaarrekening hebben opgesteld en hebben doen controleren door controledeskundigen bedoeld in artikel 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De grondslag voor de berekening van de bijdrage staat derhalve vast. Indien een recenter boekjaar zou worden gehanteerd, zou de berekening van de bijdrage moeten plaatsvinden op basis van gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet gecontroleerde jaarrekeningen. Om dat te voorkomen zou dan moeten worden gekozen voor berekening op basis van verschillende boekjaren voor verschillende corporaties, dan wel voor het invoeren van een ingewikkeld mechanisme van controle achteraf.

Omdat huuropbrengsten en algemene bedrijfsreserves jaarlijks aan veranderingen onderhevig zijn, wordt voor berekening van de structurele bijdrage in het tweede en de volgende jaren uitgegaan van de betreffende gegevens over 1986 en volgende jaren. Het uitgangsjaar schuift dus telkens één jaar op. Het eventuele nadeel of voordeel dat instellingen ondervinden, doordat de bijdrage lager of hoger zou zijn geweest, indien deze op meer recente gegevens was gebaseerd, blijft beperkt. Het betreft immers slechts een fractie van de veranderingen van de huuropbrengsten, die in de tussentijd zijn opgetreden. Indien instellingen desondanks door betaling van de bijdrage in financiële problemen zouden geraken, heeft het fonds bovendien de mogelijkheid deze instellingen van betaling van de bijdrage geheel of gedeeltelijk vrij te stellen op basis van artikel 13.

Bij de genoemde bijdragepercentages is de omvang van de structurele bijdrage voldoende voor integrale uitoefening van de solidariteitstaak: saneringen mogelijk maken door het verstrekken van geldelijke steun aan toegelaten instellingen die een zwakke financiële structuur hebben om hun financiële positie te brengen op een niveau waarop de instelling weer in staat is zelfstandig te functioneren.

Om te voorkomen dat de structurele bijdrage een te groot beslag op de algemene bedrijfsreserve van een toegelaten instelling legt, geldt als bovengrens voor de bijdragen een bedrag van 1% van de algemene bedrijfsreserve.

In het eerste jaar waarin dit besluit van kracht wordt, leveren de structurele bijdragen circa 60 miljoen per jaar op voor de uitvoering van saneringen.

Artikel 11

Naast structurele bijdragen zijn toegelaten instellingen éénmalig een bijdrage verschuldigd uit de rentevoordelen voortkomend uit vervroegde aflossingen van rijksleningen in de periode 1985-1987 ingeval deze rentevoordelen, bezien over alle toegelaten instellingen tezamen, onvoldoende zijn ingezet voor ongesubsidieerde woningverbetering. De afroaming van rentevoordelen heeft derhalve een voorwaardelijk karakter.

Een randvoorwaarde bij inzet van middelen voor ongesubsidieerde woningverbetering is dat de desbetreffende instelling over voldoende draagkracht daarvoor beschikt.

Aangezien de behaalde rentevoordelen geen relatie vertonen met de draagkracht van een toegelaten instelling, is daarin voorzien door een correctie naar gelang van de relatieve positie van de algemene bedrijfsreserve van een instelling ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit heeft tot gevolg dat relatief rijke instellingen een wat groter deel en relatief arme instellingen een wat kleiner deel van hun vervroegde aflossingen zullen moeten betalen.

Op de eenmalige bijdrage wordt de bijdrage ineens in mindering gebracht, die verkregen had kunnen worden indien niet ongesubsidieerd maar gesubsidieerd was verbeterd. De aftrek kan hierbij echter nooit hoger zijn dan de berekende bijdrage. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de verdeelsystematiek voor ongesubsidieerde woningverbetering.

Zoals in het algemeen deel van deze toelichting is gesteld, wordt de eenmalige bijdrage in principe alleen verschuldigd indien toegelaten instellingen hun rentevoordelen in onvoldoende mate inzetten voor ongesubsidieerde woningverbetering.

De Minister zal bij zijn afweging of de incidentele bijdrage van kracht wordt ook het oordeel van het bestuur van het Centraal Fonds betrekken vanwege de gevolgen van zijn beslissing voor het takenpakket van het fonds.

Artikel 12

Het Centraal Fonds stelt uiteindelijk de bijdragen vast die individuele verhuurders verschuldigd zijn. De daartoe benodigde gegevens per verhuurder zou het fonds in beginsel van het rijk kunnen betrekken. Dit zou echter geen recht doen aan de zelfstandige positie van het fonds ten opzichte van het rijk en aan de relatie die het fonds met individuele verhuurders heeft. Ook zouden verhuurders op die wijze minder mogelijkheden hebben om voor hen specifieke omstandigheden te laten meewegen in de besluitvorming door het fonds over de bijdragen.

Verstrekking van de gegevens aan het fonds geschiedt daarom door de verhuurders zelf op een daarvoor bestemd aangifteformulier.

Teneinde het Centraal Fonds in enig jaar te verzekeren van op zijn werkzaamheden afgestemde inkomsten dient de aangifte binnen drie maanden na in werkingtreding van het besluit en eveneens binnen drie maanden nadat is vastgesteld dat de eenmalige bijdrage conform artikel 11 verschuldigd is, gedaan te worden. Voorts jaarlijks vóór 1 september. Is dat niet het geval, dan heeft het fonds de mogelijkheid de bijdrage door schatting vast te stellen.

De aangifte dient in ieder geval gegevens te bevatten over de grondslagen ter vaststelling van de structurele en (eventueel) éénmalige bijdragen.

Naast de gegevens op de aangifte kan het fonds ter beoordeling van de juistheid en volledigheid van de verstrekte gegevens aanvullende financiële gegevens van de verhuurder verlangen.

Deze financiële gegevens kunnen aangewend worden ter vaststelling van de bijdrage(n) of dienen ter contrôle van de gegevens op het aangifteformulier.

Artikel 13

Het fonds kan de bijdragen bedoeld in de artikelen 10 en 11 buiten invordering laten, als door die invordering in aanmerkelijke mate afbreuk zou worden gedaan aan de saneringsdoelstelling van het fonds. Hiervan is sprake als de betreffende instelling door betaling van deze bijdrage tot de doelgroep van de in artikel 14 bedoelde bijdragen van het fonds, namelijk instellingen in liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen die saneringssteun behoeven, zou gaan behoren, dan wel reeds tot die doelgroep behoort.

Een instelling moet om daarvoor in aanmerking te komen een schriftelijk verzoek bij het fonds indienen.

Een beslissing op een verzoek als bedoeld in artikel 13, eerste lid, door het fondsbestuur kan worden aangemerkt als een vorm van geldelijke steun bij sanering. Aan dergelijke beslissingen kunnen dan ook, net als aan verlening van geldelijke steun op grond van artikel 14, saneringsvoorwaarden worden verbonden.

Artikel 14

Toegelaten instellingen die op korte termijn, gedacht wordt aan een periode tot ongeveer drie jaar, naar verwachting in solvabiliteits- of liquiditeitsmoeilijkheden zullen geraken, of zich daarin reeds bevinden, behoren tot de primaire doelgroep van het fonds. Bij de bepaling daarvan zijn factoren van belang als de stand van de algemene bedrijfsreserve, de voorzienbare en noodzakelijke investeringen en het exploitatieresultaat. Instellingen met een financiële reserve die binnen de genoemde termijn, gegeven deze factoren, daalt beneden de grens van 12,5% van huren en overheidsbijdragen, zonder dat uitzicht bestaat op zelfstandig herstel van de vermogenspositie, worden in ieder geval tot de doelgroep gerekend.

Bij verlening van saneringssteun zal het Centraal Fonds niet voorbij kunnen gaan aan de belangen van het Rijk, de gemeenten en van de bewoners. De verantwoordelijkheid van het Rijk en de gemeenten ten aanzien van het toezicht op de betrokken instellingen blijft intact. Om die reden zal het fonds het niet kunnen stellen zonder overleg met de betrokken gemeente over de toekenning of afwijzing van geldelijke steun voor sanering alsmede de daarbij te stellen voorwaarden.

Teneinde vooraf zoveel mogelijk helderheid te scheppen, stelt het Centraal Fonds een beleidsplan op. Dit plan bevat een nadere uitwerking van de wijze waarop het Centraal fonds, rekening houdend met de belangen van alle betrokkenen, de saneringsaanvragen zal beoordelen. De daarin op te nemen saneringscriteria hebben in ieder geval betrekking op het beleid van het fonds ten aanzien van:

- de soort van gegevens die voor een beslissing tot sanering aan het Centraal Fonds overgelegd moeten worden: jaarrekening, onderhoudsplan, bedrijfsmeerjarenraming, etc.;
- de gemeentelijke betrokkenheid bij de sanering: wijze van overleg en eventueel aandeel in saneringsbijdragen;
- de voorwaarden die het Centraal Fonds aan toegelaten instellingen gaat stellen bij de verstrekking van geldelijke steun ten aanzien van de activiteiten gedurende en na afloop van de saneringsperiode;
- de duur van de met toegelaten instellingen overeen te komen saneringsperiode;
- de vorm waarin het Centraal Fonds geldelijke steun aan toegelaten instellingen wil gaan verstrekken: bijdragen ineens of renteloze leningen.

Met het beleidsplan wordt voor alle betrokkenen een toetsbaar kader geschapen, dat een basis kan bieden voor rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De verantwoordelijkheid van het Rijk voor het toezicht op de instellingen vindt uitwerking in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469), waarin onder meer de mogelijkheid is voorzien van ministeriële aanwijzingen aan toegelaten instellingen omtrent hun beheer en beleid. In het derde lid is bepaald, dat een dergelijke aanwijzing bij de toekenning van de bijdrage door het Fonds in acht dient te worden genomen, zodat voor de toegelaten instelling niet een onduidelijke situatie kan ontstaan, doordat het Fonds voorwaarden zou verbinden aan toekenningen die strijdig zouden zijn met zo'n aanwijzing.

Artikel 15

De in dit artikel gebruikte termen groot onderhoud en verbetering worden al vanouds in de volkshuisvesting gehanteerd. Met groot onderhoud wordt bedoeld: het treffen van maatregelen tot opheffen van of het voorkomen van bouwtechnische gebreken aan een woning. Woningverbetering wordt gebruikt voor het treffen van maatregelen die strekken tot verbetering van de indeling of verbetering van het woongerief van de woning, waaronder valt het treffen van energiebesparende en geluidswerende maatregelen, alsmede het bouwkundig splitsen danwel samenvoegen van woningen.

Artikel 16

Geldelijke steun kan alleen worden verkregen indien een toegelaten instelling zelf daarvoor een aanvraag indient bij het Centraal Fonds. Om de aanvraag te kunnen beoordelen is het nodig dat deze vergezeld gaat van de daarvoor vereiste gegevens. Voorzover het geldelijke steun op grond van artikel 14 betreft, behoort hiertoe een saneringsplan, waaruit moet blijken dat de betreffende verhuurder met geldelijke steun van het Centraal Fonds op termijn weer zelfstandig kan functioneren op gezondere financiële basis. Het Centraal Fonds heeft binnen de in artikel 14 gestelde grenzen de vrijheid om in zijn beleidsplan voorwaarden te stellen aan saneringsplannen (zie artikel 14, tweede lid).

Een saneringsplan zal in de meeste gevallen leiden tot afspraken tussen het Centraal Fonds en een verhuurder over de wijze waarop en de periode waarin de financiële positie van een verhuurder wordt verbeterd tot een niveau waarop zelfstandig functioneren weer mogelijk wordt.

De plannen voor groot onderhoud of voor woningverbetering dienen vanzelfsprekend te voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening voor bestaande bebouwing van de gemeente alwaar de toegelaten instelling de plannen wil realiseren. Het fondsbestuur is vrij om verdere eisen te stellen waaraan de plannen dienen te voldoen. Het ligt daarbij in de rede, dat zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het beleid dat van overheidswege terzake van de verlening van subsidies voor woningverbetering wordt gevoerd.

Artikel 18

Gedurende het proces van financiële gezondmaking blijft de verantwoordelijkheid van het rijk en de gemeenten voor het toezicht op de instellingen onverminderd van kracht. Daarom is een intensieve betrokkenheid van het fonds bij het functioneren van een instelling in de saneringsperiode niet nodig. Het is ook niet gewenst het fonds daarmee te belasten. Het Centraal Fonds zal in het licht hiervan en uit bedrijfseconomisch oogpunt bij voorkeur renteloze leningen verstrekken, tenzij de specifieke situatie van de betrokken verhuurder de verstrekking van een bijdrage ineens wenselijk maakt.

Artikel 19

Het verslag moet mogelijk maken dat het rijk de realisering van de doelstellingen kan toetsen, en het verslag dient inzicht te verschaffen in een eventuele noodzaak tot herziening van de bijdragegrondslag.

Artikel 20

Dit artikel behelst een overgangsbepaling in verband met de inwerking-treding van het besluit, alsmede een regeling voor gevallen waarin een voordracht voor een benoeming uitblijft. Op deze wijze wordt bevorderd dat het fonds op een soepele wijze en tijdig van start kan gaan en dat de slagvaardigheid bij het nemen van bestuursbeslissingen niet wordt gefrustreerd door het uitblijven van een voordracht.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma