

555

Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting (Besluit beheer sociale-huursector)

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 28 april 1992, nr. MJZ28492056, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving; Gelet op de artikelen 70, 71, 81 en 82 van de Woningwet (Stb. 1991, 439) en artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331); Gehoord de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 6 maart 1992, nr. 197);

De Raad van State gehoord (advies van 28 augustus 1992, nr. W08.92.0192);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 oktober 1992, nr. MJZ08092001, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:
 - a. toegelaten instelling: instelling, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet (Stb. 1991, 439);
 - b. woongelegenheid: woning, bejaardenoord als bedoeld in de Wet op de bejaardenoorden (Stb. 1990, 468), standplaats en woonwagen;
 - c. voorziening: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woongelegenheid die strekt tot verbetering van de indeling of het woongerief, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging;
 - d. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woongelegenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 - e. inkomen: belastbaar inkomen, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van

de Wet op de inkomstenbelasting 1964 (Stb. 1990, 103), dan wel, indien geen aanslag in de inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld, zuiver loon, bedoeld in artikel 9 van de Wet op de loonbelasting 1964 (Stb. 1990, 104), of een op vergelijkbare wijze bepaald bedrag.

2. Voor de toepassing van dit besluit wordt onder de huurder mede verstaan:

a. de medehuurder in de zin van de artikelen 1623g en 1623h van het Burgerlijk Wetboek;

b. de persoon, bedoeld in artikel 1623i, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, en

c. degene die de woongelegenheid met toestemming van de toegelaten instelling huurt van een huurder die haar huurt van die toegelaten instelling.

3. Voor de toepassing van dit besluit wordt onder de bewoner, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft.

4. Voor de toepassing van dit besluit valt het verslagjaar in de zin van dit besluit samen met het kalenderjaar.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit besluit is:

a. een landelijk werkzame toegelaten instelling: een toegelaten instelling die als landelijk werkzaam is toegelaten;

b. een plaatselijk werkzame toegelaten instelling: een toegelaten instelling die slechts werkzaam is in de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, en niet als landelijk werkzaam is toegelaten;

c. een regionaal werkzame toegelaten instelling: een toegelaten instelling die geen plaatselijk of landelijk werkzame toegelaten instelling is.

Artikel 3

1. Er is een Adviescommissie toelating woningcorporaties, waarin Onze Minister, op voordracht van de betrokken organisaties, benoemt:

a. vier leden en vier plaatsvervangende leden uit de kring van de toegelaten instellingen;

b. een lid en een plaatsvervangend lid uit de kring van de gemeenten en

c. een lid en een plaatsvervangend lid uit de kring van de huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen.

2. Voor iedere afzonderlijke benoeming als bedoeld in het eerste lid worden ten minste twee personen voorgedragen.

3. Onze Minister benoemt een voorzitter van de commissie, tevens lid, die niet uit een van de organisaties of uit een van de kringen van personen, bedoeld in het eerste lid, afkomstig is.

4. Onze Minister voegt een secretaris aan de commissie toe.

HOOFDSTUK II. DE TOELATING EN WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Afdeling 1. De toelating

§ 1. De procedure

Artikel 4

1. Een verzoek om een toelating als bedoeld in artikel 70, eerste lid,

van de Woningwet wordt door de vereniging of de stichting aan de Kroon gericht en bij Onze Minister ingediend.

2. Het verzoek omvat:

- a. de gronden waarop het rust;
- b. een authentiek afschrift van de akte van oprichting van de vereniging of de stichting of van de notariële akte waarin de statuten van de vereniging na haar oprichting zijn opgenomen, en van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen;
- c. het bewijs, dat de vereniging of de stichting is ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welk gebied zij haar woonplaats heeft en
- d. het bewijs, dat een authentiek afschrift van de akte van oprichting of van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen, dan wel een authentiek uittreksel van die akte, authentieke afschriften van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen en de statuten als laatstelijk gewijzigd ten kantore van die Kamer zijn neergelegd.

3. Indien de oprichting van de vereniging of de stichting, al dan niet gezamenlijk met de oprichting van een of meer andere verenigingen of stichtingen, is geschied met het oogmerk om de werkzaamheden te gaan verrichten die ter plaatse worden verricht door een afzonderlijke tak van dienst als bedoeld in artikel 252 van de gemeentewet (Stb. 1931, 89) die is belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden en om daartoe die woongelegenheden in eigendom te verkrijgen, omvat het verzoek voorts een rapport van bevindingen omtrent de financiële transacties tussen die tak van dienst enerzijds en de algemene dienst en andere takken van dienst van de gemeente anderzijds, uitgebracht door een als openbaar accountant optredende registeraccountant als bedoeld in artikel 55 van de Wet op de Registeraccountants (Stb. 1962, 258), door een als zodanig optredende accountant die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 70b, eerste lid, onderdeel b, van die wet of door een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken. Het rapport omvat alle zodanige transacties over het tijdvak dat loopt vanaf 1 januari 1991 tot een dag die ten hoogste een maand ligt voor het tijdstip waarop het verzoek wordt ingediend, die naar het oordeel van de accountant mogelijk niet in het belang van de volkshuisvesting zijn verricht, en die over het genoemde tijdvak afzonderlijk of gezamenlijk meer dan 1 procent van de algemene bedrijfsreserve per 31 december 1990, en afzonderlijk of gezamenlijk ten minste f 50 000 bedragen.

Artikel 5

1. Binnen twee maanden na ontvangst van een verzoek om een toelating als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet:

a. stelt Onze Minister het bestuur van de gemeente waar de vereniging of de stichting haar woonplaats heeft, alsmede het bestuur van elke gemeente waar zij bij toelating werkzaam zal zijn, in de gelegenheid zijn zienswijze over de toelating aan hem kenbaar te maken en

b. stelt Onze Minister de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid een advies daarover aan hem uit te brengen.

2. De betrokken gemeentebesturen kunnen binnen twee maanden nadat zij daartoe in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze over de toelating aan Onze Minister doen toekomen. Zij zenden een afschrift aan de Adviescommissie toelating woningcorporaties.

3. De Adviescommissie toelating woningcorporaties kan binnen vier maanden nadat zij daartoe in de gelegenheid is gesteld een advies over de toelating aan Onze Minister uitbrengen. Zij betreft de zienswijzen van de betrokken gemeentebesturen bij haar advies.

Artikel 6

1. Onze Minister doet binnen twee maanden na ontvangst van het advies, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b, een voordracht voor een koninklijk besluit tot toelating of tot weigering van de toelating. Hij betreft dat advies bij zijn voordracht.

2. Indien de Adviescommissie toelating woningcorporaties zodanig advies niet of niet tijdig heeft uitgebracht, doet Onze Minister een voordracht als bedoeld in het eerste lid binnen twee maanden na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 5, derde lid.

3. Het koninklijk besluit wordt in de Staatscourant geplaatst.

§ 2. De voorwaarden

Artikel 7

1. Buiten de gevallen, bedoeld in artikel 70, tweede lid, tweede en derde volzin, van de Woningwet wordt de toelating geweigerd, indien de statuten van de vereniging of de stichting niet voorzien in:

a. de vermelding van de gemeente of een aanduiding van de gemeenten waar zij werkzaam is;

b. de instelling van een orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen, welk orgaan:

1°. in staat is dat toezicht voortdurend uit te oefenen;

2°. bevoegd is tot het nemen van maatregelen die voor uitoefening van dat toezicht nodig zijn, en daartoe de uitvoering van besluiten van het bestuur kan schorsen, en

3°. niet is gehouden over zijn handelingen verantwoording aan het bestuur af te leggen;

c. de bepaling dat met personen die zitting hebben in het orgaan, bedoeld in onderdeel b, geen arbeidsovereenkomsten als bedoeld in artikel 1637a van het Burgerlijk Wetboek bestaan;

d. de bepaling dat in het bestuur of in het orgaan, bedoeld in onderdeel b, geen personen zitting kunnen hebben die lid zijn van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de vereniging of de stichting haar woonplaats heeft, of van een gemeente waar zij werkzaam is;

e. regels inzake de wijze waarop de huurders van de woongelegenheden van de vereniging of de stichting en in het belang van die huurders werkzame organisaties invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur van die vereniging of stichting of van het orgaan, bedoeld in onderdeel b, welke regels in elk geval inhouden, dat het bestuur die huurders en zodanige organisaties in de gelegenheid stelt om, ten aanzien van ten minste één vrijkomende plaats in het bestuur of orgaan, een bindende voordracht uit te brengen voor benoeming in dat bestuur of orgaan van een persoon uit hun kring, waarbij, in geval van een vereniging, wordt bepaald op welke wijze de betrokken benoeming tot stand komt ingeval aan de voordracht het bindende karakter is ontnomen;

f. de bepaling dat de algemene vergadering van een vereniging slechts een besluit kan nemen om aan een voordracht als bedoeld in onderdeel e het bindende karakter te ontnemen, indien op die vergadering een aantal stemmen kan worden uitgebracht dat ten minste de helft bedraagt van het aantal stemmen dat door de stemgerechtigden gezamenlijk kan worden uitgebracht;

g. de bepaling dat het orgaan, bedoeld in onderdeel b, de opdracht verleent tot het onderzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, eerste volzin,

en dat, indien het orgaan niet daartoe overgaat, dit geschiedt door de algemene vergadering of, indien deze niet daartoe overgaat, het bestuur van de vereniging, dan wel door het bestuur van de stichting;

h. de bepaling dat de opdracht, bedoeld in onderdeel g, kan worden ingetrokken door het orgaan dat deze heeft verleend, en dat een zodanige door het bestuur verleende opdracht tevens kan worden ingetrokken door het orgaan, bedoeld in onderdeel b;

i. de bepaling dat de vereniging of de stichting voor wijziging van de statuten de voorafgaande goedkeuring van Onze Minister behoeft, en daartoe iedere voorgenomen wijziging daarvan aan hem voorlegt, en

j. bepalingen omtrent de ontbinding van de vereniging of de stichting, welke inhouden, dat:

1°. het bestuur de ontbinding onverwijld aan Onze Minister meedeelt;

2°. na ontbinding de vereffening geschiedt door een of meer vereffenaars, te benoemen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de ontbonden vereniging of stichting haar woonplaats had, op welke vereffenaars dat college toezicht houdt en welke vereffenaars door dat college kunnen worden geschorst of ontslagen, in welk laatste geval het een of meer nieuwe vereffenaars benoemt;

3°. indien de onroerende zaken zijn gelegen binnen het werkgebied van een of meer toegelaten instellingen, de vereffenaar de goederen en de schulden van de ontbonden vereniging of stichting bij voorrang aan die toegelaten instellingen aanbiedt ter gehele of gedeeltelijke overneming, en, voor zover die toegelaten instellingen die goederen of schulden niet overnemen, hij die goederen of schulden ter gehele of gedeeltelijke overneming aanbiedt aan de gemeente waar de onroerende zaken zijn gelegen, en, voor zover de gemeente die goederen of schulden niet overneemt, hij de huurders van de tot die zaken behorende woongelegenheden in de gelegenheid stelt deze in eigendom te verkrijgen;

4°. indien de ontbonden vereniging of stichting op het tijdstip van ontbinding geen onroerende zaken bezat, de vereffenaar de goederen en de schulden van die vereniging of stichting ter overneming aanbiedt aan de gemeente waar die vereniging of stichting haar woonplaats had;

5°. voor zover wegens het niet aanvaarden van de aanbiedingen, bedoeld onder 3° en 4°, de goederen en de schulden niet zijn overgenomen, de vereffenaar de goederen van de ontbonden vereniging of stichting te gelde maakt en haar schulden voldoet en

6°. de vereffenaar de middelen die zijn overgebleven na het overeenkomstig onderdeel 3°, 4° of 5° te gelde maken van de goederen van de ontbonden vereniging of stichting, en na het voldoen van haar schulden, stort in het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet.

2. De toelating wordt voorts geweigerd, indien de statuten een bepaling bevatten waaraan:

a. de personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, het recht kunnen ontlenen om personen te benoemen in het bestuur van de vereniging of de stichting, of in het orgaan, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, of om personen voor een zodanige benoeming voor te dragen, of

b. het recht kan worden ontleend tot het verkrijgen van de eigendom van onroerende zaken van de vereniging of de stichting op een andere wijze dan die, bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, onder 3° en 4°.

3. Het eerste lid, onderdeel d, en het tweede lid, onderdeel a, zijn niet van toepassing op een vereniging of stichting als bedoeld in artikel 4, derde lid, eerste volzin, indien door die vereniging of stichting op of na 1 januari 1993 en voor 1 mei 1996 een verzoek om toelating bij Onze Minister is ingediend.

Artikel 8

1. De toelating wordt bovendien geweigerd, indien naar het oordeel van Onze Minister de vereniging of de stichting niet voldoende financieel draagkrachtig is of de financiële continuïteit van die vereniging of stichting niet voldoende is gewaarborgd.

2. De toelating van een vereniging of stichting als bedoeld in artikel 4, derde lid, eerste volzin, wordt bovendien geweigerd, indien het rapport van bevindingen, bedoeld in die volzin, daar naar het oordeel van Onze Minister aanleiding toe geeft, of indien transacties als bedoeld in die volzin die hebben plaatsgevonden op of na de dag waarop dat rapport is uitgebracht daar naar zijn oordeel aanleiding toe geven.

3. De toelating kan voorts worden geweigerd op grond van gebreken in de akte van oprichting.

Afdeling 2. Wijziging van de statuten

Artikel 9

1. Onze Minister verleent slechts goedkeuring aan een wijziging van de statuten van de toegelaten instelling, indien de wijziging voldoet aan artikel 7 en er naar zijn oordeel niet toe leidt, dat de toelating niet langer in het belang van de volkshuisvesting is te achten.

2. Indien de wijziging van de statuten betrekking heeft op het werkgebied van de toegelaten instelling, stelt Onze Minister, alvorens een beslissing te nemen omtrent die wijziging:

a. het bestuur van elke gemeente waar zij na die wijziging werkzaam zal zijn in de gelegenheid zijn zienswijze over de wijziging aan hem kenbaar te maken en

b. de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid een advies daarover aan hem uit te brengen.

3. De betrokken gemeentebesturen kunnen binnen een maand nadat zij daartoe in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze over de wijziging aan Onze Minister doen toekomen. Zij zenden een afschrift aan de Adviescommissie toelating woningcorporaties.

4. De Adviescommissie toelating woningcorporaties kan binnen twee maanden nadat zij daartoe in de gelegenheid is gesteld een advies over de wijziging aan Onze Minister uitbrengen. Zij betreft de zienswijzen van de betrokken gemeentebesturen bij haar advies.

Artikel 10

1. Indien de wijziging van de statuten geen betrekking heeft op het werkgebied van de toegelaten instelling, neemt Onze Minister binnen twee maanden na ontvangst van de voorgenomen wijziging van de statuten een beslissing omtrent die wijziging.

2. Indien de wijziging van de statuten betrekking heeft op het werkgebied van de toegelaten instelling, neemt Onze Minister binnen twee maanden na ontvangst van het advies, bedoeld in artikel 9, tweede lid, onderdeel b, een beslissing omtrent die wijziging. Hij betreft dat advies bij zijn beslissing.

3. Indien de Adviescommissie toelating woningcorporaties zodanig advies niet of niet tijdig heeft uitgebracht, neemt Onze Minister een beslissing als bedoeld in het tweede lid binnen twee maanden na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 9, vierde lid.

HOOFDSTUK III. DE WERKZAAMHEDEN VAN TOEGELATEN INSTELLINGEN

§ 1. Algemeen

Artikel 11

1. De toegelaten instelling is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Zij neemt bij haar werkzaamheden het bepaalde in de paragrafen 2 tot en met 6 in acht.

2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend:

- a. het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- b. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, en aan woongelegenheden en onroerende aanhorigheden van derden;
- c. het in stand houden en verbeteren van de direct aan de woongelegenheden en aanhorigheden, bedoeld in onderdeel b, grenzende omgeving, voor zover dit niet tot de verantwoordelijkheid van derden behoort;
- d. het beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- e. het vervreemden van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- f. het aan bewoners van bij de toegelaten instelling in beheer zijnde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, alsmede het, aan personen die te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met het huisvesten van die personen, en
- g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f.

§ 2. De kwaliteit van de woongelegenheden van de toegelaten instelling

Artikel 12

1. De toegelaten instelling zet de middelen voor het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, onderdelen a, b en c, zodanig in, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die ter plaatse in het belang van de huisvesting van de bevolking redelijkerwijs kunnen worden gesteld aan de kwaliteit van woongelegenheden.

2. De toegelaten instelling bouwt zodanige woongelegenheden of treft zodanige voorzieningen aan haar woongelegenheden, dat lichamelijk gehandicapten voor wie hun woongelegenheden niet passend zijn volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.

§ 3. Het verhuren van de woningen van de toegelaten instelling

Artikel 13

1. Onverminderd artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een huurprijs die gelijk is aan of lager is dan f 510 zo veel mogelijk voorrang aan:

- a. woningzoekende alleenstaanden die op 1 januari van het jaar waarin de woning wordt verhuurd nog geen 65 jaar zijn, en van wie het laatstelijk voor die verhuur bekende inkomen ten hoogste f 32 000 per jaar bedraagt;

b. woningzoekende alleenstaanden die op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder zijn en van wie het laatstelijk voor die verhuur bekende inkomen ten hoogste f 27 000 per jaar bedraagt;

c. woningzoekende meerpersoonshuishoudens waarvan geen van de leden op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder is, en van de leden waarvan de som van de inkomens ten hoogste f 43 000 per jaar bedraagt, en

d. woningzoekende meerpersoonshuishoudens waarvan een of meer van de leden op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder zijn, en van de leden waarvan de som van de inkomens ten hoogste f 36 000 per jaar bedraagt.

2. Voor de bepaling van de som, bedoeld in het eerste lid, onderdelen c en d, wordt uit gegaan van het laatstelijk voor die verhuur bekende inkomen van elk van de leden van het betrokken meerpersoonshuishouden, en blijven de negatieve inkomens en de inkomens van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen van de huurder die op 1 januari van het jaar waarin de woning wordt verhuurd 26 jaar of jonger zijn buiten beschouwing.

3. De toegelaten instelling bouwt of verwerft woningen op een zodanige wijze, dat aan woningzoekenden als bedoeld in het eerste lid zo veel mogelijk een woning als bedoeld in dat lid kan worden verhuurd.

4. De bedragen, genoemd in het eerste lid, kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van een wijziging van huurprijzen van woningen van toegelaten instellingen of als gevolg van de inkomensontwikkeling.

Artikel 14

Onverminderd artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet en artikel 13, eerste lid, streeft de toegelaten instelling er bij het verhuren van haar woningen naar, dat door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op bijdragen op voet van de Wet individuele huursubsidie (Stb. 1992, 413).

Artikel 15

De toegelaten instelling stelt criteria op aan de hand waarvan zij, onverminderd artikel 13, beoordeelt of en in welke mate zij haar woongelegenheden vervreemdt. Zij schenkt daarbij afzonderlijk aandacht aan vervreemding aan huurders van die woongelegenheden.

§ 4. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Artikel 16

1. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar woongelegenheden in de gelegenheid klachten over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij een klachtencommissie die tot taak heeft haar met redenen omkleed over de behandeling van die klachten te adviseren.

2. De toegelaten instelling deelt aan de huurder die de klacht heeft ingediend zo spoedig mogelijk schriftelijk en met redenen omkleed mee, of zij naar aanleiding van de behandeling van de klacht maatregelen zal nemen en, zo ja, welke.

3. De toegelaten instelling geeft bij reglement regels omtrent de samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie.

Artikel 17

De toegelaten instelling voert ten minste een maal per jaar overleg met de huurders van haar woongelegenheden of met hun vertegenwoordigers. Zij geeft bij reglement regels omtrent dat overleg.

Artikel 18

1. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers tijdig in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, tot welke onderwerpen in ieder geval behoren:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b. het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
- c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. de door de toegelaten instelling in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
- e. het huurreglement, de regels, bedoeld in de artikelen 7, eerste lid, onderdeel e, 16, derde lid, en 17, en een reglement als bedoeld in artikel 20, derde lid;
- f. het beleid inzake de huurprijzen;
- g. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de toegelaten instelling aan te bieden pakket van diensten als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onderdeel f, en
- h. het beheer van de centrale voorzieningen en installaties.

2. De toegelaten instelling geeft ten aanzien van de overige bewoners van haar woongelegenheden toepassing aan het eerste lid, voor zover de onderwerpen, genoemd in dat lid, mede op die bewoners betrekking hebben.

Artikel 19

1. De toegelaten instelling stelt de bewoners van haar woongelegenheden in de gelegenheid kennis te nemen van:

- a. haar statuten en reglementen;
- b. de stukken, genoemd in artikel 26, en
- c. andere bescheiden die betrekking hebben op onderwerpen van beleid of beheer en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn.

2. De toegelaten instelling stelt de stukken, bedoeld in het eerste lid, kosteloos aan huurders ter beschikking, voor zover dit geschiedt met de bedoeling ze in een overleg als bedoeld in artikel 17 te bespreken.

Artikel 20

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor, dat een door bewoners van haar woongelegenheden in het leven geroepen bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.

2. De toegelaten instelling kan een bewonerscommissie verzoeken aannemelijk te maken, dat zij namens bewoners van haar woongelegenheden in overleg kan treden.

3. De toegelaten instelling kan bij reglement bepalen, namens ten minste welk aantal bewoners een bewonerscommissie in overleg dient te kunnen treden.

Artikel 21

De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

Artikel 22

De toegelaten instelling bestemt batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 23

1. De som van de huren van de woongelegenheden van de toegelaten instelling bedraagt over een verslagjaar het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden die op 31 december van het aan dat verslagjaar voorafgaande jaar voor verhuur beschikbaar waren,

a. vermeerderd met:

1°. ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage van dat bedrag;

2°. ten minste bij ministeriële regeling vast te stellen percentages van de kosten van het verwerven van de woongelegenheden waarvan de bouw in dat verslagjaar is voltooid, welke kosten worden vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat die woongelegenheden in dat jaar voor verhuur beschikbaar waren;

3°. ten minste bij ministeriële regeling vast te stellen percentages van de kosten van de in dat verslagjaar getroffen voorzieningen aan woongelegenheden van de toegelaten instelling, welke kosten worden vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat die woongelegenheden in dat jaar na het treffen van de voorzieningen wederom voor verhuur beschikbaar waren, en

4°. het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden die de toegelaten instelling gedurende dat verslagjaar anders dan door deze te bouwen heeft verworven, vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat zij die woongelegenheden in dat jaar heeft verhuurd,

b. en verminderd met:

1°. het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, op 1 januari van dat verslagjaar geldende huurprijzen van de in de aanhef laatstbedoelde woongelegenheden die gedurende dat jaar aan de verhuur door de toegelaten instelling zijn onttrokken, welk bedrag wordt verhoogd met het percentage, bedoeld in onderdeel a, onder 1°, en vervolgens wordt vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat zij die woongelegenheden in dat jaar niet heeft verhuurd, en

2°. het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden die gedurende dat verslagjaar voor verhuur beschikbaar waren en in dat jaar of een gedeelte van dat jaar niet zijn verhuurd, welk bedrag voor de woongelegenheden die laatstelijk voor 1 juli van dat jaar zijn verhuurd wordt verhoogd met het percentage, bedoeld in onderdeel a, onder 1°, waarna het aldus verkregen bedrag wordt vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat de in dit onderdeel eerstbedoelde woongelegenheden in dat jaar niet zijn verhuurd.

2. Onze Minister kan in bij ministeriële regeling aangegeven gevallen toestaan, dat de toegelaten instelling lagere, in die regeling aangegeven, percentages hanteert dan de percentages, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a.

3. De toegelaten instelling kan afwijken van het eerste lid, indien daardoor de som van de huren over een verslagjaar niet lager komt te

liggen dan de som van de huren over dat verslagjaar die zou zijn voortgevloeid uit het telkens toepassen van dat lid.

§ 6. Bedrijfsvoering en administratie

Artikel 24

De toegelaten instelling draagt zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Artikel 25

De toegelaten instelling draagt zorg voor een administratie die een volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden.

HOOFDSTUK IV. VERANTWOORDING

Afdeling 1. De verslaglegging van de werkzaamheden

§ 1. Totstandkoming en beoordeling binnen de toegelaten instelling

Artikel 26

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop de afdelingen 2 tot en met 8 en 11 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en met uitzondering van:

a. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en

b. de artikelen 362, zesde lid, tweede volzin vanaf het leesteken puntkomma, zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven,», 373, vijfde lid, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf «gesteld,», 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde en vierde lid, 396, tweede, zesde, zevende en achtste lid, 397, tweede lid, en 398, derde lid.

2. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, dat omvat:

a. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, onderdelen a, b en c, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12;

b. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake het toewijzen, verhuren en vervreemden van haar woongelegenheden, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet, en aan de artikelen 13, 14 en 15;

c. een uiteenzetting over de wijze waarop zij in het verslagjaar de bewoners van haar woongelegenheden bij haar beleid en beheer heeft betrokken, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat deze voldoet aan de artikelen 16 tot en met 20;

d. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid en beheer op financieel gebied, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid en beheer voldoet aan de artikelen 21, 22 en 23;

e. een uiteenzetting over haar overige werkzaamheden in het verslagjaar op het gebied van de volkshuisvesting, voor zover daarover

niet ingevolge het eerste lid verslag dient te worden gelegd;

f. een overzicht van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen en

g. een verklaring, dat zij in het verslagjaar haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

3. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een overzicht op met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar en prognoses over die gegevens, welk overzicht wordt ingericht overeenkomstig de bijlage bij dit besluit.

Artikel 27

1. De toegelaten instelling verleent opdracht tot onderzoek van de stukken, genoemd in artikel 26, aan een registeraccountant als bedoeld in artikel 55 van de Wet op de Registeraccountants, aan een accountant die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 70b, eerste lid, onderdeel b, van die wet of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken. De aanwijzing van de accountant die het in de eerste volzin bedoelde onderzoek verricht wordt niet door enige voordracht beperkt.

2. De toegelaten instelling verzoekt aan de betrokken accountant of organisatie omtrent het onderzoek verslag aan haar uit te brengen.

Artikel 28

De toegelaten instelling laat de ingevolge artikel 27 aangewezen accountant of organisatie onderzoeken, of:

a. de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, het in artikel 362, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste inzicht geeft en voldoet aan de overige krachtens artikel 26, eerste lid, daarop van toepassing zijnde voorschriften;

b. het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover deze dat kan beoordelen overeenkomstig dat lid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en

c. het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, is gebaseerd op verantwoorde aannames.

Artikel 29

1. De toegelaten instelling verzoekt aan een daartoe als openbaar accountant optredende accountant als bedoeld in artikel 27, eerste lid, of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken:

a. een verklaring op te stellen omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid;

b. de tekortkomingen van het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, indien deze zijn gebleken, te vermelden in de verklaring, bedoeld in onderdeel a, en

c. een mededeling op te stellen omtrent de wijze van totstandkoming en de presentatie van het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, in welke mededeling ten minste melding wordt gemaakt van het feit, dat de in dat overzicht opgenomen cijfers over het verslagjaar zijn ontleend aan de jaarrekening over dat jaar bij welke een verklaring als bedoeld in onderdeel a is afgegeven.

2. De jaarrekening wordt niet vastgesteld of goedgekeurd, indien de toegelaten instelling geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, die aan de jaarrekening moest zijn toegevoegd, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt meegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.

Artikel 30

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, en van elke gemeente waar zij werkzaam is, toekomen:

a. de ingevolge artikel 26 opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande verslagjaar en

b. de bij die stukken behorende verklaring en mededeling, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdelen a en c.

2. Elke landelijk werkzame toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli de bescheiden, bedoeld in het eerste lid, bovendien aan Onze Minister toekomen.

3. Elke plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, en de daarbij behorende mededeling, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, bovendien aan Onze Minister toekomen.

Artikel 31

1. Het college van burgemeester en wethouders bevestigt binnen een maand de ontvangst van de krachtens artikel 30, eerste lid, aan dat college gezonden bescheiden.

2. Indien een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling een of meer van de bescheiden op 1 juli van een jaar niet aan het college van burgemeester en wethouders heeft doen toekomen, stelt dat college voor 1 augustus van dat jaar een termijn van ten hoogste een maand binnen welke de ontbrekende bescheiden alsnog moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan die toegelaten instelling en aan Onze Minister.

3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan het college van burgemeester en wethouders bepalen, dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door dat college aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn goedkeuring.

4. Het eerste, tweede en derde lid zijn van overeenkomstige toepassing op de krachtens artikel 30, tweede lid, aan Onze Minister te zenden bescheiden, met dien verstande, dat voor «het college van burgemeester en wethouders» telkens wordt gelezen «Onze Minister» en voor «dat college» in het eerste en derde lid wordt gelezen «hem» en in het tweede lid wordt gelezen «hij».

Artikel 32

1. Binnen vier maanden nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en van elke gemeente waar bij haar in beheer zijnde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden zijn gelegen alle krachtens artikel 30, eerste lid, aan dat college te zenden bescheiden naar het oordeel van dat college volledig heeft ontvangen, vormt het zich een oordeel omtrent de werkzaamheden van de toegelaten instelling in het verslagjaar waarop de bescheiden betrekking hebben. Dit oordeel betreft niet de door landelijk werkzame toegelaten instellingen opgestelde stukken, genoemd in artikel 26, eerste en derde lid.

2. Het college van burgemeester en wethouders deelt een oordeel als bedoeld in het eerste lid binnen de in dat lid genoemde termijn mee aan de toegelaten instelling. Indien een zodanig oordeel op een of meer onderdelen afkeurend luidt, kan het dat oordeel eveneens binnen die

termijn aan Onze Minister mededelen, welke mededeling vergezeld kan gaan van een voorstel omtrent door Onze Minister te nemen maatregelen.

3. Gemeenten als bedoeld in het eerste lid kunnen besluiten, dat een oordeel als bedoeld in dat lid is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders van een of meer uit hun kring aangewezen gemeenten, of van een of meer andere gemeenten waar de toegelaten instelling werkzaam is. Een besluit als bedoeld in de eerste volzin geldt niet, indien het niet aan de betrokken toegelaten instelling is meege-deeld.

Artikel 33

Binnen vier maanden nadat Onze Minister alle krachtens artikel 30, tweede lid, aan hem te zenden bescheiden naar zijn oordeel volledig heeft ontvangen vormt hij zich een oordeel over de door landelijk werkzame toegelaten instellingen opgestelde stukken, genoemd in artikel 26, eerste en derde lid. Hij deelt een zodanig oordeel binnen die termijn mee aan de toegelaten instelling en de betrokken gemeenten.

Afdeling 2. Besluiten van aanmerkelijk belang

Artikel 34

1. In deze afdeling worden onder besluiten van aanmerkelijk belang verstaan alle besluiten van toegelaten instellingen inzake het verwerven, bezwaren, vervreemden of slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, dan wel inzake het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon. Een zodanig besluit is geen besluit van aanmerkelijk belang, voor zover het bestuur van de gemeente die het besluit aangaat dan wel, bij landelijk werkzame toegelaten instellingen, Onze Minister dat na overleg met de toegelaten instelling heeft bepaald.

2. De gemeente die het besluit aangaat is:

a. bij een besluit inzake het verwerven, bezwaren, vervreemden of slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden: de gemeente waar die woongelegenheden en aanhorigheden zijn gelegen of geprojecteerd en

b. bij een besluit inzake het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon: de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft.

3. De betrokken gemeenten, bedoeld in het tweede lid, onderdelen a en b, kunnen besluiten, dat de gemeente die het besluit aangaat een andere gemeente binnen het werkgebied van de betrokken toegelaten instelling is dan de in dat lid bedoelde gemeente. Het tweede lid blijft van toepassing, indien een besluit als bedoeld in de eerste volzin niet aan de betrokken toegelaten instelling is meegedeeld.

Artikel 35

1. De plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen melden elk besluit van aanmerkelijk belang aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat. De melding geschiedt bij een afzonderlijke schriftelijke mededeling, welke de gegevens bevat die noodzakelijk zijn om het besluit te kunnen beoordelen. De landelijk werkzame toegelaten instellingen melden elk zodanig besluit op dezelfde wijze aan Onze Minister.

2. De toegelaten instelling kan een besluit van aanmerkelijk belang niet uitvoeren, voordat toepassing is gegeven aan artikel 36 of 37 of

voordat de termijn waarbinnen daaraan toepassing kan worden gegeven is verstreken. Een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling kan een zodanig besluit echter steeds uitvoeren, indien uit een mededeling vanwege de gemeente die het besluit aangaat blijkt, dat deze daartegen geen bezwaar heeft.

Artikel 36

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat kan bepalen, dat een krachtens artikel 35, eerste lid, eerste volzin, gemeld besluit vooralsnog niet wordt uitgevoerd. Het deelt, indien het daartoe overgaat, dit mee aan de toegelaten instelling binnen een maand na ontvangst van de melding, bedoeld in die volzin; laat het dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit uitvoeren.

2. Tegelijk met een mededeling als bedoeld in het eerste lid verzoekt het college van burgemeester en wethouders Onze Minister een beslissing te nemen omtrent de uitvoering van het besluit.

3. Onze Minister deelt zijn beslissing binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek mee aan de gemeente en aan de toegelaten instelling. Laat hij dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit uitvoeren.

Artikel 37

Onze Minister neemt binnen twee maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in artikel 35, eerste lid, derde volzin, een beslissing omtrent de uitvoering van het besluit van aanmerkelijk belang. Hij deelt zijn beslissing binnen die termijn mee aan de toegelaten instelling; laat hij dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit uitvoeren.

Artikel 38

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat onderscheidenlijk Onze Minister kan slechts bepalen, dat het besluit van aanmerkelijk belang vooralsnog niet wordt uitgevoerd, onderscheidenlijk tot het niet uitvoeren besluiten, indien naar zijn oordeel bij uitvoering van dat besluit:

- a. de financiële continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar zou komen of
- b. het belang van de volkshuisvesting ter plaatse in ernstige mate zou worden geschaad.

HOOFDSTUK V. HET TOEZICHT

Artikel 39

Het college van burgemeester en wethouders kan buiten de gevallen, bedoeld in de artikelen 32, tweede lid, en 36, tweede lid, Onze Minister verzoeken de maatregelen te nemen waartoe hij krachtens dit hoofdstuk bevoegd is, of intrekking van de toelating te bevorderen.

Artikel 40

Op verzoek van Onze Minister verleent de toegelaten instelling hem onverwijld inzage van de door hem verlangde bescheiden en verstrekt zij hem de door hem verlangde inlichtingen, voor zover dit naar zijn oordeel voor uitoefening van het toezicht nodig is.

Artikel 41

1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling een aanwijzing geven omtrent haar handelen of nalaten. In de aanwijzing stelt hij een termijn binnen welke de toegelaten instelling daaraan dient te voldoen. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.

2. Alvorens toepassing te geven aan het eerste lid kan Onze Minister, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing nodig is, de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid stellen binnen een door hem te stellen termijn een advies over die toepassing aan hem uit te brengen.

Artikel 42

Een verzoek aan een toegelaten instelling om een bepaalde gedragslijn te volgen waarin niet is aangegeven welke gevolgen Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan dat verzoek, is geen aanwijzing in de zin van artikel 41, eerste lid.

Artikel 43

1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen, dat een toegelaten instelling voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts kan verrichten met de voorafgaande goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van een of meer door hem aangewezen gemeenten, of andere door hem aangewezen personen of instanties, dan wel met, bij landelijk werkzame toegelaten instellingen, zijn voorafgaande goedkeuring.

2. Alvorens toepassing te geven aan het eerste lid:

a. stelt Onze Minister het bestuur van elke gemeente die die toepassing naar zijn oordeel aangaat in de gelegenheid binnen een door hem te stellen termijn zijn zienswijze over die toepassing aan hem kenbaar te maken en

b. stelt Onze Minister de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid binnen een door hem te stellen termijn een advies daarover aan hem uit te brengen.

HOOFDSTUK VI. INTREKKING VAN DE TOELATING

Artikel 44

1. Buiten de gevallen, bedoeld in artikel 70, tweede lid, vierde volzin, en tiende lid, van de Woningwet kan de toelating worden ingetrokken, indien de toegelaten instelling:

a. heeft gehandeld in strijd met haar statuten, voor zover artikel 7 op de inhoud daarvan van toepassing is, of met hoofdstuk III;

b. niet heeft voldaan aan artikel 35, of heeft gehandeld in strijd met een besluit als bedoeld in artikel 36, eerste of derde lid, of 37;

c. niet binnen de termijn, bedoeld in artikel 41, eerste lid, heeft voldaan aan een aanwijzing als bedoeld in dat lid of

d. handelingen als bedoeld in artikel 43, eerste lid, heeft verricht zonder de ingevolge dat lid vereiste goedkeuring.

2. Alvorens toepassing te geven aan het eerste lid stelt Onze Minister de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid een advies daarover aan hem uit te brengen. De commissie brengt dat advies uit binnen drie maanden nadat zij daartoe in de gelegenheid is gesteld.

Artikel 45

1. Binnen twee maanden na ontvangst van het advies, bedoeld in artikel 44, tweede lid, kan Onze Minister een voordracht doen voor een koninklijk besluit tot intrekking van de toelating. Hij betreft dat advies bij een zodanige voordracht.

2. Indien de Adviescommissie toelating woningcorporaties zodanig advies niet of niet tijdig heeft uitgebracht, kan Onze Minister een voordracht als bedoeld in het eerste lid doen binnen twee maanden na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 44, tweede lid, tweede volzin.

3. Het koninklijk besluit wordt in de Staatscourant geplaatst. Het wordt van kracht zodra het onherroepelijk is geworden.

HOOFDSTUK VII. VERDERE BEPALINGEN

Artikel 46

De artikelen 1, 11 tot en met 18, 19, eerste lid, aanhef en onderdelen b en c en tweede lid, 20 tot en met 26, 27, eerste lid, 28, 30, derde lid, 40, 41 en 42 zijn van overeenkomstige toepassing op bedrijven en andere takken van dienst als bedoeld in artikel 198 van de Gemeentewet (Stb. 1992, 96) die zijn belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden, met dien verstande dat de artikelen 26, 27, eerste lid, 28 en 30, derde lid, op die bedrijven van toepassing zijn met ingang van het tijdstip, bedoeld in artikel 53, tweede lid.

Artikel 47

Voor zover gemeenten taken of bevoegdheden die hen ingevolge dit besluit zijn opgedragen of toekomen hebben overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Stb. 1991, 242), zijn de bepalingen van dit besluit die op die taken en bevoegdheden betrekking hebben van overeenkomstige toepassing op dat samenwerkingsverband.

Artikel 48

Onze Minister stelt zo spoedig mogelijk na 1 januari 1998 een verslag op over de wijze waarop dit besluit tot en met 1997 is toegepast, in welk verslag hij tevens een oordeel geeft over de werking van dit besluit. Het verslag wordt in de Staatscourant geplaatst.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§ 1. Overgangsbepalingen

Artikel 49

Op het tijdstip waarop de Gemeentewet in werking treedt:

a. wordt in artikel 4, derde lid, «een afzonderlijke tak van dienst als bedoeld in artikel 252 van de gemeentewet (Stb. 1931, 89)» vervangen door «een bedrijf of andere tak van dienst als bedoeld in artikel 198 van de Gemeentewet (Stb. 1992, 96)»;

b. wordt in artikel 4, derde lid, na «tussen» ingevoegd «dat bedrijf of» en

c. vervalt in artikel 46: (Stb. 1992, 96).

Artikel 50

1. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469) wordt, met uitzondering van afdeling 10 van hoofdstuk III, ingetrokken.

2. Afdeling 10 van hoofdstuk III van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting vervalt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Tot dat tijdstip wordt onderdeel b van het eerste lid van artikel 19 gelezen als volgt:

b. de beredeneerde jaarverslagen van haar werkzaamheden, alsmede de jaarrekeningen, bedoeld in artikel 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469), en.

Artikel 51

1. Koninklijke besluiten tot toelating die op voet van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, of van een daaraan voorafgaand koninklijk besluit, zijn genomen en waartegen geen beroep meer kan worden ingesteld, staan gelijk aan koninklijke besluiten tot toelating op voet van dit besluit.

2. Aanvragen om toelating, bij Onze Minister ingediend voor 1 januari 1993, en beroepen tegen besluiten tot toelating, tot weigering van een toelating of tot intrekking van een toelating, ingesteld voor die datum, worden behandeld volgens de regels inzake de toelating en intrekking van de toelating die op het tijdstip van die indiening of instelling van toepassing waren. Toelatingen op zodanige aanvragen en toelatingen die naar aanleiding van zodanige beroepen plaatsvinden of in stand blijven staan gelijk aan toelatingen op voet van dit besluit.

Artikel 52

De toegelaten instellingen die op 1 januari 1993 bestaan brengen hun statuten voor 1 augustus 1994 in overeenstemming met dit besluit. Zij leggen de daarvoor noodzakelijke wijzigingen van de statuten ter goedkeuring voor aan Onze Minister. De artikelen 9 en 10 zijn van toepassing.

Artikel 53

1. De artikelen 5, 6 en 8 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472)¹ vervallen.

2. Het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting wordt ingetrokken op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 54

De krachtens de Gemeentewet gegeven regels voor de bedrijven en andere takken van dienst als bedoeld in die wet die zijn belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden en die op 1 januari 1993 bestaan, worden in overeenstemming gebracht met dit besluit voor 1 augustus 1994, of, indien het tijdstip, bedoeld in artikel 60, tweede lid, na die datum valt, voor 1 augustus eerstvolgend op dat tijdstip, in welk geval in artikel III, tweede lid, van het koninklijk besluit van 14 mei 1991 (Stb. 245), houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting in verband met het democratisch functioneren van toegelaten instellingen en gemeentelijke takken

van dienst die huurwoningen exploiteren, in plaats van «drie» een zodanig ander geheel getal wordt gelezen dat de termijnen waarbinnen aan laatstgenoemd lid en aan dit artikel moet zijn voldaan samenvallen.

Artikel 55

In artikel 3, vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1991, 367)² wordt «, of het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469) en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472)» vervangen door «of het Besluit beheer sociale-huursector», onder invoeging na «sociale-huursector» van een aanduiding van jaargang en nummer van het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Artikel 56

Het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Stb. 1988, 483) wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 1:

a. wordt aan het slot van de bepaling van het begrip «algemene bedrijfsreserve» toegevoegd «, zoals dat laatstelijk voor 1 januari 1993 luidde;» en

b. aan het slot een begripsbepaling toegevoegd, luidende: woongelegenheid: woning, bejaardenoord als bedoeld in de Wet op de bejaardenoorden (Stb. 1990, 468), standplaats en woonwagen..

B

In artikel 3, onderdeel b, wordt «woningbezit» vervangen door: woongelegenheden.

C

In de voetnoot onder het in artikel 10, tweede lid, opgenomen schema wordt na «volkshuisvesting» ingevoegd: , zoals dat laatstelijk voor 1 januari 1993 luidde,.

D

Artikel 14 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het tweede lid, eerste volzin, wordt «de huurwoningen» vervangen door: haar woongelegenheden.

2. In het derde lid wordt «artikel 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «artikel 41 van het Besluit beheer sociale-huursector», onder invoeging na «sociale-huursector» van een aanduiding van jaargang en nummer van het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst.

E

In artikel 15 wordt «woningbezit» vervangen door: woongelegenheden.

F

In artikel 16, derde lid, wordt «het woningbezit» vervangen door: de woongelegenheden.

G

In artikel 17 wordt «woningen» vervangen door: woongelegenheden.

Artikel 57

Het Besluit woninggebonden subsidies (Stb. 1991, 440)² wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 12:

- a. wordt in de aanhef «de artikelen 9, 11, 18 en 19» vervangen door «de artikelen 9, 11 en 18» en
- b. vervalt onderdeel g, onder wijziging van de aanduidingen van de onderdelen h en i van dat artikel in g en h.

B

In artikel 17, eerste, tweede en zesde lid, wordt «onderdeel h» telkens vervangen door: onderdeel g.

C

Artikel 19 vervalt.

D

In artikel 20, eerste lid, wordt:

- a. in onderdeel a «de voorwaarden, genoemd in artikel 12, onderdeel g en h» vervangen door «de voorwaarde, genoemd in artikel 12, onderdeel g» en
- b. in onderdeel b «onderdeel h» vervangen door: onderdeel g.

E

In artikel 21, eerste lid, wordt «onderdeel h» vervangen door: onderdeel g.

F

Artikel 24 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het tweede lid vervalt onderdeel a, onder wijziging van de aanduidingen van de onderdelen b tot en met i van dat lid in a tot en met h.
2. In het vierde lid vervalt onderdeel e, onder 1°, onder wijziging van de aanduidingen 2° tot en met 5° van eerstgenoemd onderdeel in 1° tot en met 4°.

G

In artikel 29g vervalt onderdeel a, onder wijziging van de aanduidingen van de onderdelen b, c en d van dat artikel in a, b en c.

H

In artikel 40b vervalt onderdeel a, onder wijziging van de aanduidingen van de onderdelen b en c van dat artikel in a en b.

I

In artikel 48a wordt «de artikelen 12, onderdeel g, en 48, derde lid, van overeenkomstige toepassing zijn» vervangen door: artikel 48, derde lid, van overeenkomstige toepassing is.

J

In het opschrift van bijlage I, in bijlage II, en in bijlage III, punt 3, onder a, wordt «onderdeel h» telkens vervangen door: onderdeel g.

§ 2. Slotbepalingen

Artikel 58

Tot het tijdstip waarop artikel 89, tweede lid, van de Huisvestingswet in werking treedt, wordt:

a. artikel 13, eerste lid, aanhef, gelezen als volgt: De toegelaten instelling verhuurt haar woningen bij voorrang aan personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geeft zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Onverminderd de eerste twee volzinnen geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een huurprijs die gelijk is aan of lager is dan f 510 zo veel mogelijk voorrang aan;

b. in artikel 14 in plaats van «Onverminderd artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet en artikel 13, eerste lid» gelezen «Onverminderd artikel 13, eerste lid» en

c. in artikel 26, tweede lid, onderdeel b, in plaats van «aan artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet, en aan de artikelen 13, 14 en 15» gelezen: aan de artikelen 13, 14 en 15.

Artikel 59

1. Gemeenten mogen met betrekking tot de onderwerpen van dit besluit geen tot toegelaten instellingen gerichte voorschriften geven.

2. Dit artikel vervalt op 1 januari 1994, of, indien voor die datum een voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal is gezonden waarin in het onderwerp van het eerste lid wordt voorzien, op het tijdstip waarop dat voorstel, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt of waarop vast komt te staan dat dat voorstel niet tot wet wordt verheven.

Artikel 60

1. Dit besluit treedt, met uitzondering van afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en de artikelen 46, 53, 54 en 57 in werking met ingang van 1 januari 1993.

2. Afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en de artikelen 46, 53, 54 en 57 treden in werking op een bij

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440.

² Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 9 oktober 1992, Stb 554.

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 10 november 1992, nr. 218.

koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Tot dat tijdstip wordt in artikel 34, eerste lid, in plaats van «deze afdeling» gelezen «dit hoofdstuk», en wordt in artikel 39 in plaats van «de gevallen, bedoeld in de artikelen 32, tweede lid, en 36, tweede lid» gelezen: het geval, bedoeld in artikel 36, tweede lid.

Artikel 61

Dit besluit kan worden aangehaald als: Besluit beheer sociale-huursector.

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

's-Gravenhage, 9 oktober 1992

Beatrix

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

Uitgegeven de *zevenentwintigste* oktober 1992

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

- a. een balans naar de stand van zaken aan het einde van het verslagjaar, opgesteld overeenkomstig aanhangsel A;
- b. een winst- en verliesrekening met betrekking tot het verslagjaar, opgesteld overeenkomstig aanhangsel B;
- c. een overzicht omtrent het vermogen en de financiering in het verslagjaar, en prognoses daarvoor in volgende jaren, opgesteld overeenkomstig aanhangsel C;
- d. een overzicht met kerngegevens over de onroerende zaken, opgesteld overeenkomstig aanhangsel D, en
- e. een overzicht met kerngegevens over het verhuren van de woningen in het verslagjaar, opgesteld overeenkomstig aanhangsel E.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 9 oktober 1992, Stb. 555.

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

Aanhangsel A

Activa		Balans (x fl. 1 000)		Passiva	
	Voorgaand verslagjaar	Afgesloten verslagjaar		Voorgaand verslagjaar	Afgesloten verslagjaar
Vaste activa			Eigen vermogen		
Immaterieel			Kapitaal	....	....
Materieel			Algemene bedrijfsreserve	....	....
Financieel					
			Voorzieningen		
			Onderhoud en verbetering	....	....
			Overig	....	....
Vlottende activa					
Vorraden			Schulden lang	....	....
Vorderingen					
Transitoria			Schulden kort		
Liquide middelen			Crediteuren	....	....
Overig			Transitoria	....	....
			Overig	....	....
Overlopende posten					
			Overlopende posten	....	....
Totaal			Totaal	....	....

Aanhangsel B

Resultaten (x fl. 1 000)

	Voorgaand verslagjaar	Begroting afgesloten verslagjaar	Afgesloten verslagjaar
Baten	****	****	****
Huren	****	****	****
Vergoedingen	****	****	****
Overheidsbijdragen	****	****	****
Activering tekorten dynamische kostprijsuur	****	****	****
Overige baten	****	****	****
Nagekomen baten	****	****	****
Totaal baten	****	****	****
Lasten	****	****	****
Rente geïnvesteerd eigen en vreemd vermogen	****	****	****
Afschrijvingen	****	****	****
Erfpacht	****	****	****
Dotaties aan voorziening voor: - onderhoud en verbetering	****	****	****
- overig	****	****	****
Bedrijfslasten	****	****	****
Belastingen, verzekeringen, contributies	****	****	****
Overige lasten	****	****	****
Nagekomen lasten	****	****	****
Totaal lasten	****	****	****
Subtotaal	****	****	****
Buitengewone baten	****	****	****
Buitengewone lasten	****	****	****
Rente	****	****	****
Jaarresultaat	****	****	****

Aanhangsel C

Vermogen en financiering (x fl. 1 000,-)

	Afgesloten verslagjaar x herk best	Begroting verslagjaar x + 1 herk best	Begroting verslagjaar x + 2 herk best	Begroting verslagjaar x + 3 herk best	Begroting verslagjaar x + 4 herk best	Begroting verslagjaar x + 5 herk best
Ontwikkeling netto werkkapitaal						
Beginsaldo netto werkkapitaal						
Bedrijfsuitoefening						
Jaarresultaat						
Afschrijvingen						
Cash-flow						
Kapitaalgoederensfeer						
Investerings voor:						
– nieuwbouw						
– onderhoud en verbetering						
– aankoop						
– overig						
Desinvesteringen						
Vermogenssfeer						
Contractbijschrijvingen						
Contractaflossingen						
Mutatie voorzieningen						
Eindsaldo netto werkkapitaal						
Ontwikkeling balansposten						
Eigen vermogen						
Voorzieningen voor:						
– onderhoud en verbetering						
– overig						
Schulden op lange termijn						
Immateriële vaste activa						
Materiële vaste activa						
Financiële vaste activa						
Financiële kengetallen						
Solvabiliteit						
Rentabiliteit totaal vermogen						
Rentabiliteit eigen vermogen						
Current ratio						

Uiteenzetting van de uitgangspunten die bij de samenstelling van het overzicht "Vermogen en Financiering" zijn gehanteerd:

Uiteenzetting van de uitgangspunten die bij de samenstelling zijn gehanteerd:

Overige kerngegevens (in aantallen)

Onroerende zaken	Voorafgaand Boekjaar	Afgesloten Boekjaar
Woongelegenheden:		
– in exploitatie		
– in aanbouw		
Totaal		
Onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden		
– garages		
– winkels		
– overig:		
Totaal		
Opgeleverde nieuwe woongelegenheden		
Aangekochte woongelegenheden		
Verkochte woongelegenheden		
Gesloopte woongelegenheden		
Woongelegenheden waaraan voorzieningen zijn getroffen voor:		
≥ fl. 50 000,- *		
< fl. 50 000,- *		
Minimale huursom		

* In de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland dient hier gelezen te worden fl. 53 000,-

Aanhangsel E

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie verhuurd in het verslagjaar

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		Individuele huursubsidie	
		≤ fl. 510	> f 510	≤ fiatteringsgrens	> fiatteringsgrens
< 65	≤ f 32 000				
	> f 32 000				
≥ 65	≤ f 27 000				
	> f 27 000				

2. Aantallen meerpersoonshuishoudens aan wie verhuurd in het verslagjaar

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		Individuele huursubsidie	
		≤ f 510	> f 510	≤ fiatteringsgrens	> fiatteringsgrens
< 65	≤ f 43 000				
	> f 43 000				
≥ 65	≤ f 36 000				
	> f 36 000				

Algemeen deel

§ 1. Inleiding

Dit besluit, het Besluit beheer sociale-huursector, strekt tot uitvoering van artikel 70 van de Woningwet (Stb. 1991, 439). Het regelt de toelating van, de taken van en het toezicht op toegelaten instellingen. Aan genoemd artikel is tot 1 januari 1993 uitvoering gegeven door – voor toegelaten instellingen – het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469). Dit besluit komt voor toegelaten instellingen in de plaats van laatstgenoemd besluit. Een en ander is een uitvloeisel van de beleidsvoornemens die zijn neergelegd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nr. 3) waarmee de Tweede Kamer in juni 1990 heeft ingestemd.

Dit besluit is mede tot stand gekomen op basis van een advies dat een door de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestelde commissie in februari 1991 heeft uitgebracht. Deze commissie, de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders, stond onder voorzitterschap van de Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting en bestond verder uit vertegenwoordigers van de landelijke centrales van woningcorporaties (de Nationale Woningraad en het NCIV, koepel voor woningcorporaties), van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting.

Gemeentelijke woningbedrijven zijn gemeentelijke takken van dienst die op grotendeels dezelfde wijze als woningcorporaties woongelegenheden bouwen en beheren. Ze nemen door hun publiekrechtelijke aard in de regelgeving op bepaalde punten echter een andere positie in. Het is de bedoeling dat dit besluit ook de taken van en het toezicht op gemeentelijke woningbedrijven – voor zover die in de komende jaren geen toegelaten instelling worden (zie paragraaf 12) – gaat regelen. Om dat mogelijk te maken is echter eerst een wijziging van de Woningwet nodig; beoogd wordt deze op korte termijn, zo mogelijk met ingang van 1 januari 1994, te realiseren. Tot het tijdstip van inwerkingtreding van een zodanige wijziging blijven op die woningbedrijven de artikelen 5 tot en met 8 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472) van toepassing.

§ 2. De uitgangspunten

Bij de opstelling van het Besluit beheer sociale-huursector hebben drie belangrijke uitgangspunten van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig centraal gestaan: verzelfstandiging van toegelaten instellingen, decentralisatie en vermindering van regelgeving.

Verzelfstandiging van toegelaten instellingen

In genoemde nota is aangekondigd dat de zelfstandigheid van toegelaten instellingen door een reeks van maatregelen zal worden bevorderd. De volgende vooral financiële maatregelen zijn in dat verband inmiddels al getroffen: de afschaffing van rijksleningen en rijkscontragaranties ten behoeve van toegelaten instellingen, de instelling van een Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat borg kan staan bij het aantrekken van leningen, de instelling van een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, dat steun kan verlenen aan financieel zwakke instellingen, de herziening van de grondslagen voor waardering van het vermogen van toegelaten instellingen en de invoering van de netto-contante-waardemethode bij de

subsidiering van sociale-huurwoningen, als neergelegd in het Besluit woninggebonden subsidies (Stb. 1991, 440).

Een ander belangrijk element van de verzelfstandiging is meer bestuurlijk van aard: de taakstelling van toegelaten instellingen en het overheidstoezicht daarop. Het in 1977 ingevoerde Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de daarop gebaseerde ministeriële regelingen bevatten een groot aantal voorschriften voor woningcorporaties op het gebied van de toelating, de bestuurlijke structuur, de bestemming van de batige saldi, het vermogensbeheer, de exploitatie van woningen en woongebouwen, de inrichting van de administratie en de verslaglegging. Op de naleving daarvan hield de rijksoverheid toezicht door middel van het toetsen van de jaarverslagen van die corporaties en door het uitvoeren van inspecties bij die corporaties. Daarnaast hadden de gemeenten enkele preventieve bevoegdheden ten aanzien van bepaalde besluiten van corporaties op financieel gebied.

Met dit besluit wordt beoogd de toegelaten instellingen ook op deze punten meer zelfstandigheid te bieden. Het besluit volgt grotendeels de lijn van het advies van de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders. De kern hiervan is, dat de aard van het overheidstoezicht op toegelaten instellingen sterk dient te veranderen: van handelingsvoorschriften en preventieve goedkeuringsbevoegdheden naar sturing op resultaat en een meer algemene verantwoordingsplicht achteraf van de toegelaten instelling over haar prestaties op het gebied van de volkshuisvesting.

Decentralisatie

Zoals hierboven geschetst was de toezichtsstructuur als neergelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting centralistisch van karakter. De bevoegdheden inzake het toezicht die gemeenten op grond van dat besluit hadden zijn door die gemeenten onvoldoende benut. Dit was een belangrijke conclusie in de Nota toezicht instellingen volkshuisvesting, die in juli 1987 is uitgebracht (Kamerstukken II 1986/87, 20 039, nr. 2).

De Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig geeft aan dat waar mogelijk taken van de rijksoverheid zullen worden gedecentraliseerd. Ook de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders heeft voorgesteld om aan gemeenten in het kader van het toezicht een aantal taken op te dragen. De prestaties van toegelaten instellingen kunnen immers het beste worden gezien en beoordeeld tegen de achtergrond van de lokale situatie. Daarom is de rol van de gemeente in het Besluit beheer sociale-huursector nadrukkelijker vorm gegeven.

Die rol concentreert zich op de beoordeling van de prestaties van corporaties: het zijn voortaan in eerste instantie de gemeenten die de jaarstukken toetsen, de rijksoverheid ontvangt alleen nog een samenvatting van die stukken.

Vermindering van regelgeving

Mede in het kader van de verzelfstandiging is het aantal handelingsvoorschriften waaraan toegelaten instellingen dienen te voldoen drastisch teruggebracht. Ook is zo veel mogelijk vermeden om in het besluit bepalingen op te nemen die het nodig en mogelijk maken om lagere regelgeving, in de vorm van een ministeriële regeling of circulaire, te maken. De ministeriële regelingen die uitsluitend op toegelaten instellingen betrekking hadden zijn ingetrokken. Het betreft hier de Beschikking algemene bedrijfsreserve toegelaten instellingen (Stcrt. 1977, 81), de Beschikking belegging algemene bedrijfsreserve en fondsen van toegelaten instellingen (Stcrt. 1977, 81), de Regeling inzake de overdracht van woningwetwoningen aan de bewoners (Stcrt. 1991, 186) en de Regeling inzake de overdracht van premiecorporatiewoningen

aan de bewoners (Stcrt. 1991, 186). Enkele andere ministeriële regelingen die voorheen voor de gehele sociale-huursector golden zijn met ingang van 1 januari 1993 nog slechts op gemeentelijke woningbedrijven van toepassing en worden ingetrokken als dit besluit ook op die bedrijven van toepassing wordt; verwezen wordt naar § 1. Het betreft hier de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen (Stcrt. 1987, 52), de Beschikking inrichting administratie toegelaten instellingen (Stcrt. 1987, 52) en de Beschikking voorschriften berekend verslag van de werkzaamheden en jaarrekening toegelaten instellingen (Stcrt. 1987, 52).

§ 3. De hoofdlijnen van het Besluit beheer sociale-huursector

Het belangrijkste kenmerk van het Besluit beheer sociale-huursector op het punt van de verzelfstandiging van toegelaten instellingen is, dat zij over hun prestaties op het gebied van de volkshuisvesting nog slechts achteraf aan de overheid verantwoording behoeven af te leggen, door middel van financiële jaarstukken en een volkshuisvestingsverslag. Die jaarstukken dienen te voldoen aan de voorwaarden die daaraan in het Burgerlijk Wetboek zijn gesteld en moeten vergezeld gaan van een verklaring van een openbare accountant.

Toegelaten instellingen moeten hun jaarstukken voorleggen aan de gemeente. Ze dienen in die jaarstukken verantwoording af te leggen over hun handelen in het belang van de volkshuisvesting en over hun prestaties op vier verantwoordingsvelden: de kwaliteit van hun woongelegenheden, het huisvesten van de doelgroep, de verhouding met de huurders en het financiële beleid.

Op grond van de jaarstukken kan de gemeente de prestaties van de corporatie beoordelen. Gemeenten hebben geen zelfstandige sanctiebevoegdheid: indien een gemeente bij haar beoordeling niet tot positieve conclusies komt en meent dat corrigerende maatregelen nodig zijn, kan zij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de minister) verzoeken om ten aanzien van de corporatie sancties te treffen. De minister zal dan onder meer de door de gemeente aangelegde criteria voor de beoordeling op hun redelijkheid toetsen. Indien hij tot het oordeel komt dat de corporatie inderdaad onvoldoende heeft gepresteerd of anderszins de regelgeving niet heeft nageleefd, kan hij een sanctie treffen.

Daarnaast krijgen gemeenten de bevoegdheid om de uitvoering van bepaalde corporatiebesluiten tegen te houden. Ze dienen elk van die besluiten aan de minister voor te leggen met het verzoek om de uitvoering daarvan te verbieden.

De minister blijft de eindverantwoordelijke voor het toezicht op toegelaten instellingen. Het feit dat gemeenten een taak krijgen bij het beoordelen van de prestaties van corporaties laat onverlet, dat de minister ook zelfstandig kan overgaan tot een nader onderzoek bij corporaties en eventueel sancties kan treffen.

Naast het hierboven beschreven overheidstoezicht vormt het toezicht binnen de corporatie een tweede pijler van de in dit besluit neergelegde regeling van het toezicht. In het kader van de verzelfstandiging mogen corporaties er immers op worden aangesproken dat ze hun organisatie zodanig inrichten dat er ook intern voldoende «checks and balances» aanwezig zijn. Dit besluit stelt daarom bepaalde functionele eisen aan de organisatiestructuur van toegelaten instellingen waarvan de belangrijkste is dat er een toezichthoudend orgaan moet zijn dat voldoet aan de daaraan in dit besluit gestelde eisen.

De manier waarop het toezicht in de praktijk gestalte heeft gekregen is mede voortgekomen uit een rapport dat de Algemene Rekenkamer in 1983 heeft uitgebracht over het toezicht op toegelaten instellingen. Naar

aanleiding van dat rapport zijn onder meer met de Tweede Kamer afspraken gemaakt over de frequentie waarmee toegelaten instellingen door een inspecteur van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zouden gaan worden doorgelicht. De nieuwe systematiek waarborgt een effectiever toezicht op toegelaten instellingen. Een corporatie zal niet langer eens in de drie à vier jaar door een inspecteur van genoemd ministerie worden doorgelicht, maar jaarlijks aan iedere gemeente waar zij werkzaam is over haar beleid verantwoording moeten afleggen. Nieuw is ook dat corporaties hun jaarverslag zullen moeten laten controleren door een openbare accountant. De inspectiefunctie van het Rijk vervalt daarmee niet geheel. Inspecties zullen gericht worden uitgevoerd bij die corporaties die – blijkens signalen van de gemeente, van huurders of van derden, of blijkens de kerncijfers van het jaarverslag – onvoldoende presteren of onrechtmatigheden begaan. Het sanctie-instrumentarium is zodanig aangepast dat meer flexibel kan worden gereageerd op de aard van geconstateerde tekortkomingen.

§ 4. Het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting

In zijn advies over een ontwerp van het Besluit beheer sociale-huursector noemt de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) dat ontwerp een goede invulling van de ordeningsprincipes in de volkshuisvesting en de daaruit voortvloeiendeerschikking van taken en verantwoordelijkheden op lokaal niveau. Hij beoordeelt het als positief dat daarbij meer eigen beleidsruimte wordt gecreëerd voor toegelaten instellingen. De Raad acht het ook juist dat de beoordeling van de prestaties van de corporaties in eerste instantie een taak voor de gemeente zal zijn. In het vervolg van deze nota van toelichting zal op enkele plaatsen op afzonderlijke onderdelen van het advies worden ingegaan.

De RAVO laat zich kritisch uit over de artikelen uit het ontwerp-besluit waarin voorschriften zijn opgenomen over de beheersing van de uitgaven voor individuele huursubsidie, de huisvesting van gehandicapten, de scheefheidsbestrijding en de verkoop van huurwoningen. Deze bepalingen staan naar de mening van de Raad haaks op de verzelfstandiging of horen om andere redenen niet thuis in het Besluit beheer sociale-huursector. De Raad vindt dat regels die tot doel hebben de uitgaven voor huursubsidie te beheersen in de Wet individuele huursubsidie thuishoren. Hij vindt het ook te ver gaan dat toegelaten instellingen jaarlijks verantwoording moeten afleggen over het beleid ten aanzien van de verkoop van sociale-huurwoningen en dat in het besluit een afzonderlijke prestatie-eis voor de passende huisvesting van lichamelijke gehandicapten is opgenomen.

Het standpunt van de RAVO heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp op de hierboven genoemde punten. Toegelaten instellingen hebben immers een maatschappelijke verantwoordingsplicht. In de gevallen dat het maatschappelijk belang een specifieke verantwoording van corporaties vraagt is het Besluit beheer sociale-huursector bij uitstek de plaats waarin een daartoe strekkende verplichting dient te worden geregeld. De door de Raad genoemde onderwerpen worden in dat kader van een zodanig belang geacht, dat het gerechtvaardigd is om op die punten een dergelijke verplichting vast te leggen.

§ 5. De toelating

Op grond van artikel 70, eerste lid, van de Woningwet kan de Kroon verenigingen of stichtingen toelaten die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Op

basis van het derde lid van dat artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften omtrent de toelating worden gegeven. Die voorschriften zijn vervat in de artikelen 4 tot en met 8 van dit besluit. Voor wat betreft de daarbij te volgen procedure zijn de bepalingen naar de strekking grotendeels gelijk aan die van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De voorschriften die aan de inhoud van de statuten worden gesteld hebben meer wijziging ondergaan. Er zijn in vergelijking tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zowel bepalingen vervallen als toegevoegd.

§ 6. De bestuurlijke structuur van toegelaten instellingen

Het ligt in de lijn van de verzelfstandiging om aan corporaties zo veel mogelijk de vrije keuze te laten als het gaat om het bestuursmodel. De combinatie van aard en omvang, de lokale omstandigheden en de rechts-persoonlijkheidsvorm (stichting of vereniging) is per corporatie verschillend. Het is aan de corporatie om een bestuursstructuur te kiezen die daarin het beste past. In dit besluit wordt een toezichthoudend orgaan verplicht gesteld. De instelling van een dergelijk orgaan – dat moet voldoen aan de daaraan in dit besluit gestelde eisen – waarborgt dat binnen iedere corporatie een zekere mate van onafhankelijke interne controle plaatsvindt. Die waarborg is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling naar een overheidstoezicht dat vooral achteraf en op basis van het afleggen van verantwoording plaatsvindt. Het instellen van een toezichthoudend orgaan is overeenkomstig het advies van de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders.

Met de leden van het toezichthoudende orgaan mag geen arbeidsovereenkomst worden gesloten. Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting mocht ook met de leden van het bestuur geen arbeidsovereenkomst worden gesloten. Wel was een redelijke vergoeding voor het bijwonen van vergaderingen en een redelijke honorering voor verrichte diensten toegestaan, ook als de bestuursfunctie een volledige dagtaak inhield. Corporaties, die qua werkapparaat en vermogen zeer omvangrijke instellingen kunnen zijn, konden daardoor geen professionele bestuurders aantrekken. Zo ontstonden situaties waarin het feitelijke besturen door een bezoldigde directeur werd gedaan en het bestuur in feite een toezichthoudend orgaan was geworden. Het verbod om met bestuursleden arbeidsovereenkomsten te sluiten, dat de keuze voor de bestuursstructuur voor sommige corporaties gezien het voorgaande onnodig belemmerde, is in dit besluit niet teruggekeerd.

§ 7. De werkzaamheden van toegelaten instellingen

Op grond van artikel 70, eerste lid, van de Woningwet mogen toegelaten instellingen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting en geen uitkeringen doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. In dit besluit is aangegeven wat onder het gebied van de volkshuisvesting moet worden verstaan. Het geeft geen nadere omschrijving van het belang van de volkshuisvesting. Zoals ook de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders stelt hangt de beoordeling of een bepaalde activiteit in het belang van de volkshuisvesting is sterk af van de lokale omstandigheden. Het is niet wenselijk daaraan in regelgeving op centraal niveau invulling te geven. Ook geeft dit besluit, in tegenstelling tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, geen specifieke regels meer over de doeleinden waaraan een toegelaten instelling haar financiële middelen moet besteden. In het kader van de verzelfstandiging worden corporaties geacht zelf de afwegingen te kunnen maken ten aanzien van de besteding van die middelen. De corporatie moet daar wel verantwoording over afleggen. In

dit verband kan nog worden vermeld, dat corporaties vanaf 1 januari 1991 naast de algemene bedrijfsreserve ook andere voorzieningen voor bepaalde uitgaven mogen vormen.

Toegelaten instellingen kunnen er op worden aangesproken, dat hun uitgaven in het belang van de volkshuisvesting zijn en dat zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast worden – in navolging van het advies van de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders – in dit besluit vier verantwoordingsvelden genoemd waarop de toegelaten instelling zich in het bijzonder dient te verantwoorden. Het besluit beschrijft deze vier velden in hoofdstuk III. Ten aanzien van de prestaties op die verantwoordingsvelden geeft dit besluit – met uitzondering van de begrenzing van de doelgroep – geen concrete normen. De te leveren prestaties zijn geformuleerd als inspanningsverplichting.

Essentieel is dat corporaties hun beleid uiteenzetten en motiveren. Het ligt in de rede dat de toegelaten instellingen met de gemeenten – die de prestaties van die instellingen moeten beoordelen – nadere afspraken maken over gewenste prestaties en de voorwaarden waaronder die kunnen worden gerealiseerd.

Toegelaten instellingen hebben als eerste taak het zorgdragen voor de huisvesting van die mensen die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in een passende woning te voorzien. Ze moeten dan ook hun bestuurlijke en financiële inspanningen in de eerste plaats naar vermogen richten op het bouwen, in stand houden en beheren van woningen die passend zijn voor deze primaire doelgroep. Corporaties moeten er voor zorgen dat – door bouwen en aankopen – zo veel mogelijk passende woningen voor de doelgroep beschikbaar zijn. Bovendien moeten corporaties bij het verhuren van goedkope huurwoningen zo veel mogelijk voorrang geven aan huishoudens met lage inkomens. Deze voorwaarde in het Besluit beheer sociale-huursector vloeit mede voort uit het in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig verwoorde streven om de «scheefheid» in de verhouding tussen huren en inkomens terug te dringen. Dat geldt ook hetgeen is geformuleerd ten aanzien van de passendheid: corporaties dienen er bij de toewijzing van woningen naar te streven dat in zo min mogelijke mate een beroep behoeft te worden gedaan op individuele huursubsidie.

Binnen de wettelijke regels omtrent de bouw- en woontechnische kwaliteit van woongelegenheden is de kwaliteit van de woongelegenheden bij zowel nieuwbouw, verbetering als onderhoud een zaak van de toegelaten instelling. Van toegelaten instellingen mag worden verwacht dat ze zich over hun kwaliteitsbeleid verantwoorden.

In het Besluit beheer sociale-huursector zijn de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting met betrekking tot de relatie tussen huurder en verhuurder zo veel mogelijk overgenomen. Van corporaties die een zelfstandiger positie ten opzichte van de overheid innemen mag worden verwacht dat ze hun huurders en in sommige gevallen ook de overige bewoners bij hun beleid en beheer betrekken. De betrokken bepalingen zijn bij het besluit van 14 mei 1991 (Stb. 245) tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting in die besluiten ingevoegd en met ingang van 1 augustus 1991 in werking getreden. Genoemd wijzigingsbesluit is tot stand gekomen na een langdurig proces van voorbereiding en overleg met betrokkenen. Om die reden is er voor gekozen die bepalingen goeddeels ongewijzigd te laten. Omdat de betrokkenheid van huurders en overige bewoners een verantwoordingsveld is geworden zijn de meeste bepalingen op dat gebied niet langer als voorwaarde voor de inhoud van de statuten maar als algemeen verbindend voorschrift in het

kader van dat verantwoordingsveld verwoord.

De aard van dit besluit brengt mee dat de betrokken artikelen aangeven waartoe de corporaties zijn gehouden. Dit sluit evenwel uitdrukkelijk niet uit, dat het initiatief tot het vormen van opvattingen over onderwerpen van beleid en beheer van de bewoners kan uitgaan. Bij de beoordeling van de wijze waarop de corporatie hen bij het beleid en beheer heeft betrokken kan mede acht worden geslagen op de wijze waarop met die initiatieven is omgegaan.

Het vierde verantwoordingsveld betreft het financiële beleid. De overheid verlaat zich bij haar zorg voor de volkshuisvesting voor een aanzienlijk deel op de toegelaten instellingen. De financiële continuïteit van de sociale-huursector op lange termijn is dan ook voor de overheid van cruciaal belang.

De motieven voor het financiële toezicht op toegelaten instellingen lagen tot dusverre – naast de financiële continuïteit van de sociale-huursector – ook in het beperken van de financiële risico's die gemeenten en Rijk door het verstrekken van leningen en (contra)garanties waren aangegaan. Sinds de instelling van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is de noodzaak voor een intensieve financiële bemoeienis van de overheid allengs afgenomen. Ook in het kader van de verzelfstandiging past het niet langer om gedetailleerde voorschriften te geven ten aanzien van de uitgaven uit de algemene bedrijfsreserve, de beleggingen of de bedrijfsvoering. Veel van de voorschriften op financieel gebied die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de daarop gebaseerde ministeriële regelingen voorkwamen zijn daarom vervallen. Ook zijn de gemeentelijke preventieve bevoegdheden ten aanzien van besluiten van corporaties op financieel terrein – zoals die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting voorkwamen – in het Besluit beheer sociale-huursector achterwege gebleven.

Grondslag van de verzelfstandiging is dat toegelaten instellingen zelf het beste in staat zijn om een afweging te maken van wat in het kader van hun sociale doelstelling wenselijk is en wat gezien vanuit hun bedrijfseconomische verantwoordelijkheid verantwoord is. Gezien het belang van de financiële continuïteit van de sociale-huursector als geheel wordt van de afzonderlijke toegelaten instellingen verwacht dat ze zich over die afweging verantwoorden. Bij de toetsing van die verantwoording zal uitgangspunt zijn dat toegelaten instellingen bij al hun activiteiten waar mogelijk een kostendekkende exploitatie en bedrijfsvoering realiseren.

§ 8. De huursombenadering

Het Besluit beheer sociale-huursector schrijft in het kader van het financiële beleid van toegelaten instellingen onder meer voor, dat de som van de huren van de woongelegenheden van de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste met een bepaald percentage moet zijn gestegen ten opzichte van de huursom van het voorafgaande jaar, daarbij rekening houdend met de effecten die het verwerven en onttrekken van woongelegenheden, alsmede leegstand, op die huursom hebben. Het voorschrijven van een minimale huursomstijging komt voort uit het streven naar een zodanige financiële ontwikkeling van de instellingen in de sociale-huursector, dat die sector op termijn zichzelf in stand kan houden.

De minimale huursomstijging waarborgt dat corporaties – bij een toenemende liberalisatie van het huurbeleid – voldoende inkomsten genereren om ook in de toekomst hun sociale taak te kunnen vervullen op de wijze als in de Woningwet bedoeld.

Centraal bij de verantwoording door de toegelaten instellingen staan de jaarstukken. Die stukken omvatten een aantal stukken op financieel gebied en een volkshuisvestingsverslag. Conform het advies van de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders bevat dit besluit de voorwaarde, dat de jaarstukken vergezeld gaan van controleverklaringen van een openbare registeraccountant. De toegelaten instelling dient de jaarstukken voor 1 juli van het jaar dat volgt op het kalenderjaar waarover verslag wordt gelegd aan de gemeente te doen toekomen. Aan de minister hoeft de corporatie slechts een aantal kerncijfers en een afschrift van de accountantsverklaring te sturen.

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting werden sinds 1977 specifieke eisen gesteld aan vorm en inhoud van de verslaglegging van toegelaten instellingen. Die eisen waren verwoord in de Beschikking voorschriften beredeneerd verslag van de werkzaamheden en jaarrekening toegelaten instellingen, in de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen en in de Beschikking inrichting administratie toegelaten instellingen. In dit besluit worden nog slechts globale eisen gesteld aan de verslaglegging door corporaties. In artikel 26 is aangegeven welke gegevens de corporatie in ieder geval in haar jaarverslag moet opnemen. Conform het advies van de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders zijn de meeste eisen die boek 2 van het Burgerlijk Wetboek stelt aan de jaarverslaglegging van winstbeogende rechtspersonen van overeenkomstige toepassing verklaard op toegelaten instellingen.

Aan de hand van het jaarverslag kan de gemeente zich een inhoudelijk oordeel vormen over de prestaties van de corporatie op de verschillende verantwoordingsvelden. Daarbij kan de gemeente ook andere informatie betrekken. Het ligt bijvoorbeeld in de rede dat de gemeente zich op de hoogte stelt van het standpunt van de huurders(organisaties) over de prestaties van de corporaties. Indien de gemeente op een of meer onderdelen niet tot een positief oordeel komt, zal zij daarover in de regel met de betrokken corporatie in overleg treden. Mocht het oordeel daardoor niet wijzigen, dan kan de gemeente de minister voorstellen doen om een sanctie te treffen. Ook de minister zal zich dan een oordeel dienen te vormen over de prestaties van de corporatie. Indien hij dat nodig acht, kan hij daartoe een onderzoek instellen en waar nodig bij de betrokken partijen nadere informatie inwinnen. Hij zal de door de gemeente aangelegde criteria op hun redelijkheid beoordelen en daarbij meewegen of de gemeente over die criteria van te voren met de corporatie overleg heeft gevoerd. Indien de minister tot de slotsom komt dat de toegelaten instelling inderdaad onvoldoende heeft gepresteerd of anderszins de regelgeving niet heeft nageleefd, kan hij een sanctie treffen.

Net als voorheen het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting geeft ook dit besluit aan de minister de mogelijkheid om aan een toegelaten instelling een aanwijzing te geven. De sanctiebevoegdheid van de minister moet los worden gezien van de mogelijkheden die de gemeente heeft, indien ze met de corporatie een convenant heeft gesloten. In dat geval kunnen immers – mits de aard van de overeenkomst zich daarvoor leent – zowel de gemeente als de corporatie de burgerlijke rechter om nakoming van de overeenkomst vragen. De sancties van de minister zijn niet bedoeld om de naleving van convenanten af te dwingen.

De minister blijft de eindverantwoordelijke voor het toezicht op toegelaten instellingen. Los van de situatie die hierboven is beschreven kan hij overgaan tot een nader onderzoek bij corporaties en eventueel sancties treffen. Hij kan dat doen op basis van signalen van derden of op basis van een analyse van de kerncijfers van het jaarverslag. Voor wat betreft de signalen van derden kan bijvoorbeeld worden gedacht aan klachten

van huurders(organisaties). De minister kan ook de gemeente aanspreken over de wijze waarop zij haar toezichttaak vervult.

§ 10. Besluiten van aanmerkelijk belang

Zoals hiervoor vermeld zijn de gemeentelijke preventieve bevoegdheden ten aanzien van besluiten van toegelaten instellingen op financieel gebied – zoals die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting voorkwamen – met dit besluit vervallen. Het betreft hier de toestemming van het college van burgemeester en wethouders voor het verwerven, bouwen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken, het ten genoegen van dat college regelen van de financiering en exploitatie bij het treffen van voorzieningen, de goedkeuring van dat college van aanwendungen van de reserves door financieel zwakke toegelaten instellingen en de instemming met de keuze van de controledeskundige.

Dit betekent, dat – indien geen andere voorziening zou worden geschapen – een gemeente alleen achteraf, op basis van het jaarverslag, het handelen van de corporatie kan beoordelen en zonodig tot actie kan overgaan. Er zijn echter situaties denkbaar waarin in redelijkheid niet met een dergelijk repressief toezicht kan worden volstaan. Daarbij moet in de eerste plaats worden gedacht aan de situatie dat de gemeente financiële risico's loopt, doordat ze aan een corporatie leningen heeft verstrekt of garant staat voor de afbetaling van leningen aan een derde. Die bancaire relatie is aangegaan onder vigeur van bovengenoemde bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Die bepalingen boden de gemeente de zekerheid dat corporatiebesluiten die de financiële continuïteit van de instelling in gevaar zouden kunnen brengen eerst aan de gemeente werden voorgelegd.

In de tweede plaats kunnen corporaties besluiten nemen die het lokale volkshuisvestingsbelang in ernstige mate kunnen schaden. Om de gemeente zicht te geven op dergelijke besluiten van toegelaten instellingen en om ze de mogelijkheid te geven om dergelijke besluiten aan de minister voor te leggen is in dit besluit voorgeschreven dat toegelaten instellingen besluiten van aanmerkelijk belang aan de gemeente melden. Als zodanig zijn aangemerkt alle besluiten inzake het verwerven van onroerende zaken, inzake het bezwaren, vervreemden of slopen van onroerende zaken, dan wel het zowel in financieel als bestuurlijk opzicht deelnemen in rechtspersonen van derden.

§ 11. Regionalisering

Volkshuisvestingsprocessen spelen zich in toenemende mate op regionaal niveau af. Vooral de invoering van het in het Besluit woninggebonden subsidies neergelegde subsidiesstelsel vormde een sterke stimulans voor gemeenten om regionale samenwerkingsverbanden aan te gaan. Ook in het Besluit beheer sociale-huursector is rekening gehouden met bovengemeentelijke coördinatie van het toezicht. Dit geldt natuurlijk in de eerste plaats de regionaal werkzame toegelaten instellingen. Zowel op het punt van de beoordeling van de jaarverslagen als ten aanzien van besluiten van aanmerkelijk belang van dergelijke instellingen zijn in dit besluit voorzieningen getroffen voor overdracht van de uitvoering van taken en bevoegdheden op grond van door gemeenten onderling gemaakte afspraken. In de tweede plaats bevat dit besluit een voorziening voor de gevallen waarin taken of bevoegdheden – zowel ten aanzien van regionaal als lokaal werkzame instellingen – zijn overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Stb. 1991, 242).

Het ligt in de rede, dat ook corporaties onder invloed van deze

ontwikkelingen meer op regionaal niveau willen gaan werken. De Raad voor de Volkshuisvesting adviseert in dat verband, dat in principe in alle gevallen kan worden ingestemd met verzoeken tot uitbreiding van het werkgebied, indien daarmee de grenzen van een bestaand samenwerkingsgebied als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen niet worden overschreden. Verzoeken om wijziging van het werkgebied zouden, aldus de raad, moeten worden afgewezen, indien het resultaat daarvan zou zijn dat activiteiten in meerdere woningmarktgebieden zouden plaatsvinden. In die gevallen waar sprake is van overschrijding van grenzen van een samenwerkingsgebied als hiervoor bedoeld binnen één woningmarktgebied zou volgens de RAVO bij de besluitvorming rekening moeten worden gehouden met de mate waarin coördinatie tussen de betrokken samenwerkingsgebieden een reële optie is.

Over de toelating van woningcorporaties beslist de Kroon op voordracht van de minister. Alvorens een voordracht te doen dient de minister volgens het Besluit beheer sociale-huursector de betrokken gemeenten in de gelegenheid te stellen om hun zienswijze daaromtrent kenbaar te maken. Hij dient tevens de Adviescommissie toelating woningcorporaties in de gelegenheid te stellen daaromtrent een advies aan hem uit te brengen. Hetzelfde geldt bij goedkeuring door de minister van een statutenwijziging die een gebiedsuitbreiding inhoudt.

In het toelatingsbeleid als neergelegd in de circulaire van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 december 1989 (MG 89-43, Stcrt. 240) was sprake van een voorkeur voor lokaal werkzame instellingen. Een dergelijke voorkeur past niet meer in het toelatingsbeleid onder het regime van dit besluit. De toetsing van de doelmatigheid van de toelating of uitbreiding van het werkgebied zal – indien een corporatie regionaal wil gaan werken – betrekking hebben op de doelmatigheid op regionaal niveau. Dat betekent, dat het niet is uitgesloten dat corporaties in een regio gaan werken waarbinnen gemeenten zijn gelegen waar, gemeten naar lokale maatstaven, voldoende toegelaten instellingen werkzaam zijn om in de behoefte aan woongelegenheden ter plaatse te voorzien.

§ 12. Gemeentelijke woningbedrijven

De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota gemeentelijke woningbedrijven (Kamerstukken II 1989/90, 21 112, nr. 3) in oktober 1990 een motie-Tuinstra/de Pree (Kamerstukken II 1989/90, 21 112, nr. 5) aangenomen waarin de regering wordt uitgenodigd om met voorstellen te komen waarbij voor bestaande gemeentelijke woningbedrijven de status van toegelaten instelling in de zin van de Woningwet mogelijk wordt in de stichtingsvorm, met dien verstande dat de bestuurlijke zeggenschap van de gemeente na verzelfstandiging en de wijze waarop de gemeente deze zeggenschap vorm geeft kan blijven functioneren. Na een overgangsperiode zouden volgens die motie gemeentelijke woningbedrijven die geen toegelaten instelling zijn geworden niet meer in aanmerking moeten komen voor geldelijke steun voor nieuwbouw.

Ter uitvoering van deze motie is in dit besluit een uitzondering gemaakt op het eveneens daarin opgenomen verbod om leden van het college van burgemeester en wethouders zitting te doen hebben in het bestuur of het toezichthoudend orgaan van een toegelaten instelling of personen voor benoeming in het bestuur of dat orgaan voor te dragen. Door deze uitzondering kan de gemeente bestuurlijke zeggenschap houden over gemeentelijke woningbedrijven die zijn geprivatiseerd en vervolgens als instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet zijn toegelaten. Die zeggenschap is een factor die kan bijdragen tot de verzelfstandiging van een groot aantal gemeentelijke woningbedrijven en

daarmee tot een verdere uniformering van de sociale-huursector. De toegelaten instellingen die zijn ontstaan uit gemeentelijke woningbedrijven komen immers te vallen onder het toezicht- en sanctieregime van de Woningwet en dit besluit en hebben daarmee dezelfde rechten en plichten als alle overige toegelaten instellingen. De eerderbedoelde uitzondering geldt uitsluitend voor de gemeentelijke woningbedrijven die op 1 januari 1991 bestonden en die tussen 1 januari 1993 en 1 mei 1996 een verzoek om toelating hebben ingediend.

Het ligt in de bedoeling om de woningbedrijven die geen toegelaten instelling worden na 1 januari 1997 niet langer in aanmerking te laten komen voor geldelijke steun van rijkswege. Het Besluit woninggebonden subsidies zal te gelegener tijd in die zin worden aangepast. Wel blijven op die bedrijven – met het oog op de besteding van hun met geldelijke steun van het Rijk opgebouwde reserves – dezelfde gedragsregels van toepassing als die, welke gelden voor toegelaten instellingen.

De Raad voor de Volkshuisvesting heeft in zijn advies de wenselijkheid van verzelfstandiging van gemeentelijke woningbedrijven onderschreven. De Raad stelt vanuit ordeningsmotieven principieel geen voorstander van bestuurlijke zeggenschap van een gemeente in een geprivatiseerd woningbedrijf te zijn maar legt zich, gelet op onder meer bovengenoemde motie, bij de voorgestelde constructie neer.

§ 13. Dereguleringsstoets

Algemeen

Een ontwerp van dit besluit is getoetst aan de Aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregel van bestuur (Stcrt. 1985, 18). Het bevat de voorschriften over de toelating van, de werkzaamheden van, de verantwoording door en het toezicht op toegelaten instellingen. Met name de voorschriften over de werkzaamheden en de verantwoording daarover zijn ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Doelstellingen

Dit besluit beoogt door het stellen van minder materiële normen en het in de vorm van inspanningsverplichtingen geven van globale voorschriften de zelfstandigheid van de toegelaten instellingen te bevorderen en de regeldruk voor die instellingen te verminderen. De voorheen geldende materiële normen, voor een deel neergelegd in een aantal soms gedetailleerde ministeriële regelingen, keren in dit besluit niet terug. Het is niet de bedoeling dat het beleid nader wordt uitgewerkt in ministeriële regelingen of circulaires. In dit besluit komen slechts enkele bepalingen voor die nader bij ministeriële regeling zullen worden uitgewerkt; die regeling zal slechts kwantitatieve gegevens bevatten die frequent aan wijziging onderhevig kunnen zijn.

Normstelling, delegatie, bestuursinstrumenten en de met de uitvoering gemoeide bestuurlijke lasten

De aard van de regels is zodanig, dat daaraan op vele wijzen kan worden voldaan. Er is veel ruimte voor overleg ter zake tussen toegelaten instelling en gemeente. De rol van het Rijk is in vergelijking tot de voorheen geldende situatie teruggebracht tot die van toezichthouder achteraf. De aard van het rijkstoezicht is in vergelijking tot de voorheen geldende situatie gewijzigd en de intensiteit ervan zal naar verwachting afnemen.

De gemeenten krijgen in vergelijking tot de voorheen geldende situatie meer taken en bevoegdheden. Door de vervanging van het voorheen geldende preventieve gemeentelijke toezicht op een aantal vastgelegde categorieën besluiten van toegelaten instellingen door een repressief

gemeentelijk toezicht in de vorm van een betrokkenheid bij besluiten van aanmerkelijk belang, kunnen op dat punt de bestuurlijke lasten voor gemeenten afnemen, met name indien zij in overleg met de toegelaten instellingen ter plaatse de reikwijdte van de besluiten van aanmerkelijk belang inperken. Dit besluit biedt daarvoor de mogelijkheden.

Door de grotere rol van de gemeenten bij de beoordeling van de jaarstukken van de toegelaten instellingen zullen op dat punt hun bestuurlijke lasten toenemen. De in § 11 beschreven tendens tot regionale samenwerking, zowel tussen gemeenten als tussen toegelaten instellingen, kan er toe leiden dat die toename slechts bescheiden van omvang zal zijn. Dit besluit biedt mogelijkheden voor regionale samenwerking.

Handhaving, werkdruk bestuurlijk en justitieel apparaat en rechtsbescherming

Het aantal voor toegelaten instellingen geldende materiële normen is in vergelijking tot voorheen sterk teruggebracht. De aard van de voorschriften over de werkzaamheden van en de verantwoording door toegelaten instellingen vormt naar verwachting een stimulans voor frequent overleg op lokaal niveau, hetgeen naar verwachting vaker dan voorheen zal uitmonden in het vinden van oplossingen voor problemen die zich ter plaatse voordoen. De bemoeienis van het Rijk, die ook in de voorheen geldende situatie zelden uitmondde in het treffen van sancties, zal daarmee tot een minimum worden teruggebracht. Dit besluit bevat voorts een flexibeler inzetbaar sanctie-instrumentarium dan dat van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De – nu al geringe – werkdruk voor het justitieel apparaat zal gezien het bovenstaande naar verwachting niet groter worden.

Gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling en voor bedrijfsleven, burgers en non-profitinstellingen

De met dit besluit ingezette lijn van verzelfstandiging van toegelaten instellingen leidt ertoe dat zij zich meer dan voorheen als, zij het «sociale», ondernemers dienen te manifesteren. De sociale-huursector krijgt een lossere band met de rijksoverheid, met name in financieel opzicht. Dit zal zaken als een scherper kostenbewustzijn kunnen stimuleren en in het algemeen kunnen leiden tot het beter benutten van de mogelijkheden om de financiële continuïteit te waarborgen.

Varianten

Dit besluit ligt in het verlengde van de beleidsvoornemens die zijn neergelegd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig; voor zover de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders hieraan met haar aanbevelingen nadere uitwerking heeft gegeven is die uitwerking grotendeels overgenomen. Er is bij de opstelling van dit besluit geen aanleiding gezien van de drie algemene hoofdlijnen van het ontwikkelde beleid, verzelfstandiging van toegelaten instellingen, decentralisatie en vermindering van regelgeving af te wijken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

eerste lid

De definitie van het begrip huurprijs (onderdeel d) is ontleend aan de definitie van dat begrip in de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331), en het Besluit woninggebonden subsidies. Met de maximumhuurgrens in het Besluit woninggebonden subsidies is beoogd de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de

sociale-huursector aan te geven. In dat besluit is een indexeringsmechanisme opgenomen dat is ontleend aan dat van de Huurprijzenwet woonruimte. In het onderhavige besluit wordt, onder meer met gebruikmaking van een huurprijsgrens, aangegeven op de huisvesting van welke personen de toegelaten instelling zich in het bijzonder dient te richten. Gezien de verbanden met de bovengenoemde wettelijke regelingen is het noodzakelijk dat de in dit besluit opgenomen definitie van het begrip huurprijs bij die regelingen aansluit.

tweede lid

In dit lid is neergelegd wat onder het begrip huurder mede wordt verstaan. De echtgenoot van een huurder is in beginsel medehuurder van rechtswege. Men kan ook medehuurder zijn op grond van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, mits de verhuurder daarmee schriftelijk instemt.

Onder de huurder wordt naast medehuurder mede begrepen de persoon, die anders dan als medehuurder zijn hoofdverblijf in dezelfde woongelegenheid als de huurder heeft en na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzet.

Onderdeel c is opgenomen om te voorkomen dat onderhuurders minder rechten aan dit besluit kunnen ontleenen dan degenen die woongelegenheden direct van de toegelaten instelling huren.

derde lid

Dit lid is opgenomen om te voorkomen, dat personen die tegen de wens van de huurder, of in situaties dat de woongelegenheid niet wordt verhuurd, hun hoofdverblijf in een woongelegenheid hebben tot de bewoners in de zin van dit besluit worden gerekend.

De toegelaten instelling is in de regel niet bekend met de situaties waarin naast huurders sprake is van bewoners in de zin van dit lid. Dit is ook niet nodig om contact met de bewoners te leggen; daartoe volstaat in voorkomende gevallen het aanschrijven van de huurders. Dit laat onverlet dat, indien twijfel bestaat of een persoon bewoner in de zin van dit lid is, deze dat moet kunnen aantonen.

vierde lid

In dit besluit is een systeem van verantwoording neergelegd dat is gebaseerd op verslagleggingen over kalenderjaren. Dit tast de vrijheid van toegelaten instellingen om het boekjaar niet samen te laten vallen met het kalenderjaar niet aan. Wel zullen de toegelaten instellingen die daartoe besluiten naast de verantwoording over het verslagjaar in de zin van dit besluit apart verantwoording over dat boekjaar moeten afleggen.

Artikel 2

onderdeel a

In het verleden zijn verschillende instellingen als landelijk werkzame instellingen toegelaten. Het ligt niet in de bedoeling, dat die kring van instellingen in de toekomst wordt uitgebreid.

Artikel 3

In dit artikel zijn de voorschriften inzake de Adviescommissie toelating woningcorporaties ondergebracht. Met het vragen van advies van een commissie over verzoeken om toelating, een verplichting die al sinds het van kracht worden van het Toelatingsbesluit volkshuisvesting in 1965 bestaat, is beoogd de reeds toegelaten instellingen te betrekken bij de beoordeling van de wenselijkheid en de doelmatigheid van het toelaten van nieuwe instellingen.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting bevatte over de samenstelling van die commissie slechts de bepaling, dat vertegenwoordigers van de landelijke federaties van toegelaten instellingen daarin zitting hebben. In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is aangekondigd, dat de samenstelling van de commissie zal worden verbreed. Dit besluit bepaalt dan ook, dat, naast personen uit de kring van de toegelaten instellingen, personen uit de kring van de gemeenten en uit die van de huurders als leden en plaatsvervangende leden van die commissie zullen worden benoemd.

Artikel 4

eerste lid

In dit lid is, in vergelijking tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, niet meer voorgeschreven dat het verzoek om toelating van een instelling door het bestuur wordt ingediend. Uit artikel 45 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek blijkt, dat het bestuur hiertoe in beginsel bevoegd is.

tweede lid

De eisen, genoemd in dit lid, hebben de volgende achtergrond. Instellingen die wensen te worden toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is, dienen – gelet op hun doel – registergoederen te kunnen verkrijgen. Stichtingen worden overeenkomstig boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in het leven geroepen bij een notariële akte, die haar statuten moet bevatten. Deze stichtingen hebben volledige rechtsbevoegdheid en kunnen registergoederen verkrijgen. Ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek hebben verenigingen alleen dan volledige rechtsbevoegdheid, indien de statuten zijn opgenomen in een notariële akte. Dit is het geval bij verenigingen die bij notariële akte zijn opgericht, aangezien die akte ingevolge de wet de statuten moet bevatten, maar ook bij verenigingen die op een andere wijze tot stand zijn gebracht en waarvan de statuten naderhand op grond van een besluit van de algemene vergadering in een notariële akte zijn opgenomen.

Voor de beoordeling van het verzoek om toelating als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is, is het noodzakelijk te kunnen beschikken over de geldende statuten van de instelling. Met het oog daarop is voorgeschreven, dat een authentiek afschrift van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen wordt overgelegd. Voor stichtingen en voor bij notariële akte opgerichte verenigingen is dat, zoals uit het voorgaande blijkt, de akte van oprichting, voor andere verenigingen echter de akte waarin de statuten na de oprichting zijn opgenomen.

Ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek moet zowel een stichting als een vereniging waarvan de statuten zijn opgenomen in een notariële akte, worden ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied zij haar woonplaats heeft. Voorts moeten zij de statuten met de eventueel daarin aangebrachte wijzigingen ten kantore van dat register neerleggen. Voor de beoordeling van het verzoek om toelating moet blijken, dat aan deze verplichtingen is voldaan.

derde lid

Het voorschrift dat in dit lid is opgenomen heeft, in combinatie met artikel 8, tweede lid, tot doel te voorkomen dat, voorafgaande aan de opheffing van gemeentelijke woningbedrijven, middelen die zijn bestemd voor de volkshuisvesting worden overgeheveld naar de gemeente. Om dat te bereiken zullen woningbedrijven die op of na 1 januari 1991 de

gemeente financieel hebben beoordeeld door middelen, direct of indirect, aan het woningbedrijf te onttrekken en ten goede te laten komen aan de algemene dienst van de gemeente of een andere tak van dienst, niet worden toegelaten. Het kan bij die bevoordeling onder meer gaan om overboekingen van geldmiddelen zonder voldoende aanwijsbare tegenprestatie op het gebied van de volkshuisvesting, onder welke overboekingen kunnen te worden begrepen overboekingen naar het stadsvernieuwingsfonds, toevoegingen aan budgetten die op voet van het Besluit woninggebonden subsidies zijn toegekend en overboekingen naar andere voorzieningen en reserves, om kwietschelding van schulden of om van de marktrente afwijkende rentebetalingen. Om dat te beoordelen dient bij het verzoek om toelating een rapport van bevindingen van een openbaar accountant te worden gevoegd, waarin gegevens over de financiële transacties tussen enerzijds het woningbedrijf en anderzijds de algemene dienst en andere takken van dienst van de gemeente vanaf 1 januari 1991 zijn opgenomen. In dit rapport behoeven slechts die afzonderlijke of gezamenlijke transacties te worden vermeld waarbij sprake is van een mogelijke bevoordeling van de gemeente in bovengenoemde zin en die een bepaalde omvang te boven gaan. De bepaling leidt ertoe, dat, ingeval de algemene bedrijfsreserve per 31 december 1990 f 5 miljoen of meer bedroeg, de afzonderlijke of gezamenlijke transacties die 1 procent van die reserve te boven gaan dienen te worden vermeld. Was de algemene bedrijfsreserve lager, dan dienen de afzonderlijke of gezamenlijke transacties die een bedrag van f 50 000 te boven gaan te worden vermeld. Dit houdt in, dat de transacties dienen te worden beoordeeld over de gehele te onderzoeken periode en niet per jaar, zodat ook in de tijd gespreide transacties die cumulatief de aangegeven grens te boven gaan in het rapport van bevindingen worden opgenomen.

Uit het derde lid blijkt, dat als gevolg van opheffing van een woningbedrijf verschillende verenigingen of stichtingen kunnen worden opgericht die toelating aanvragen, in welk geval die verenigingen of stichtingen voor de toepassing van dat lid dienen te zijn opgericht met het oogmerk gezamenlijk alle werkzaamheden en woongelegenheden van het op te heffen woningbedrijf over te nemen. Bij de verschillende verzoeken om toelating kan dan uiteraard steeds met het bijvoegen van hetzelfde rapport van bevindingen worden volstaan.

Indien uit het rapport van bevindingen blijkt, dat naar het oordeel van de accountant mogelijk transacties zijn verricht die niet in het belang van de volkshuisvesting waren, dan zal dit leiden tot een nader onderzoek en overleg met het woningbedrijf en de gemeente. Indien de minister op basis daarvan tot de conclusie komt, dat de algemene bedrijfsreserve voor andere doelen dan die in het belang van de volkshuisvesting is aangewend, doet hij een voordracht voor een koninklijk besluit tot weigering van de toelating. Indien in het kader van het nader onderzoek en het overleg de onttrekkingen ongedaan worden gemaakt, kan de toelating alsnog plaatsvinden.

Artikel 5

Het voorschrift dat in onderdeel a van het eerste lid is opgenomen is een logisch uitvloeisel van de rol van de gemeente op het gebied van de volkshuisvesting. Het tweede en derde lid leggen de procedure vast zoals deze al geruime tijd in de praktijk wordt gevolgd. Daaruit blijkt, dat het advies van de Adviescommissie toelating woningcorporaties uiteindelijk het meeste gewicht in de schaal legt bij de beslissing omtrent de toelating.

De termijn die in het eerste lid is opgenomen strekt er, in samenhang met de termijnen die zijn opgenomen in artikel 5, eerste en derde lid, toe de gehele procedure vanaf het verzoek om toelating tot en met de voordracht voor een koninklijk besluit binnen acht maanden af te ronden.

Artikel 7

eerste lid

onderdeel a

Voor een volledig inzicht op het punt van de toepasselijkheid van dit besluit op een toegelaten instelling is het noodzakelijk dat uit de statuten blijkt waar zij werkzaam is. In de statuten moet tevens worden bepaald waar zij haar woonplaats heeft; dit is vereist ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

onderdeel b

In boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn regels gegeven omtrent het interne toezicht bij verenigingen. Deze houden in, dat er steeds een of andere vorm van toezicht moet zijn. Voor het geval de statuten daarover niets regelen, schrijft artikel 48, tweede lid, van dat boek voor, dat er een commissie moet zijn die het jaarverslag onderzoekt. Voor stichtingen gelden geen regels ter zake. In onderdeel b is niettemin een vereiste aan de inhoud van de statuten van toegelaten instellingen opgenomen, dat zowel op verenigingen als op stichtingen van toepassing is. Dit voorschrift geeft, als aanvulling op het Burgerlijk Wetboek, aan wat in dit opzicht bij toegelaten instellingen ten minste noodzakelijk wordt geacht.

De eis dat er een toezichthoudend orgaan is en de minimale vereisten waaraan dat orgaan moet voldoen, zijn een uitvloeisel van het streven naar verzelfstandiging; beoogd is een belangrijker rol van het interne toezicht en een bescheidener rol van het overheidstoezicht. Om aan die rol van het interne toezicht inhoud te kunnen geven zijn aan het toezichthoudende orgaan drie eisen gesteld die zijn neergelegd in de onderdelen 1°, 2° en 3°. Onderdeel 1° houdt niet alleen in, dat het orgaan steeds beschikbaar moet zijn, maar ook uit een oogpunt van deskundigheid steeds tot uitoefening van het toezicht in staat dient te zijn. Onderdeel 2° heeft met name betrekking op situaties, dat uitvoering van een bestuursbesluit naar het oordeel van het toezichthoudende orgaan schadelijke gevolgen voor de toegelaten instelling zou hebben. Besluiten die ingevolge de wet nietig zijn vallen niet onder de bepaling. Het niet kunnen uitvoeren van een bestuursbesluit door een schorsing als in dit onderdeel bedoeld kan tot schadeclaims van derden leiden, met name van diegenen met wie de toegelaten instelling overeenkomsten heeft gesloten die uit gaan van uitvoering van dat besluit. Het ligt voor de hand dat hiermee bij het aangaan van dergelijke overeenkomsten rekening wordt gehouden.

Over de samenstelling van het toezichthoudende orgaan zijn geen voorschriften gegeven. Bij verenigingen is het denkbaar, dat de algemene vergadering een rol speelt bij de samenstelling. Voor alle duidelijkheid zij hier vermeld, dat het bedoelde orgaan niet de algemene vergadering kan zijn.

onderdeel c

De leden van het toezichthoudende orgaan mogen blijkens dit onderdeel niet op de loonlijst van de toegelaten instelling staan. Zij zullen wel een honorering kunnen ontvangen voor hun in het kader van het toezicht verrichte werkzaamheden. Hiermee is hun relatie tot de toege-

laten instelling in dit opzicht vergelijkbaar met die van commissarissen bij bijvoorbeeld naamloze vennootschappen.

onderdeel d

Het verbod, neergelegd in dit onderdeel, gold ook in de voorheen geldende situatie en is opgenomen om te voorkomen, dat er een ongewenste belangenvermenging tussen toegelaten instellingen en gemeenten optreedt. Naast de voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het college van burgemeester en wethouders kunnen de statuten bepalingen bevatten over gemeenteraadsleden. Het door deze personen zitting nemen in een orgaan van een toegelaten instelling heeft in bepaalde gevallen tot gevolg dat zij in raadsvergaderingen niet aan stemmingen kunnen deelnemen. Ten aanzien hiervan bevat artikel 28 van de nieuwe Gemeentewet (Stb. 1992, 96) een regeling.

Op het verbod geldt een uitzondering, neergelegd in het derde lid. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar § 12 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

onderdeel e

De bepaling in dit onderdeel waarborgt, dat huurders invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur of het toezichthoudende orgaan. Een dergelijke bepaling maakte voor wat het bestuur betreft sinds 1 augustus 1991 deel uit van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het is wenselijk, dat de invloed van de huurders zich concentreert op de samenstelling van een orgaan dat zich niet of niet in de eerste plaats met de dagelijkse gang van zaken binnen de toegelaten instelling bezighoudt. Een persoon uit de kring van de huurders kan een persoon zijn die werkzaam is voor een organisatie die ten doel heeft de belangen van die huurders te behartigen. Blijkens de bepaling dienen de statuten van verenigingen aan te geven op welke wijze tot de betrokken benoeming wordt gekomen wanneer aan de voordracht het bindende karakter is ontnomen. Hierbij kan worden gedacht aan het vastleggen van het aantal malen dat opnieuw een bindende voordracht kan worden uitgebracht, aan het aanwijzen van het orgaan dat over de benoeming kan beslissen als ook aan die volgende voordracht of voordrachten het bindende karakter mocht worden ontnomen en aan het bepalen welke personen in dat geval kunnen worden benoemd. De bepaling maakt het mogelijk dat verschillende bindende voordrachten worden gedaan. In dat geval maakt het orgaan dat tot benoeming bevoegd is daaruit een keuze.

Bij dit alles staat het de toegelaten instelling vrij bepalingen op te nemen die de bescherming van haar identiteit beogen te waarborgen. Degene die overweegt zich kandidaat te stellen voor het bestuur of het toezichthoudende orgaan kan dan de inhoud van die bepalingen mede betrekken bij zijn besluit omtrent zijn kandidatuur, in de wetenschap dat als hij eenmaal is benoemd hij zich ook aan die bepalingen zal moeten houden.

onderdeel f

Aan de voordracht kan, indien van een vereniging sprake is, ingevolge artikel 37, vierde lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek de bindendheid worden ontnomen door een met twee derde van de uitgebrachte stemmen genomen besluit van de algemene vergadering. Ingevolge dat artikellid kan in de statuten worden bepaald, dat er een minimaal aantal stemmen moet kunnen worden uitgebracht, welk minimum niet hoger dan twee derde van de mogelijk door de stemgerechtigden gezamenlijk uit te brengen stemmen mag zijn. In dit onderdeel is dat minimum op de helft van die stemmen gesteld.

onderdelen g en h

De bepaling dat de opdracht tot de beoordeling van de jaarstukken van de toegelaten instelling in beginsel wordt verleend door het toezichthoudende orgaan, ligt in het verlengde van de positie die aan dat orgaan in het kader van het interne toezicht bij de toegelaten instelling is toegekend.

onderdeel i

Wijziging (waaronder mede begrepen aanvulling) van de statuten is aan voorafgaande toestemming van de minister gebonden om te voorkomen dat de toegelaten instelling haar statuten, mede op grond waarvan zij is toegelaten, zo zou kunnen wijzigen dat de toelating niet zou hebben plaatsgevonden als zij op basis van die gewijzigde statuten zou zijn aangevraagd.

onderdeel j

In dit onderdeel staan bepalingen die de ontbinding van de vereniging of de stichting en de vereffening van haar goederen en schulden tot onderwerp hebben. Ten opzichte van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn in deze bepalingen enkele wijzigingen aangebracht. De bepaling, dat de betrokken vereniging of stichting bij intrekking van de toelating is ontbonden, is vervallen. Een dergelijke bepaling verdraagt zich niet met de bedoeling van artikel 19, eerste lid, onderdeel c, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, die inhoudt dat een vereniging of stichting niet direct of indirect kan worden ontbonden door een besluit van een derde dat op die ontbinding is gericht. Een besluit tot intrekking van de toelating is zo'n besluit. Het ligt in de bedoeling, dat op korte termijn, zo mogelijk met ingang van 1 januari 1994, in de Woningwet een bepaling wordt opgenomen die ertoe strekt dat de rechter bij intrekking van de toelating de vereniging of de stichting ontbindt. Het blijft immers ongewenst, dat een instelling die kennelijk niet meer tegemoet komt aan de eisen die aan een toegelaten instelling dienen te worden gesteld, haar onder meer uit geldelijke steun van rijkswege verkregen geldmiddelen buiten de sfeer van de volkshuisvesting aanwendt.

Onderdeel 1^o strekt ertoe te bewerkstelligen dat de minister, die ingevolge artikel 70, achtste lid, van de Woningwet is belast met het toezicht op de toegelaten instellingen, op de hoogte komt van de ontbinding van een toegelaten instelling.

Artikel 70, vierde lid, van de Woningwet opent de mogelijkheid om in de statuten voor te schrijven, dat bij ontbinding van de vereniging of de stichting de vereffening geschiedt door een of meer door het college van burgemeester en wethouders benoemde vereffenaars. Hiermee wordt weliswaar afgeweken van artikel 23 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, maar artikel 25 van dat boek biedt daartoe de mogelijkheid. Ook de Woningwet 1962 kende een dergelijk voorschrift; in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting werd daar op dezelfde wijze als in het onderhavige besluit invulling aan gegeven. In het onderhavige besluit geschiedt dit door middel van onderdeel 2^o. Benoeming door het college van burgemeester en wethouders is voorgeschreven om te waarborgen, dat de vereffening geschiedt overeenkomstig de onder 3^o tot en met 6^o vervatte bepalingen die beogen te bewerkstelligen, dat de goederen van de ontbonden instelling dan wel de na vereffening eventueel voorhanden zijnde overschotten in de sfeer van de volkshuisvesting blijven. Om die reden ook is aan genoemd college het toezicht op de vereffenaars opgedragen en is daaraan de bevoegdheid gegeven de vereffenaars te schorsen en te ontslaan.

Het ligt voor de hand, dat in de meeste gevallen het bestuur of een of meer bestuursleden door het college van burgemeester en wethouders

tot vereffenaar(s) zullen worden benoemd. Als zich bijzondere omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld het ontbreken van een bestuur of hoge ouderdom van de bestuursleden, zal er aanleiding kunnen zijn buiten het bestuur staande personen tot vereffenaars te benoemen.

De onderdelen 3° en 4° hebben ten doel te bewerkstelligen, dat de goederen van de toegelaten instelling in liquidatie in de sfeer van de volkshuisvesting blijven en – overeenkomstig de opzet van de Woningwet – bij voorkeur in die van de toegelaten instellingen, en, als dat niet mogelijk blijkt, van achtereenvolgens de gemeente of de voormalige huurders. Het verplichte aanbieden van de woongelegenheden aan de huurders moet worden gezien in het licht van het streven naar bevordering van het eigen-woningbezit. Niettemin gaan de toegelaten instellingen en de gemeenten in de voorrangsregeling aan de huurders vooraf. De Raad voor de Volkshuisvesting is terecht van oordeel, dat de taak van de gemeente als vangnet bij het overnemen van de woongelegenheden van geliquideerde corporaties wordt bemoeilijkt wanneer uit het bezit eerst mogelijk grote delen zijn verkocht aan zittende huurders.

De voorrangsregeling brengt een volgorde aan in de groepen van instanties en personen aan wie de goederen en schulden ter overneming moeten worden aangeboden; zij beoogt niet een individueel recht te scheppen op overneming van de goederen. De vereffenaars dient een zekere vrijheid te worden gelaten voor de beslissing, aan wie van de gegadigden de goederen worden overgedragen. Voor een recht van beroep is hier daarom geen plaats. Het totaal van de goederen en de schulden of een gedeelte daarvan kan worden overgenomen. De redactie van de bepaling laat hiervoor voldoende ruimte. Welk deel van de goederen of schulden zal worden overgenomen is een aangelegenheid die in de praktijk dient te worden, en ook wordt, opgelost.

Het ligt in de rede, dat degene die schulden overneemt deze ook zal voldoen als waren het schulden die hij zelf had gemaakt. Om dit zeker te stellen kan dit bij de overdracht worden bedongen; het voorschrift uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting dat dit ook moest worden bedongen is komen te vervallen. Naar verwachting zal een en ander in de praktijk worden opgelost.

Tenslotte zullen de statuten moeten vermelden hoe de vereffenaar met eventuele overschotten dient te handelen. Onderdeel 6° voorziet hierin.

tweede lid

onderdeel a

Verwezen wordt naar de toelichting op het eerste lid, onderdeel d.

onderdeel b

Het in dit onderdeel opgenomen verbod van statutaire bepalingen waaraan een recht tot het verkrijgen van de eigendom van onroerende zaken van de instelling kan worden ontleend kan in het geheel van de regels die beogen de financiële middelen in de sfeer van de volkshuisvesting te houden, niet worden gemist. Een statutair recht tot het verkrijgen van onroerende zaken zou te gemakkelijk kunnen leiden tot een niet gewenste bevoordeling van de verkrijgers en daarmee tot een met de doelstelling van een toegelaten instelling in strijd komende wegvloeiing van het vermogen van de instelling.

Het onderhavige verbod sluit niet uit dat de toegelaten instelling woongelegenheden aan de huurders verkoopt. De eigendomsoverdracht geschiedt in die gevallen immers niet op grond van een statutair recht, maar is gebaseerd op een met de toegelaten instelling gesloten overeenkomst.

derde lid

Dit lid laat onverlet, dat de betrokken vereniging of stichting aan alle andere vereisten die aan haar toelating worden gesteld zal dienen te voldoen. De verwijzing naar artikel 4, derde lid, eerste volzin, houdt in dat de uitzondering, opgenomen in dit lid, eerst van toepassing is, als met de oprichting van de toegelaten instelling de eigendomsoverdracht van de woongelegenheden van een gemeentelijk woningbedrijf gepaard is gegaan en, als logisch uitvloeisel daarvan, dat woningbedrijf is opgeheven.

Naast hetgeen in de toelichting op dit artikel is aangegeven keren ook andere voorschriften die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting nog aan de inhoud van de statuten werden gesteld, in het onderhavige besluit niet terug. Een van de redenen hiervoor is, dat in het onderhavige besluit bij de formulering van de gemeentelijke toezicht-taken en -bevoegdheden de nadruk is komen te liggen op het achteraf uitoefenen van toezicht. Verwezen wordt naar § 3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel 8

eerste lid

Dit lid bevat een voorschrift dat niet in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting was opgenomen, maar in de praktijk al een aantal jaren bij de beoordeling van ieder verzoek tot toelating werd toegepast, hetgeen bij alle toegelaten instellingen en gemeenten bekend was. Hierom is er alle reden dit in het onderhavige besluit wel vast te leggen.

tweede lid

De weigering van de toelating op deze grond staat los van de vraag of het woningbedrijf op zichzelf beschouwd voldoende financieel draagkrachtig is. De bepaling richt zich tegen de onttrekking aan de sociale-huursector als zodanig van voor volkshuisvestingsdoeleinden bestemde financiële en andere middelen. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 4, derde lid.

Naast de voorwaarden, opgenomen in de artikelen 7 en 8, verdient hier nog vermelding, dat ingevolge artikel 70, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet de toelating in elk geval wordt geweigerd, indien deze niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er al zo veel toegelaten instellingen ter plaatse werkzaam zijn, dat redelijkerwijs, ook als de toelating niet plaatsvindt, voldoende in de behoefte aan woongelegenheden kan worden voorzien of als de toelating zou leiden tot ongewenste concurrentie.

Artikel 9

De voorwaarde, genoemd in onderdeel a van het tweede lid, ligt in het verlengde van het bepaalde in artikel 70, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet. De betrokkenheid van de gemeenten waar de toegelaten instelling na de statutenwijziging werkzaam zal zijn is van belang, omdat de rol van die gemeenten bij het toezicht op die instelling en bij een eventuele vereffening van het vermogen van die toegelaten instelling wijziging kan ondergaan.

Artikel 11

Toegelaten instellingen mogen op grond van de Woningwet uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Deze bepaling is in de praktijk niet altijd voldoende gebleken om tot een heldere afbakening

van de werkzaamheden van corporaties te komen. In het tweede lid van artikel 11 is daarom een limitatieve opsomming gegeven van de zaken die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren.

Onder onroerende aanhorigheden – onderdeel a en volgende van het tweede lid – worden bijvoorbeeld garages en schuren verstaan. Het gebruik van het begrip onroerende aanhorigheden houdt niet per definitie in, dat zo'n aanhorigheid steeds bij één bepaalde woongelegenheden hoort. Of dat het geval is wordt, ook in de gevallen dat de aanhorigheid is gebouwd in verband met het bouwen van een complex woongelegenheden, door de verhuurpraktijk bepaald. Denkbaar is bijvoorbeeld dat garageboxen worden verhuurd aan personen die niet tevens een woongelegenheden van de toegelaten instelling huren, in welke gevallen die garagebox ook niet wordt gerekend tot een woonruimte in de zin van artikel 1 van de Huurprijzenwet woonruimte.

Onderdeel c van het tweede lid brengt tot uitdrukking, dat het verbeteren van de woonomgeving een verantwoordelijkheid van de toegelaten instelling is, waar dat niet de verantwoordelijkheid van een derde is. Onderdeel e van het tweede lid is als afzonderlijk onderdeel opgenomen en niet in onderdeel a, b of c geïntegreerd wegens de relatie met artikel 12, eerste lid. Bij het vervreemden van woongelegenheden is er, in tegenstelling tot de in de onderdelen a, b en c genoemde werkzaamheden, geen sprake van het inzetten van middelen.

De diensten voor huurders en personen die te kennen geven een woongelegenheden te willen betrekken dienen zich blijkens onderdeel f van het tweede lid te beperken tot diensten aan die personen in die hoedanigheid. Hiermee wordt beoogd ongewenste branchevervaging tegen te gaan. Bij de diensten voor die personen kan in dit kader bijvoorbeeld worden gedacht aan registratie als zodanig en bemiddeling bij het zoeken van een woongelegenheden.

Met onderdeel g van het tweede lid is beoogd slechts in geringe mate een uitbreiding te geven aan de opsomming van de onderdelen a tot en met f van dat lid. Blijkens het onderdeel («noodzakelijkerwijs voortvloeien uit») is het niet de bedoeling het zonder meer mogelijk te maken, dat toegelaten instellingen op aan de volkshuisvesting verwante beleidsterreinen werkzaam zijn; een dergelijk ruim toepassingsgebied van dat onderdeel zou immers op te gespannen voet staan met de in artikel 11, eerste lid, neergelegde opdracht. Veeleer valt te denken aan werkzaamheden zonder welke de taken, genoemd in de onderdelen a tot en met f van het tweede lid, niet kunnen worden verricht. Tot die werkzaamheden behoren bijvoorbeeld de werkzaamheden die in technisch of organisatorisch opzicht niet van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f van dat lid, te scheiden zijn, zoals het treffen van voorzieningen aan een winkelpand waarvan het casco bouwtechnisch een geheel vormt met dat van een woning, of het bouwen van woningen in combinatie met winkels, omdat een bestemmingsplan dat vordert.

De Raad voor de Volkshuisvesting is van oordeel, dat onderdeel g wel de ruimte biedt om op diverse aan de volkshuisvesting verwante terreinen werkzaam te zijn, indien in de praktijk blijkt dat dit noodzakelijk is om de overige taken op een goede manier te vervullen. Zo maakt de bepaling het volgens de Raad mogelijk, dat corporaties op het terrein van extramurale voorzieningen voor ouderen voorwaardenscheppend bezig zijn. Dit door de Raad gegeven voorbeeld, waarin een verband met de zorgfunctie wordt gelegd, gaat, zoals uit het bovenstaande blijkt, uit van een te ruime interpretatie van onderdeel g.

Op de verschillende deelgebieden van de volkshuisvesting zal de verhouding tot de werkzaamheden van de gemeente verschillend kunnen liggen. Zo hebben toegelaten instellingen bij het bouwen van woningen het zogenoemde primaat; op dat gebied kan de gemeente alleen activiteiten ontplooiën als aannemelijk is, dat een toegelaten instelling binnen

die gemeente niet (voldoende) in nieuwbouw zal voorzien. Op het gebied van het toewijzen van woongelegenheden zal, indien een gemeente een huisvestingsverordening heeft opgesteld, de beleidsruimte van de toegelaten instelling wellicht geringer zijn dan zonder die verordening het geval zou zijn, maar dat is mede van de inhoud van die verordening afhankelijk. Maar bestaan er in een gemeente geen publiekrechtelijke regels over toewijzing, dan geldt dat toewijzing een taak van de verhuurder is.

Artikel 12

eerste lid

Dit lid strekt ertoe dat de toegelaten instelling, naast de eisen die de Woningwet en het Bouwbesluit (Stb. 1991, 680) stellen aan de bouw- en woontechnische kwaliteit van woongelegenheden en naast de eventueel geldende regels ten aanzien van redelijke eisen van welstand, bij het inzetten van haar middelen dient te voldoen aan eisen die uit anderen hoofde aan de kwaliteit van haar woongelegenheden, waaronder mede begrepen het woongerief, kunnen worden gesteld. Het inzetten van die middelen zal een zo groot mogelijk rendement voor de volkshuisvesting moeten opleveren. Dit wordt mede bevorderd door de voorwaarde, opgenomen in artikel 12, onderdeel e, van het Besluit woninggebonden subsidies, dat bij het bouwen van en het treffen van voorzieningen aan woningen, standplaatsen en woonwagens waarvoor geldelijke steun wordt verleend soberheid en doelmatigheid worden betracht.

Bij de eisen die ter plaatse in het belang van de huisvesting van de bevolking aan de kwaliteit van woongelegenheden kunnen worden gesteld kan in de eerste plaats worden gedacht aan het bouwen van zodanige woongelegenheden of het treffen van zodanige voorzieningen daaraan, dat deze, gegeven de omstandigheden ter plaatse, zo goed mogelijk passen bij de ter plaatse te huisvesten personen. Hierbij kunnen de gemiddelde hoogte van het inkomen, de leeftijd en andere demografische kenmerken van die personen een rol spelen. Om aan dit vereiste te kunnen voldoen zal in de regel kennis van de marktomstandigheden ter plaatse benodigd zijn. Ook andere gegevens kunnen van belang zijn, zoals die omtrent de leegstand en de bouwtechnische staat van de woongelegenheden. Ook kan, buiten de eisen des tijds, genoemd in artikel 15 van de Woningwet, worden gedacht aan eisen aan het woongerief die in de loop der tijd dermate gemeengoed worden, dat een woongelegenheid die daaraan niet voldoet op de wat langere termijn niet lonend kan worden geëxploiteerd.

Voorts kan worden gedacht aan eisen die ten doel hebben het energieverbruik te beperken en daarmee tevens kostenbesparingen voor huurders opleveren, waaronder zaken vallen als isolatie-eisen en de keuze voor zo energiezuinig mogelijke verwarmingsinstallaties.

Bij dit alles kunnen lokale afspraken een nuttige rol vervullen. Hierdoor kan immers de aanwezige kennis worden gebundeld en kan worden gekomen tot een juiste bepaling van prioriteiten bij de nieuwbouw en de verbetering en tot een duidelijke afbakening van bevoegdheden en feitelijke verantwoordelijkheden, zoals de toetsing van de verhouding tussen de kwaliteit en de kosten van bouwplannen. Het ligt in de rede, dat bij die aspecten waarop geen wettelijke voorschriften van toepassing zijn – dus ook geen gemeentelijke verordening – de toegelaten instelling in beginsel voor het realiseren van de kwaliteit in ruime zin waarop dit artikel doelt verantwoordelijk is, en dat de rol van de gemeente daarin hoogstens een aanvullende is.

tweede lid

Dit lid bevat een bepaling die als een nadere invulling kan worden beschouwd van het in meer algemene termen geformuleerde eerste lid. Het geeft aan, dat toegelaten instellingen in voldoende mate tegemoet dienen te komen aan redelijke wensen inzake passende huisvesting voor gehandicapten. Deze verplichting geldt blijkens de bepaling niet, voor zover gehandicapten reeds over passende woongelegenheden beschikken. De toegelaten instelling behoeft voorts niet alle wensen van gehandicapten te honoreren. In de regel zijn wensen die aantoonbaar verder gaan dan het voorkomen of wegnemen van ergonomische belemmeringen niet redelijk te achten.

In afwachting van invoering van voorstellen tot verdere decentralisatie wordt van rijkswege op voet van de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten 1992 (Stcrt. 1991, 223) geldelijke steun verleend voor aanpassingen van woongelegenheden teneinde deze voor bewoning door gehandicapten geschikt te maken. Hierbij is van belang, dat van de beschikbare toereikende voorzieningen de goedkoopste wordt gekozen. Hiermee is aangesloten op het regime van de Algemene Arbeidsongeschiktheidswet (Stb. 1990, 127). Van toegelaten instellingen worden op grond van dit lid geen inspanningen gevraagd die dat kwaliteits- en kostenniveau te boven gaan. Dat op een uitkering op voet van de genoemde wet thans geen beroep kan worden gedaan door personen die ouder zijn dan 65 jaar, betekent overigens niet, dat de toegelaten instellingen zich voor die personen geen inspanningen zouden behoeven te getroosten.

Artikel 13

algemeen

Het tweede deel terrein van werkzaamheden waarover de toegelaten instellingen specifiek verantwoording dienen af te leggen is het bij voorrang en passend huisvesten van de woningzoekenden met lagere inkomens. Artikel 13 heeft, net als artikel 14, slechts betrekking op woningen. De andere woongelegenheden zijn immers al op voorhand bestemd voor specifieke groepen van personen. Met betrekking tot (standplaatsen en) woonwagens zijn dat degenen ten aanzien van wie zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 18, eerste lid, onderdeel b, onder 2°, van de Woonwagenwet (Stb. 1968, 98).

eerste lid

In beginsel is er geen beperking aan de kring van personen die door toegelaten instellingen kunnen worden gehuisvest. Er is echter een aantal regels waarin is neergelegd op welke groepen van de bevolking hun inspanningen ter zake zich met name dienen te richten. In de eerste plaats geldt, dat de toegelaten instellingen bij voorrang personen dienen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Tot deze zogenoemde aandachtsgroepen van beleid behoren onder meer lichamelijk gehandicapten, ouderen, allochtonen en asielzoekers. In de tweede plaats geldt een in algemene termen geformuleerd passendheids criterium dat inhoudt dat bij het in gebruik geven van verhoudingsgewijs goedkope huurwoningen zo veel mogelijk voorrang dient te worden gegeven aan personen die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Deze twee randvoorwaarden zullen deel uitmaken van artikel 70, zesde lid, van de Woningwet vanaf het tijdstip dat het voorstel voor een Huisvestingswet (Kamerstukken I 1991/92, 20 520, nr. 244), nadat het tot wet is verheven, in werking treedt. Tot dat tijdstip maken die randvoorwaarden deel uit van artikel 13, eerste lid, van dit besluit; een en ander is geregeld in artikel 58.

Voorts geldt, binnen deze randvoorwaarden, het passendheidscriterium dat is neergelegd in het eerste lid van artikel 13 van dit besluit. Deze bepaling beoogt te bewerkstelligen, dat de toegelaten instellingen in het algemeen een bijdrage leveren aan een minder «scheve» verdeling van de woningvoorraad. Dit betekent, dat van hen mag worden verwacht dat zij per afzonderlijke verhuur het inkomen van het huishouden in ogenschouw nemen. De woorden «zo veel mogelijk» geven aan, dat corporaties in afzonderlijke gevallen van het voorschrift kunnen afwijken. Dit is zelfs geboden in de gevallen dat bij voldoening daaraan afbreuk zou worden gedaan aan de eerdergenoemde twee randvoorwaarden; verwezen wordt naar de toelichting op het derde lid.

derde lid

Dit lid bevat een opdracht tot het uitbreiden van het woningbestand op een zodanige wijze, dat aan het eerste lid kan worden voldaan. Dit kan zowel geschieden door het bouwen van woningen met een huurprijs die beneden de in het eerste lid genoemde grens ligt, als door het bouwen van woningen met een wat hogere huur, zodat door middel van doorstroming naar die woningen de bestaande woningen met een lage huur vrijkomen voor de huurders met smallere beurzen.

Artikel 14

Een ander criterium waaraan kan worden afgemeten of een huurder passend wordt gehuisvest, is de mate waarin deze een beroep kan doen op bijdragen op voet van de Wet individuele huursubsidie (Stb. 1992, 413). Dit artikel geeft aan de toegelaten instellingen de opdracht om ook vanuit die invalshoek zo veel mogelijk naar toewijzing van passende woningen en daarmee naar een minder «scheve» verdeling van de woningvoorraad te streven. Het bevat een inspanningsverplichting om bij het toewijzen van woningen tot een zo gering mogelijke bijdrage te komen. Hetzelfde motief ligt ten grondslag aan de zogenoemde fiatte-ringsgrens, die inhoudt dat de gemeente, indien een woningzoekende bij toewijzing van een bepaalde woning recht zou hebben op een bedrag aan individuele huursubsidie dat boven die grens ligt, in beginsel die woning niet zou moeten toewijzen, en die een uitwerking is van een van de aanbevelingen van de Commissie beheersbaarheid individuele huursubsidie en als zodanig is opgenomen in de circulaire MG 89-07 van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (Stcrt. 1989, 71). Om aan dit artikel te voldoen is het niet op voorhand voldoende, dat de bijdrage steeds op die grens komt te liggen. De toegelaten instelling dient waar mogelijk te streven naar bijdragen die zo veel mogelijk onder die grens liggen.

De toepassing van dit artikel dient er niet toe te leiden, dat het beperken van het beroep op individuele huursubsidie ten koste gaat van het huisvesten van mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Die, in artikel 13 neergelegde, opdracht kan tot gevolg hebben, dat in een concreet geval een huishouden als bedoeld in artikel 13, eerste lid, dat om de huur te kunnen betalen een beroep moet doen op individuele huursubsidie, voorrang krijgt boven een niet onder dat lid vallend huishouden dat de huur zonder individuele huursubsidie kan opbrengen. De Raad voor de Volkshuisvesting heeft terecht gewezen op deze relatie tussen de artikelen 13 en 14. In artikel 14 is mede daarom de onderlinge relatie tussen dat artikel en artikel 13 tot uitdrukking gebracht.

Een van de beleidsdoelstellingen die zijn verwoord in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is de bevordering van het eigen-woningbezit. Toegelaten instellingen kunnen hieraan een bijdrage leveren door een beleid te formuleren dat mede is gericht op verkoop van bij haar in beheer zijnde woongelegenheden. In dit artikel is neergelegd, dat bij het formuleren van dat beleid afzonderlijk moet worden gedacht aan de zittende huurders als gegadigden om de woongelegheden in eigendom te verkrijgen. Dit kan op gespannen voet staan met de doelstellingen van de toegelaten instelling als neergelegd in artikel 13 van dit besluit en, in de nabije toekomst, artikel 70, zesde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet. Aan die doelstellingen mag blijken dit artikel geen afbreuk worden gedaan, waarmee de grens is aangegeven aan de bijdrage die toegelaten instellingen door een verkoopbeleid aan de bevordering van het eigen-woningbezit kunnen leveren.

Artikel 16

Ook in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting was een regeling inzake het klachtrecht voor huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen opgenomen. Die regeling is met het onderhavige besluit goeddeels hetzelfde gebleven. Met de regeling wordt beoogd, dat de toegelaten instelling met betrekking tot iedere klacht van advies wordt gediend door een van haar onafhankelijke instantie. Dit bevordert een zorgvuldige behandeling van klachten.

De klachten, bedoeld in dit artikel, kunnen onder meer betrekking hebben op het functioneren van de verhuurdersorganisatie, op procedures waarmee de huurders te maken krijgen en op gedragingen of nalatigheden van personen die bij de betrokken instellingen werkzaam zijn, zoals aannemers, huismeesters, schoonmakers en dergelijke.

Net als in de voorheen geldende situatie is vastgelegd, dat de klachtencommissie niet kan treden in de bevoegdheden van de toegelaten instelling. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat (een orgaan van) de toegelaten instelling naar aanleiding van de behandeling van de klacht maatregelen kan nemen.

Het reglement, bedoeld in het derde lid, kan bijvoorbeeld regels bevatten over de termijnen die de klachtencommissie bij haar advisering dient te hanteren, of een verplichting tot het uitbrengen van een periodieke evaluatie van haar werkzaamheden aan de toegelaten instelling.

Artikel 17

Net als in de voorheen geldende situatie is in het onderhavige besluit een minimale frequentie voor overleg tussen verhuurder en huurders vastgelegd. Wederom is er van afgezien dit overleg voor alle bewoners open te stellen, omdat dit mede gezien de mogelijkheden die artikel 18 hen biedt, niet goed past in de benadering van het geven van voorschriften waaraan verhuurders ten minste dienen te voldoen.

Artikel 18

Dit artikel strekt ertoe een goede overlegstructuur te scheppen tussen verhuurder en huurders, ongeacht of zij lid van de toegelaten instelling zijn. Het is naar de strekking gelijk aan de bepalingen die in de voorheen geldende situatie voor toegelaten instellingen golden. Wel zijn wijzigingen aangebracht in de redactie en de volgorde van de verschillende onderdelen. Dit is gebeurd om het artikel beter te laten aansluiten op met name artikel 11, tweede lid.

Het eerste lid brengt tot uitdrukking, dat het betrekken van de huurders bij de daarin genoemde onderwerpen op elk moment kan – en zou moeten – plaatsvinden dat zij daadwerkelijk invloed op de gang van zaken kunnen uitoefenen, dus niet alleen op de momenten van vaststelling of wijziging van het beleid, en ook niet pas in de uitvoeringsfase van het beleid.

De onderwerpen betreffen alle zaken van algemeen belang voor de huurders. Het gaat in dit artikel niet om het belang van een individuele huurder; daarop heeft bijvoorbeeld artikel 16 wel betrekking. Onder het beleid inzake de huurprijzen wordt mede begrepen het beleid inzake de huurdifferentiatie. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 23.

Het tweede lid bevat een regeling ten aanzien van de overige bewoners van de woongelegenheden van de toegelaten instelling. Voor hen zijn immers niet alle onderwerpen, genoemd in het eerste lid, (steeds) van belang.

Artikel 19

Alle bewoners van de woongelegenheden van een toegelaten instelling hebben er recht op te weten hoe de instelling organisatorisch is opgezet en hoe zij functioneert. Ook dienen zij kennis te kunnen nemen van de wijze waarop de instelling haar taak verricht. Bron voor deze kennis zijn in de eerste plaats de statuten, de reglementen en de verantwoordingsverslagen met begeleidende stukken die krachtens het onderhavige besluit dienen te worden opgesteld.

Net als in de voorheen geldende situatie is overwogen, dat het te ver gaat voor te schrijven dat deze stukken steeds aan alle bewoners worden toegezonden. De verplichting om die stukken wel steeds ter inzage van de bewoners te houden is gehandhaafd.

Artikel 20

algemeen

Het is van belang om het initiatief tot bewonersparticipatie en de daaruit mogelijk voortvloeiende intensivering van het overleg met de verhuurder zo veel mogelijk bij de bewoners te leggen. Dit geeft een grotere kans op acceptatie van bewonersparticipatie van de kant van de verhuurder dan een regeling waarbij het organiseren van overleg in hoofdzaak van hem uit zou moeten gaan, zonder dat duidelijk is hoe groot de behoefte van de bewoners aan bewonersparticipatie is. In de nota van toelichting bij het besluit van 14 mei 1991 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting is aangegeven, dat aan dit initiatief van bewoners zijde het beste gestalte kan worden gegeven door het door die bewoners in het leven roepen van bewonerscommissies. Als dat is gebeurd, ontstaan aanzienlijk meer mogelijkheden tot overleg met de verhuurder. De bepalingen in dit besluit die overleg met de verhuurder op initiatief van de bewoners beogen te bevorderen, verplichten niet tot een dergelijk overleg. Dat een overleg tussen verhuurder en bewoners niettemin ten minste een maal per jaar plaatsvindt, wordt gewaarborgd door artikel 17, dat wel een – tot de verhuurder gericht – voorschrift ter zake bevat.

eerste lid

De faciliteiten die een verhuurder dient te bieden om aan dit lid te voldoen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het ter beschikking stellen van een vergaderruimte, het bieden van gelegenheid tot het kosteloos maken van fotokopieën, een financiële tegemoetkoming in de portokosten en/of het beschikbaar stellen van middelen voor bijvoorbeeld scholing van leden van bewonerscommissies.

tweede en derde lid

Vanuit het gezichtspunt van de verhuurder bezien is het niet redelijk, dat elke bewonerscommissie uit dien hoofde zonder meer aanspraak kan maken op de faciliteiten waarop het eerste lid betrekking heeft. Hij kan daarom een bewonerscommissie verzoeken aannemelijk te maken, dat zij daadwerkelijk namens bewoners met hem in overleg kan treden.

Indien een toegelaten instelling wil voorkomen, dat zij te maken krijgt met een groot aantal bewonerscommissies die elk een klein aantal bewoners vertegenwoordigen, kan zij aan de grootte van de achterban bij reglement eisen stellen. Het derde lid opent die mogelijkheid. Gezien de zeer uiteenlopende grootte van woningcorporaties valt geen algemene indicatie te geven van het absolute of procentuele aantal bewoners waarom het hier gaat. Wel dient in het belang van de bewoners dat aantal niet te hoog te liggen. In de regel zal het daarom zeker bij grotere corporaties geen meerderheid van de bewoners betreffen.

Artikel 21

Dit artikel bevat een in algemene termen geformuleerde opdracht tot een verantwoord beleid en beheer op financieel gebied. Waar een toegelaten instelling hierbij de accenten dient te leggen valt niet in zijn algemeenheid te regelen. Vele bedrijfsprocessen zijn mede bepalend voor de financiële continuïteit. De toegelaten instelling zal dienen aan te geven, dat zij in het licht van deze bepaling de juiste keuzen heeft gemaakt inzake bijvoorbeeld investeringen, beleggingen en deelneming in andere rechtspersonen, en daarbij steeds haar liquiditeit, rentabiliteit en solvabiliteit mede heeft betrokken. In de regel vormt het streven naar een kostendekkende exploitatie van haar woongelegenheden, dat onder meer bij beslissingen over investeringen een rol kan spelen, een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit.

Artikel 22

Het voorschrift in dit artikel is opgenomen ter uitvoering van artikel 70, zesde lid, onderdeel g, van de Woningwet. Bij batige saldi dient te worden gedacht aan de overschotten die resteren nadat deze met eventuele tekorten zijn verrekend.

Artikel 23

algemeen

In dit artikel is een belangrijk element van de zogenoemde huursombenadering neergelegd. Deze houdt in, dat de te realiseren huurverhoging niet meer van toepassing is op iedere individuele woongelegenheden, maar op alle woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk. Zij dient de huuraanpassingen van haar woongelegenheden zo te verdelen, dat de vereiste verhoging wordt gehaald. Dit kan in een individueel geval leiden tot een verhoudingsgewijs sterke huurstijging, maar ook tot huurbevriezing of huurdaling. Voor beide partijen bij de huurovereenkomst levert dit meer onderhandelingsruimte op. Het resultaat van die onderhandelingen zal echter steeds binnen het kader van het Besluit huurprijzen dienen te blijven. Dat resultaat wordt daarop getoetst en op de juistheid van de berekening van de huurverhoging ingevolge dit artikel als geheel. Overigens geldt de hiervoor bedoelde differentiatiemogelijkheid vooralsnog niet voor woningen waarop de regels over de huurprijzvaststelling door de minister van toepassing zijn.

De hoogte van de huur hangt nauw samen met de kwaliteit van de woning als gekwantificeerd in het woningwaarderingssysteem, neergelegd

in de bijlagen I (zelfstandige woningen) en II (niet-zelfstandige woningen) van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1991, 367). In het verlengde hiervan ligt het in de rede, dat de toegelaten instelling bij haar huuraanpassingenbeleid de kwaliteit van de woongelegenheden, waarbij ook aspecten als de marktwaarde worden meegewogen, als richtsnoer zal nemen.

eerste lid

De over een verslagjaar te realiseren som van de huren wordt steeds verkregen door de som, berekend over het daaraan voorafgaande jaar, op een aantal punten aan te passen die samenhangen met de noodzakelijke stijging van de totale opbrengst en veranderingen in de omvang en de samenstelling van (het voor verhuur beschikbare deel van) de woongelegenheden van de toegelaten instelling.

In de eerste plaats dienen de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen, dat wil zeggen de over een vol jaar verschuldigde huren, van de voor verhuur beschikbare woongelegenheden te worden verhoogd. Hiervoor wordt uit gegaan van het aantal woongelegenheden dat op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het verslagjaar waarover de som wordt berekend voor verhuur beschikbaar was. Dit is geregeld in de aanhef en onderdeel a, onder 1°, van het eerste lid. Het in dat onderdeel bedoelde percentage zal vanzelfsprekend niet boven het percentage kunnen liggen, waarmee een huurprijs, nadat de huursombenadering is ingevoerd, ten hoogste mag stijgen, welk laatste percentage zal worden vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. De som wordt vervolgens verhoogd met de huren van de in het verslagjaar waarover de som wordt berekend nieuw gebouwde woongelegenheden, genormeerd als een percentage van de totale investering, de verhoogde huren van de woongelegenheden waaraan in dat jaar voorzieningen zijn getroffen, eveneens genormeerd als een percentage van de totale investering, en de huren van de in dat jaar aangekochte woongelegenheden. Bij de berekening van deze bedragen wordt rekening gehouden met het feit, dat die woongelegenheden gedurende een gedeelte van het verslagjaar waarover de som wordt berekend niet voor verhuur beschikbaar waren. Een en ander is neergelegd in onderdeel a, onder 2°, 3° en 4°, van het eerste lid.

De som wordt verminderd met de huren van de in de loop van genoemd verslagjaar gesloopte of onttrokken woongelegenheden die bij het begin van dat jaar nog voor verhuur beschikbaar waren, en met de gederfde huur wegens opgetreden leegstand, steeds al naar gelang de periode dat zij in dat jaar niet (meer) voor verhuur beschikbaar waren. Naast de toetsing, bedoeld in het algemeen deel van de toelichting op dit artikel, is niet in een afzonderlijke toetsing van deze vermindering voorzien, omdat een dergelijke nadere toetsing niet zou passen in het gekozen systeem van grotere beleidsvrijheid bij de bepaling van de huur.

tweede lid

Dit lid is opgenomen om de mogelijkheid te scheppen dat, in uitzonderlijke gevallen, de minister een lager percentage toestaat dan een of meer van de percentages, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a. In de betrokken ministeriële regeling zal het met name gaan om situaties waarin sprake is van een zeer bijzondere samenstelling van het woningbezit en ernstige, daarmee samenhangende, verhuurproblemen.

derde lid

Dit lid houdt in, dat de huursom over een verslagjaar met een lager bedrag kan stijgen dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van het eerste lid, dan wel sterker kan dalen dan bij toepassing van het eerste lid het geval zou zijn. Hierdoor mag niet de situatie ontstaan, dat de

huursom lager wordt dan in het geval dat het eerste lid ieder jaar zou zijn toegepast. Dit betekent dat toepassing van het derde lid alleen mogelijk is in situaties dat in een of meer voorafgaande jaren hogere percentages dan die percentages zijn gehanteerd, waardoor de huursom boven het ingevolge artikel 23 vereiste minimum is komen te liggen.

Artikel 24

Bij het zorgen voor een goede en doelmatige bedrijfsvoering moet worden gedacht aan zaken als een goed personeelsbeleid, een beheerste ontwikkeling van de loonstijging, en het aan de dag leggen van een zeker kostenbewustzijn bij de keuzen van welke derden goederen en diensten zullen worden betrokken.

Artikel 25

Dit artikel is opgenomen ter uitvoering van artikel 70, zesde lid, onderdeel k, van de Woningwet. Een goede administratie is, behalve voor de toegelaten instelling zelf, zowel voor de gemeenten, die nauwe financiële banden met de toegelaten instellingen hebben, als voor het Rijk, en dan met name uit het oogpunt van de uitoefening van het toezicht, van groot belang. Een zodanige administratie zal in de regel voorzien in ten minste een actuele en ordelijke boekhouding, volledige gegevens omtrent de huren en de inning daarvan, gegevens over de onderhoudskosten, een regeling van de interne controle, volledige notulen en een ordelijk archief.

Artikel 26

algemeen

Dit artikel bevat de verplichting voor de toegelaten instelling om over de werkzaamheden over een bepaald jaar verslag te leggen. Die verslaglegging bestaat uit de jaarrekening met toelichting, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens op volkshuisvestings- en financieel gebied. Aangegeven is wat die stukken dienen in te houden.

eerste lid

In dit lid is een aantal afdelingen van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing verklaard op toegelaten instellingen. Die titel bevat voorschriften over de jaarrekening en de jaarverslaglegging, welke voorschriften van toepassing zijn op alle naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en coöperaties. Tot deze van overeenkomstige toepassingverklaring is besloten, omdat het wenselijk is bij het stellen van regels inzake de jaarrekening en de jaarverslaglegging zo veel mogelijk uniformiteit te betrachten. Een recent voorbeeld van deze aanpak is artikel 19, tweede lid, van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen (Stb. 1990, 504).

Enkele afdelingen van genoemde titel zijn niet van toepassing. De afdelingen 9 en 10 zijn niet van toepassing, omdat in dit besluit een specifieke regeling ten aanzien van het beoordelen van de stukken is opgenomen die meer op toegelaten instellingen is toegesneden dan die afdelingen. Afdeling 12 bevat een aantal bepalingen die naar hun aard slechts betrekking kunnen hebben op de rechtspersonen die in die bepalingen zijn genoemd. Afdeling 13 is buiten toepassing gebleven, omdat de daarin opgenomen verplichting om in bepaalde situaties een geconsolideerde jaarrekening op te stellen voor de toepassing van dit besluit niet aan toegelaten instellingen die in groepen in de zin van artikel 24b van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn verbonden behoeft te worden opgelegd.

In de onderdelen a en b van het eerste lid is aangegeven welke bepalingen van de van overeenkomstige toepassing zijnde afdelingen van boek 2, titel 9, van het Burgerlijk Wetboek van die toepassing zijn uitgezonderd.

Bij de ingevolge het eerste lid, onderdeel a, uitgezonderde bepalingen die naar hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn dient in de eerste plaats te worden gedacht aan hetgeen in artikel 373 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald omtrent het geplaatste kapitaal, het niet volgestort zijn daarvan en de ingekochte eigen aandelen. Artikel 378, vierde lid, van genoemd boek zal daarom ook niet van toepassing zijn, evenmin als artikel 385, vijfde lid, van dat boek. De aard van een vereniging of stichting brengt ten slotte mee dat ook de opgave, bedoeld in artikel 392, eerste lid, onderdeel f, van genoemd boek niet kan worden gegeven.

De artikelonderdelen, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, blijven voornamelijk buiten toepassing, omdat toepassing op toegelaten instellingen minder opportuun of praktisch zou zijn. Zo is het onmogelijk gemaakt om de jaarstukken in een andere taal dan het Nederlands op te stellen. Ook betreft onderdeel b enkele verwijzingen naar de niet van toepassing zijnde afdelingen 9, 10, 12 en 13 van boek 2, titel 9, van het Burgerlijk Wetboek.

Naast de in het eerste lid, onderdelen a en b, uitgezonderde bepalingen zullen er steeds andere bepalingen kunnen zijn die niet van toepassing zijn op een individuele toegelaten instelling. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepalingen inzake de groepsmaatschappijen en deelnemingen, ingeval daarvan bij die toegelaten instelling geen sprake is. Met name deze bepalingen zullen slechts bij uitzondering voor een toegelaten instelling gelden.

Blijkens zijn advies over een ontwerp van dit besluit achtte ook de Raad voor de Jaarverslaggeving het logisch en gewenst, dat op woningcorporaties in principe dezelfde verslaggevingsregels van toepassing zijn als op ondernemingen. De Raad achtte het tevens gewenst, dat overleg zou worden gevoerd dat nader richting zou geven aan de invulling van de algemeen geformuleerde regels van het Burgerlijk Wetboek. Het bedoelde overleg zal nog dit jaar worden gestart.

tweede lid

De onderdelen a tot en met d van dit lid bevatten de specifieke verantwoording over de vier deelterreinen met betrekking tot welke de prestatie-eisen achtereenvolgens in de paragrafen 2 tot en met 5 van hoofdstuk III zijn neergelegd. Met onderdeel b wordt mede uitvoering gegeven aan de motie-Koetje/A. de Jong (Kamerstukken II 1991/92, 20 691, nr. 38) die op 12 november 1991 door de Tweede Kamer is aanvaard en waarin de regering wordt verzocht bij de vastlegging van de verantwoordingsplicht rekening te houden met het inzicht dat gemeenten dienen te hebben in het huisvestingsbeleid van toegelaten instellingen ten aanzien van bijzondere aandachtsgroepen. Van corporaties mag in dit verband worden verwacht, dat zij inzicht geven in de mate waarin woongelegenheden zijn verhuurd aan bijvoorbeeld gehandicapten, ouderen, allochtonen en asielzoekers.

In de in onderdeel d bedoelde uiteenzetting moet de toegelaten instelling aannemelijk maken, dat het beleid op financieel gebied voldoet aan de eis dat zorg wordt gedragen voor de financiële continuïteit. De verantwoording moet daarom een zodanig inzicht geven in haar financiële positie, dat kan worden beoordeeld of aan die eis wordt voldaan. Inzicht in de ontwikkeling van de liquiditeit, de solvabiliteit en de rentabiliteit van de toegelaten instelling over ten minste de vijf jaren die volgen op het verslagjaar is daarvoor onontbeerlijk. Voor de presentatie kunnen

toegelaten instellingen aansluiting zoeken bij de in aanhangsel C van de bijlage bij dit besluit opgenomen prognose van vermogen en financiering. Maar het is ook mogelijk, dat de toegelaten instelling de verantwoording te dien aanzien op andere wijze verschaft, welke keuze mede afhankelijk is van de lokale omstandigheden. Om de prestaties van de toegelaten instelling op financieel gebied te kunnen beoordelen is voorts een uiteenzetting van de uitgangspunten die bij het opstellen van de meerjarenprognose zijn gehanteerd, zoals de ontwikkeling van de variabele lasten, de huurprijzen, de leegstand, de onderhoudsuitgaven en de rente, onmisbaar. Omdat de financiële positie van de toegelaten instelling niet los kan worden gezien van met name het voorgenomen huisvestingsbeleid en kwaliteitsbeleid, verdient daarnaast de samenhang van de financiële continuïteit met de drie andere verantwoordingsvelden de aandacht in de uiteenzetting, bedoeld in artikel 26, tweede lid, onderdeel d.

Met een beleid dat is gericht op de financiële continuïteit van de toegelaten instelling is onlosmakelijk verbonden het opstellen, het toetsen en het zonodig bijstellen van een begroting. In dat kader is het logisch, dat in de meergenoemde uiteenzetting wordt ingegaan op de afwijkingen van de jaarrekening ten opzichte van de begroting, met vermelding van eventuele gevolgen daarvan voor het toekomstige financiële beleid.

In de in artikel 26, tweede lid, onderdeel d, bedoelde uiteenzetting dient tenslotte aannemelijk te worden gemaakt, dat is voldaan aan het in artikel 23 bepaalde met betrekking tot de te realiseren som van de huren. Daarbij mag van de toegelaten instelling worden verwacht, dat de in dat artikel genoemde elementen van de huursom afzonderlijk in het verslag worden opgenomen, zodat deze door de accountant kunnen worden getoetst.

In onderdeel f wordt onder «deelnemingen» naast financiële deelnemingen verstaan elke andere, met name bestuurlijke, betrokkenheid van de toegelaten instelling bij een andere rechtspersoon waaruit financiële verplichtingen of risico's kunnen voortvloeien.

derde lid

Het overzicht, bedoeld in dit lid, houdt mede een meerjarenraming in, onder meer in de vorm van een extrapolatie over een aantal jaren van de in de jaarrekening opgenomen cijfers over de vermogenspositie van de toegelaten instelling. Ook de gegevens over de huursomstijging zullen in dat overzicht worden opgenomen.

Artikelen 27, 28 en 29

Deze artikelen bevatten bepalingen over de interne beoordeling van de jaarstukken en de daarover af te geven accountantsverklaring. De voorschriften zijn waar mogelijk ontleend aan afdeling 9 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek; enkele zijn meer specifiek toegesneden op toegelaten instellingen, zoals het voorschrift van artikel 29, eerste lid, dat de in dat lid genoemde stukken door een als openbaar accountant optredende accountant dienen te worden opgesteld. Dit voorschrift is opgenomen, omdat een als openbaar accountant optredende accountant dient te gedogen, dat door hem gegeven verklaringen openbaar worden gemaakt. Dit is neergelegd in artikel 2, tweede lid, onderdeel b, van de Gedrags- en beroepsregels registeraccountants (Stcrt. 1973, 236).

Blijkens artikel 27 behoeft de opdracht tot het onderzoek niet aan een openbare accountant te worden verleend. Deze beperking is in dat opzicht niet noodzakelijk. Indien het onderzoek (mede) door een niet-openbare accountant wordt verricht kan de openbare accountant bij

het in artikel 29 geregelde opstellen van zijn beoordeling uiteraard gebruik maken van de bevindingen van de andere registeraccountant die bij het onderzoek was betrokken.

In de artikelen 28 en 29, eerste lid, wordt de in artikel 26 gemaakte driedeling doorgetrokken; bij de beschrijving van de te onderzoeken zaken en de op te stellen stukken is zo veel mogelijk aangesloten op de in de accountantsbranche gebruikelijke terminologie.

Artikel 28, onderdeel b, houdt niet meer in dan een marginale toetsing, met name op de verenigbaarheid met de jaarrekening, en voorts («kan beoordelen») een toetsing die niet verder strekt dan wat gezien diens specifieke deskundigheid en vakkennis van een accountant mag worden verwacht. Hiermee is ook de reikwijdte van het begrip «tekortkomingen» in artikel 29, eerste lid, onderdeel b, bepaald.

Artikel 30

Blijkens dit artikel dienen de integrale versies van de verslagen aan de gemeente te worden gezonden en door landelijk werkzame toegelaten instellingen tevens aan de minister. De verslagen dienen, behalve aan de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeenten waar haar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden zijn gelegen, ook te worden gezonden aan de andere gemeenten waar zij volgens haar statuten werkzaam is. Plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen dienen aan de minister tevens het overzicht met cijfermatige kerngegevens te zenden. Het tijdstip waarop het verslag dient te zijn ingezonden is op 1 juli gesteld. Dit heeft de volgende achtergrond.

Artikel 48 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek schrijft ten aanzien van verenigingen voor, dat het bestuur op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zijn jaarverslag uitbrengt en rekening en verantwoording aflegt over het in dat jaar gevoerde bestuur. De algemene vergadering kan deze termijn verlengen. Gebeurt dit niet, dan kan na verloop van die termijn ieder lid deze rekening en verantwoording in rechte van het bestuur vorderen. In dit licht gezien is de keuze van genoemd tijdstip, dat in de meeste gevallen zes maanden na het einde van het verslagjaar is gelegen, logisch te achten. Met betrekking tot stichtingen ontbreekt een vergelijkbare bepaling in het Burgerlijk Wetboek. Hiervoor geldt derhalve, dat er een grotere vrijheid is om een termijn te kiezen waarop het verslag dient te zijn ingediend. Er was dan ook geen enkel beletsel om de termijn van 1 juli ook voor stichtingen voor te schrijven.

Artikel 31

Dit artikel bevat een regeling voor de procedurele afwikkeling van het verslag. Het opvallendste verschil met de regeling die in artikel 17 van het Besluit woninggebonden subsidies is neergelegd ten aanzien van het verslag van budgetbeherende gemeenten over de door hen in een jaar verleende geldelijke steun ten laste van de budgetten is, dat de termijnen waarbinnen de verschillende handelingen dienen te hebben plaatsgevonden aanzienlijk krapper zijn dan die, neergelegd in genoemd besluit. Dit is gezien de aard van het verslag, gevraagd uit hoofde van het onderhavige besluit, en het feit dat artikel 48, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inhoudt dat dat verslag in beginsel in het eerste halve jaar volgend op het verslagjaar klaar moet zijn, redelijk te achten.

Artikel 32

In dit artikel is de taak van de betrokken gemeenten geregeld om zich

een inhoudelijk oordeel over de verantwoording te vormen en, waar zij dat nodig achten, de minister voorstellen te doen om maatregelen te nemen. Het spreekt vanzelf, dat een gemeente geen voorstellen voor zulke maatregelen doet zonder overleg met de toegelaten instelling te hebben gevoerd en, indien dat nodig mocht blijken, de toegelaten instelling om aanvullende gegevens heeft gevraagd en deze heeft ontvangen. Blijkens het eerste lid is de kring van gemeenten die de jaarstukken dienen te beoordelen kleiner dan die van de gemeenten die ze ingevolge artikel 30 ontvangen. Overwogen is, dat het te ver zou voeren om deze taak op te leggen aan gemeenten waar geen woongeligheden en onroerende aanhorigheden van de toegelaten instelling zijn gelegen.

Blijkens het tweede lid deelt de gemeente een positief oordeel slechts mee aan de toegelaten instelling. Dit past in een stelsel waarin de minister, in de gevallen dat toegelaten instellingen volgens de betrokken gemeente bevredigend functioneren, in beginsel geen bemoeienis met hun reilen en zeilen heeft.

Het derde lid maakt het mogelijk, dat de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeenten waar haar woongeligheden en onroerende aanhorigheden zijn gelegen zodanige afspraken maken, dat zij niet steeds allemaal een oordeel over het volkshuisvestingsverslag en de financiële jaarstukken behoeven te geven, of dat zij dat oordeel overlaten aan een of meer andere gemeenten waar de toegelaten instelling werkzaam is.

Artikel 70, achtste lid, van de Woningwet legt de verantwoordelijkheid voor het toezicht vooralsnog uitsluitend bij de minister. Daarom is het niet mogelijk om al met ingang van 1 januari 1993 toezichttaken aan de gemeenten op te dragen. Beoogd wordt een zodanige wijziging van genoemd artikellid van de Woningwet, zo mogelijk met ingang van 1 januari 1994, dat aan de gemeenten spoedig taken in het kader van het toezicht kunnen worden opgedragen. De artikelen 32 en 33 van dit besluit, en in samenhang daarmee de artikelen 26 tot en met 31, zullen dan ook niet eerder dan die wijziging in werking treden. Verwezen wordt naar artikel 60, waarin een en ander is geregeld.

Artikel 34

In het eerste lid is aangegeven wat besluiten van aanmerkelijk belang zijn. Zoals in het algemeen deel van deze nota van toelichting is aangegeven, is de regeling voor de melding van besluiten van aanmerkelijk belang in de plaats gekomen van de voorheen geldende procedure van voorafgaande gemeentelijke goedkeuring van elk besluit van de verhuurder tot het verwerven, vervreemden of bezwaren van haar onroerende zaken. In de bepaling is voor de gemeente die het besluit aangaat de mogelijkheid geopend in overleg met de toegelaten instelling te bepalen, dat besluiten ter zake geen besluiten van aanmerkelijk belang zijn.

In het tweede lid is geregeld welke gemeente een besluit van aanmerkelijk belang aangaat. Blijkens het derde lid kunnen gemeenten daarover andere afspraken maken.

Artikel 35

In dit artikel is de meldingsplicht van besluiten van aanmerkelijk belang geregeld, en de verplichting voor de toegelaten instelling om met de uitvoering van een zodanig besluit te wachten totdat dat ingevolge artikel 36 of 37, of als gevolg van een daartoe strekkende mededeling van de gemeente, is toegestaan.

In deze artikelen zijn de mogelijke gevolgen van een melding van een besluit van aanmerkelijk belang door een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling geregeld. De gemeente kan bepalen dat zo'n besluit vooralsnog niet wordt uitgevoerd. Dit gaat steeds vergezeld van een verzoek aan de minister om een beslissing over de uitvoering van het besluit te nemen. De termijn waarbinnen de gemeente dit dient te doen is kort. De onzekerheid over het kunnen uitvoeren van een besluit van aanmerkelijk belang voor de toegelaten instelling en de bij die uitvoering betrokken derden dient immers zo kort mogelijk te zijn. Naar verwachting zal er in de praktijk geen sprake zijn van knelpunten, indien tenminste voor en na de melding van het besluit goed overleg tussen gemeente en toegelaten instelling plaatsvindt. Ook kan daartoe voorafgaand aan de toepassing van artikel 36, derde lid, respectievelijk artikel 37, overleg tussen de minister en de gemeente respectievelijk de toegelaten instelling, geboden zijn.

De procedure is er op gericht, dat binnen drie maanden nadat de toegelaten instelling het besluit van aanmerkelijk belang heeft gemeld zij zekerheid heeft over de vraag of zij dat besluit kan uitvoeren.

Het (vooralsnog) niet kunnen uitvoeren van een besluit van aanmerkelijk belang kan tot schadeclaims van derden leiden, met name van diegenen met wie de toegelaten instelling overeenkomsten heeft gesloten die uit gaan van uitvoering van dat besluit. Het ligt voor de hand dat hiermee bij het aangaan van dergelijke overeenkomsten rekening wordt gehouden.

Artikel 38

In dit artikel zijn de criteria opgenomen waaronder kan worden besloten tot het (vooralsnog) niet uitvoeren van besluiten van aanmerkelijk belang.

Artikel 39

Dit artikel stelt buiten twijfel, dat de gemeente al in 1993 in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen de bevoegdheid heeft aan de minister voorstellen te doen over de wijze waarop toegelaten instellingen uitvoering geven aan hoofdstuk III van dit besluit.

Artikel 40

Een bepaling als deze kan in het kader van de taak van de minister om toezicht uit te oefenen niet worden gemist. Hij behoudt immers, ook in de situatie dat de gemeenten toezichttaken hebben gekregen, een eigen toezichttaak. Ten opzichte van de overeenkomstige bepaling in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn slechts redactionele wijzigingen aangebracht.

Tot de bescheiden kan onder meer de administratie van de toegelaten instelling behoren. De minister kan in het kader van het uitoefenen van toezicht onder meer nagaan of deze voldoende inzicht geeft in de werkzaamheden van de toegelaten instelling.

Artikel 41

De bevoegdheid van de minister om aan toegelaten instellingen aanwijzingen te geven kwam ook voor in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. In dit besluit is dit belangrijke en in het kader van het toezicht noodzakelijke instrument gehandhaafd. De minister dient,

ook in een situatie van grotere zelfstandigheid van toegelaten instellingen, in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid te hebben in te grijpen, als de toegelaten instelling een beleid of beheer voert dat in strijd is met de voorschriften of niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten.

Evenmin als in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is in het onderhavige besluit bepaald, dat een aanwijzing de termijn bevat waarbinnen daartegen op grond van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen (Stb. 1975, 284) beroep bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld. In die wet is die termijn gesteld op 30 dagen; in de praktijk wordt die termijn tevens steeds in de aanwijzing vermeld.

Blijkens het tweede lid behoeft de Adviescommissie toelating woningcorporaties niet over iedere aanwijzing te worden geraadpleegd. In de voorheen geldende situatie was dat nog wel het geval.

Artikel 42

In dit artikel is een onderscheid aangebracht tussen aanwijzingen en andere meer informele tot toegelaten instellingen gerichte verzoeken om een bepaalde gedragslijn te volgen. Hierdoor wordt duidelijk, dat een aanwijzing het karakter heeft van een formele waarschuwing, wat inhoudt dat bij het niet voldoen daaraan een sanctie zal worden getroffen. In de regel zal aan een aanwijzing een informeel verzoek als hiervoor bedoeld voorafgaan.

Artikel 43

eerste lid

De in dit lid opgenomen sanctie kwam ook voor in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. In afwijking van genoemd besluit is niet bepaald, dat aan die sanctie een aanwijzing vooraf dient te gaan. In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld wanneer het bestuur of het toezichthoudende orgaan van een toegelaten instelling niet naar behoren functioneert, heeft het immers weinig zin – of is er wegens de urgentie van de zaak geen tijd meer – om voordat dit artikel wordt toegepast een aanwijzing te geven. Om het toepassingsgebied van de betrokken sanctie te verruimen is de redactie ten opzichte van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting aangepast in die zin, dat «beschikken over middelen» is vervangen door «door Onze Minister aangegeven handelingen». Bij de andere personen en instanties, bedoeld in dit lid, kan voor wat betreft financiële handelingen met name worden gedacht aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Voor wat betreft andere handelingen zullen personen of instanties kunnen worden aangewezen die op het betrokken terrein ter zake kundig zijn.

tweede lid

Tot het treffen van de sanctie, genoemd in het eerste lid, dient, gezien de mogelijk verstrekkende gevolgen daarvan, niet te kunnen worden overgegaan dan nadat de gemeenten die daarbij het meest zijn betrokken hun zienswijze daaromtrent kenbaar hebben kunnen maken. Het zal hier in de regel de gemeente betreffen waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeente of gemeenten waar haar onroerende zaken zijn gelegen. Indien een gemeente zelf aan de minister heeft verzocht een sanctie te treffen, zal deze het in de meeste gevallen niet meer noodzakelijk achten die gemeente nog eens in de gelegenheid te stellen haar zienswijze kenbaar te maken.

De rol van de Adviescommissie toelating woningcorporaties is gehandhaafd. Ten opzichte van de betrokken bepaling in het Besluit toegelaten

instellingen volkshuisvesting zijn ter zake slechts redactionele wijzigingen aangebracht.

Artikel 44

eerste lid

De belangrijkste gronden voor intrekking van de toelating zijn in artikel 70, tweede en tiende lid, van de Woningwet aangegeven. Indien een van de daarin genoemde gevallen zich voordoet, wordt tot intrekking van de toelating overgegaan. De gevallen, genoemd in artikel 44, eerste lid, van dit besluit zijn daarentegen gevallen waarin niet steeds op intrekking van de toelating behoefte te worden aangestuurd, maar wel aanleiding daartoe kunnen geven. In die gevallen kunnen ook de lichtere sancties, genoemd in de artikelen 41 en 43, worden getroffen. Van geval tot geval zal een sanctie dienen te worden gekozen die in een redelijke verhouding staat tot de ernst van de overtreding van de regels. Het stelsel dat in de artikelen 41, 43 en 44 is opgenomen biedt daartoe alle ruimte.

Uit onderdeel a blijkt, dat handelen in strijd met de statuten alleen dan een grond voor intrekking van de toelating is, voor zover artikel 7 op de inhoud van die statuten van toepassing is. Het zou te ver voeren om de toelating te kunnen intrekken wegens handelingen in strijd met statutaire bepalingen die voor de toelating niet van wezenlijk belang waren en over de inhoud waarvan om die reden geen regels zijn gesteld.

Artikel 45

derde lid

Het besluit tot intrekking van de toelating is bijvoorbeeld onherroepelijk, als daartegen geen beroep is ingesteld binnen de daarvoor gestelde termijn, of een daartegen ingesteld beroep in hoogste instantie is verworpen en de vereniging of de stichting daarvan redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen.

Artikel 46

Waar mogelijk dienen voor gemeentelijke woningbedrijven dezelfde regels te gelden als voor toegelaten instellingen. Daardoor wordt op dat punt uniformiteit binnen de sociale-huursector bewerkstelligd. Van die uniformiteit zal echter eerst sprake kunnen zijn nadat een wijziging van de Woningwet dat mogelijk heeft gemaakt; beoogd wordt deze op korte termijn, zo mogelijk met ingang van 1 januari 1994, te realiseren. Dit artikel treedt dan ook niet eerder dan die wijziging in werking. In verband daarmee zijn de gemeentelijke woningbedrijven aangeduid met de term die in de nieuwe Gemeentewet is opgenomen, in de verwachting dat die wet voor of tegelijk met de eerderbedoelde wijziging van de Woningwet in werking treedt.

Artikel 47

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen, dat dit besluit belemmeringen opwerpt voor ontwikkelingen die zich in de bestuurspraktijk voordoen op het vlak van samenwerking tussen gemeenten. Er is aansluiting gezocht bij het regime van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Artikel 50

tweede lid

Het voorshands nog van toepassing blijven van afdeling 10 van

hoofdstuk III van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is een onvermijdelijk gevolg van de regeling, dat afdeling 1 van hoofdstuk IV van dit besluit niet met ingang van 1 januari 1993 in werking treedt. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 32.

Artikel 51

eerste lid

Deze bepaling heeft ten aanzien van bestaande toelatingen dezelfde inhoud als de artikelen 127 tot en met 131 van de Woningwet hebben ten aanzien van respectievelijk bestaande aanschrijvingen, bestaande onbewoonbaarverklaringen, bestaande toestemmingen om onbewoonbaarverklarde woningen voor andere doeleinden dan bewoning te gebruiken, bestaande bouwvergunningen en bestaande woonvergunningen. Genoemde wet bevat geen bepaling als het eerste lid, omdat de intrekking van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting niet samenviel met de intrekking van de bepalingen van die wet waarop dat besluit was gebaseerd – hetgeen juridisch mogelijk is gemaakt door middel van artikel 125 van die wet.

De bepaling heeft voor de toelatingen die hebben plaatsgevonden op voet van het Woningbesluit (Stb. 1932, 7) of van voor dat besluit geldende koninklijke besluiten tot gevolg, dat besluiten tot handhaving van die toelatingen in de zin van genoemde koninklijke besluiten niet meer nodig zijn. Indien dit zou leiden tot strijdigheid met bepalingen in de statuten van de betrokken toegelaten instellingen die met die handhaving verband houden leidt dit niet tot intrekking van de toelating; artikel 7 van het onderhavige besluit schrijft immers dergelijke bepalingen niet voor. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 44. Het ligt voor de hand, dat een zodanige strijdigheid op zichzelf ook niet zal leiden tot toepassing van artikel 41 of 43.

Artikel 52

In dit artikel is de termijn opgenomen waarbinnen alle toegelaten instellingen hun statuten in overeenstemming dienen te hebben gebracht met het onderhavige besluit. Het ligt in de rede, dat zij, voor zover zij voor de inwerkingtreding van dit besluit nog geen uitvoering hebben gegeven aan artikel III van het besluit van 14 mei 1991 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting, de benodigde wijzigingen van hun statuten in één keer realiseren.

De verplichting geldt algemeen, dat wil zeggen ook voor instellingen die zijn toegelaten krachtens een wettelijke regeling ter zake die aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting voorafging.

Artikel 53

Het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting bevat, sinds het in werking treden van het Besluit woninggebonden subsidies, nog slechts de gedragsregels waaraan gemeentelijke woningbedrijven zich dienen te houden. Houden deze zich daar niet aan, dan kan hen ingevolge artikel 19 van laatstgenoemd besluit worden verboden ten laste van de budgetten in de zin van dat besluit woningen, standplaatsen of woonwagens te bouwen. Dit zal pas anders kunnen worden nadat de Woningwet is gewijzigd. Dit artikel zal dan ook niet voor die wijziging in werking treden. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 46.

Het tweede lid houdt in, dat de voorschriften met betrekking tot de verslaglegging van gemeentelijke woningbedrijven, neergelegd in artikel 7 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting, langer van toepassing

blijven dan de andere voor die woningbedrijven geldende regels. Aangesloten is bij het in artikel 50 neergelegde regime ter zake voor toegelaten instellingen.

Artikel 54

Het tijdstip waarop de gemeentelijke woningbedrijven de op hen van toepassing zijnde regels aan dit besluit dienen te hebben aangepast kan vanzelfsprekend niet liggen vóór het tijdstip waarop de wijziging van de Woningwet in werking treedt die het mogelijk maakt dat dit besluit op die bedrijven van toepassing wordt verklaard. Dat tijdstip kan na 1 augustus 1994 vallen. Voor dat geval is in dit artikel een regeling getroffen. Tevens is er in voorzien, dat in dat geval toepassing van artikel III van het besluit van 14 mei 1991 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting op een zodanig later tijdstip kan plaatsvinden, dat de wijzigingen die door laatstgenoemd besluit en dit besluit worden gevorderd in één keer op dat latere tijdstip kunnen worden gerealiseerd.

Artikel 57

De in dit artikel opgenomen wijzigingen van het Besluit woninggebonden subsidies houden in, dat de in dat besluit opgenomen sancties op overtreding van de regels van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting vervallen. Ook deze wijziging zal pas op een later tijdstip in werking kunnen treden, samen met de artikelen 46, 53 en 54. Verwezen wordt naar de toelichting op die artikelen.

Het in dit besluit neergelegde overgangsrecht leidt tot de volgende geleidelijke invoering van de in dit besluit neergelegde regels voor de gehele sociale-huursector:

Beoogde situatie met ingang van 1 januari 1993

- voor nieuwe toelatingen gelden de nieuwe regels inzake de statuten;
- toegelaten instellingen houden zich voor wat betreft hun werkzaamheden aan hoofdstuk III van het Besluit beheer sociale-huursector;
- de rol van de gemeente is vooralsnog beperkt tot bevoegdheden in het kader van het regime van besluiten van aanmerkelijk belang en het volgen van en signaleren over de werkzaamheden van de toegelaten instellingen;
- de verslaglegging vindt voorshands plaats volgens de regels van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- vooralsnog komt er geen wijziging in het regime voor gemeentelijke woningbedrijven; het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting blijft van kracht, evenals de sanctie in de sfeer van de geldelijke steun, opgenomen in het Besluit woninggebonden subsidies.

Beoogde situatie na wijziging van de Woningwet (zo mogelijk met ingang van 1 januari 1994)

- de verslaglegging door toegelaten instellingen vindt plaats volgens het regime van het Besluit beheer sociale-huursector, met inbegrip van de gemeentelijke toezichttaken ter zake;
- de uniformering, op het punt van de regelgeving, van de sociale-huursector komt tot stand door de gemeentelijke woningbedrijven onder het regime van het Besluit beheer sociale-huursector te brengen;
- met ingang van 1 augustus 1994 zijn alle statuten van toegelaten instellingen en reglementen van gemeentelijke woningbedrijven aangepast aan de regels van het Besluit beheer sociale-huursector.

Beoogde eindsituatie

— ook de verslaglegging door gemeentelijke woningbedrijven vindt plaats volgens het regime van het Besluit beheer sociale-huursector.

Artikel 59

In artikel 109 van de nieuwe Gemeentewet is geregeld, dat de bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente aan het gemeentebestuur wordt overgelaten. Het streven is er op gericht om te voorkomen, dat de regels voor toegelaten instellingen die met dit besluit in vergelijking tot de voorheen geldende situatie zijn vervallen in de vorm van lokale voorschriften terugkeren. Het ligt in de bedoeling daartoe een wijziging van de Woningwet voor te stellen die een uitzondering op genoemd artikel zal inhouden. Gestreefd wordt naar inwerkingtreding van dat voorstel met ingang van 1 januari 1994. Genoemd voorstel tot wijziging van de Woningwet zal eveneens inhouden, dat taken in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen aan gemeenten kunnen worden toegekend. De combinatie van die wijzigingen zal op de betrokken punten duidelijkheid scheppen over de verhouding tussen de Woningwet en de nieuwe Gemeentewet.

Uit het bovenstaande volgt, dat in ieder geval in 1993 het toezicht op de toegelaten instellingen nog uitsluitend bij de minister berust. Uit dat oogpunt zou het niet consistent zijn als daarnaast gemeenten via verordeningen voorschriften aan toegelaten instellingen kunnen stellen. Het eerste lid van artikel 59 van dit besluit is derhalve niet alleen opgenomen wegens het belang van het in het algemeen zo spoedig mogelijk voorkomen van tot toegelaten instellingen gerichte voorschriften op lokaal niveau, maar ook wegens het vermijden van die inconsistentie.

Dit laat onverlet, dat het de gemeente vrij dient te blijven staan om vooraf de criteria voor haar beoordeling van de verslagen van de toegelaten instellingen vast te leggen. Het eerste lid is dan ook niet van toepassing op regels die dergelijke criteria bevatten; dit valt af te leiden uit de in dat lid opgenomen beperking tot voorschriften die tot toegelaten instellingen zijn gericht.

Na de eerdergenoemde wijzigingen van de Woningwet zal dit artikel overbodig zijn; in het tweede lid is geregeld, dat het in dat geval vervalt. Het vervalt blijkens dat lid tevens als de wijziging van de Woningwet op het betrokken punt geen doorgang vindt, of het wetsvoorstel tot wijziging van die wet niet vóór 1 januari 1994 aan de Tweede Kamer wordt gezonden.

Artikel 60

Dit besluit is bekendgemaakt op een zodanig tijdstip, dat is voldaan aan de bepaling van artikel 73 van de Woningwet, dat tussen die bekendmaking en de inwerkingtreding ervan ten minste twee maanden dienen te verlopen.

De bijlage

algemeen

De verplichting tot het jaarlijks opstellen van een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses over die gegevens is neergelegd in artikel 26, derde lid. Blijkens artikel 30 dient de toegelaten instelling dat overzicht toe te zenden aan het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente waar zij werkzaam is, alsmede aan de minister. Het overzicht bevat de informatie die de minister voor het wat meer op afstand uitoefenen van het toezicht op toegelaten instellingen nodig

heeft. Voor de gemeente, als primaire toezichthouder, bevat het overzicht onvoldoende informatie om zich een oordeel te kunnen vormen over de prestaties op de verantwoordingsvelden. Zij krijgt dan ook blijkens artikel 30 meer uitgebreide informatie van de toegelaten instelling over die prestaties in de vorm van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag. De in het eerderbedoelde overzicht opgenomen gegevens maken daarvan onderdeel uit, zij het dat deze daarin op afwijkende wijze kunnen zijn gepresenteerd. Het overzicht dient te worden opgesteld overeenkomstig de vijf aanhangsels bij de bijlage.

de aanhangsels

In aanhangsel A (de balans) wordt de hoofdindeling van afdeling 3 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd. De geactiveerde rente en afschrijvingen op de complexen die zijn gebouwd met geldelijke steun van rijkswege die is berekend volgens het zogenoemde dynamische-kostprijsstelsel dient onder de post «financiële vaste activa» te worden verantwoord. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 26, eerste lid. Onder de tot het eigen vermogen behorende post «kapitaal» dient ten minste te worden verstaan de verenigings- of stichtingsreserve.

Het overzicht van de resultaten (aangangsel B) is een op toegelaten instellingen toegesneden invulling van de hoofdindeling van afdeling 4 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De geactiveerde rente en afschrijvingen, genoemd in de toelichting op aangangsel A, dienen hier te worden verantwoord onder de post «Activering tekorten dynamische kostprijsuur».

De gegevens, opgenomen in het overzicht van vermogen en financiering (aangangsel C) bieden inzicht in de financiële positie over een periode van vijf jaar. Onder solvabiliteit wordt hier verstaan de balanspost «eigen vermogen (kapitaal en algemene bedrijfsreserve)», gedeeld door het balanstotaal. Om de rentabiliteit van het eigen vermogen te bepalen dient het jaarresultaat te worden gedeeld door de balanspost «eigen vermogen (kapitaal en algemene bedrijfsreserve)». Om de rentabiliteit van het totale vermogen te bepalen dient het jaarresultaat, vermeerderd met de te betalen rente, te worden gedeeld door het balanstotaal. De current ratio geeft de liquiditeit van de toegelaten instelling weer. Zij wordt bepaald door de balanspost «vlottende activa» te delen door de balanspost «schulden op korte termijn». Van aangangsel C maakt een uiteenzetting over de bij de prognose gehanteerde uitgangspunten deel uit.

Onder de minimale huursom (aangangsel D) wordt verstaan de in artikel 23 bedoelde som der huren die voortvloeit uit het telkens toepassen van de percentages, genoemd in de ministeriële regeling(en), bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, 2° en 3°.

De in de aangangsels D en E opgenomen kerngegevens dienen te worden vermeld naar de stand van zaken aan het einde van het verslagjaar.

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