

---

## 538

### **Besluit van 7 juli 1994, houdende wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (wijziging waarderingsgrondslagen)**

---

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 15 september, nr. MJZ 15993010, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 71 van de Woningwet;

Gezien het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting van 5 april 1993, nr. 209;

De Raad van State gehoord (advies van 22 november 1993, nr. W08.93.0620);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 juli 1994, nr. MJZ 04794004, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting<sup>1</sup> wordt als volgt gewijzigd:

##### **A**

In artikel 1:

a. wordt in de begripsbepaling van «toegelaten instelling» de zinsnede «artikel 59» vervangen door «artikel 70» en

b. wordt de begripsbepaling van «algemene bedrijfsreserve» vervangen door een begripsbepaling, luidende:

financiële reserve: som van het eigen vermogen en de voorzieningen, bedoeld in de artikelen 373 en 374 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;.

##### **B**

In artikel 3, onderdeel a, wordt «financiële reserves» vervangen door: financiële middelen.

## C

In artikel 4, tweede lid, wordt «het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting» vervangen door: het NCIV koepel voor woningcorporaties.

## D

In artikel 5, eerste lid, wordt «de landelijke federaties van toegelaten instellingen» vervangen door: de Nationale Woningraad en het NCIV koepel voor woningcorporaties.

## E

Na artikel 5 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

### **Artikel 5a**

In afwijking van de artikelen 4 en 5 benoemt Onze Minister terstond een bestuurslid dan wel een voorzitter, indien binnen acht weken na het openvallen van de betrokken plaats in het bestuur geen voordracht is gedaan. De benoeming van een bestuurslid vindt plaats uit dezelfde organisatie als waardoor het vertrokken bestuurslid overeenkomstig artikel 4, tweede lid, was voorgedragen.

## F

Artikel 7 vervalt.

## G

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het schema, opgenomen in het tweede lid, wordt «algemene bedrijfsreserve» vervangen door: financiële reserve.
2. In het derde lid wordt «algemene bedrijfsreserve» telkens vervangen door: financiële reserve.
3. Toegevoegd wordt een lid, luidend:
4. Onze Minister kan, indien hij van oordeel is, dat het fonds op 1 juli van enig kalenderjaar over voldoende financiële middelen beschikt om, zonder storting van een bijdrage als bedoeld in het eerste lid of met storting van een lagere zodanige bijdrage dan berekend volgens het tweede en derde lid, ten minste een jaar uitvoering te geven aan artikel 3, op voorstel van of na overleg met het bestuur van het fonds, bepalen, dat de in het eerste lid bedoelde bijdrage in dat kalenderjaar niet of gedeeltelijk verschuldigd is.

## H

Artikel 11 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het tweede lid:
  - a. wordt «de algemene bedrijfsreserve» vervangen door: «de in artikel 20 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals dat laatstelijk voor 1 januari 1993 luidde, bedoelde algemene bedrijfsreserve» en
  - b. wordt «Woningwet» vervangen door: Woningwet 1962.
2. In het derde lid wordt «het bestuur van het fonds gehoord» vervangen door: na overleg met het bestuur van het fonds.

I

In artikel 13, tweede lid, wordt «werkzaamheden van de toegelaten instelling» vervangen door: wijze waarop de toegelaten instelling uitvoering geeft aan artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector.

J

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «financiële reserves» vervangen door: financiële middelen.
2. In het tweede lid, vierde volzin, wordt «werkzaamheden van de toegelaten instelling» vervangen door: wijze waarop de toegelaten instelling uitvoering geeft aan artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector.
3. In het derde lid wordt «gedaan» vervangen door «gegeven» en vervalt: (Stb. 1992, 555).

K

Artikel 20 komt te luiden:

#### **Artikel 20**

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven omtrent de inrichting en de werkwijze van het fonds.

### **ARTIKEL II**

Met ingang van 1 januari 1995 wordt artikel 10, tweede lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting gewijzigd als volgt:

1. In de aanhef wordt «boekjaar, dat is afgesloten in het derde jaar voorafgaand aan» vervangen door: verslagjaar in de zin van het Besluit beheer sociale-huursector, dat twee jaar ligt voor.
2. In de rechter kolom van het in het tweede lid opgenomen schema wordt «opbrengsten» vervangen door: opbrengst.
3. De tekst van de voetnoot onder het in het tweede lid opgenomen schema komt te luiden: onder de opbrengst uit huren wordt verstaan het bedrag van de gezamenlijke over het betrokken verslagjaar verschuldigde huren van de woongelegenheden van de toegelaten instelling.

### **ARTIKEL III**

Onze Minister kan bepalen, dat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting vóór 1 oktober 1994 de in artikel 10, eerste lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bedoelde bijdrage, verschuldigd over 1993, geheel of gedeeltelijk aan de betrokken toegelaten instellingen restitueert, voor zover dit geen afbreuk doet aan een verantwoorde uitvoering van artikel 3 van genoemd besluit.

### **ARTIKEL IV**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag twee maanden na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

<sup>1</sup> Stb. 1988, 483, gewijzigd bij besluit van 9 oktober 1992, Stb. 555

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 Staatcourant van 9 augustus 1994, nr. 150

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 7 juli 1994

Beatrix

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

Uitgegeven de *eenentwintigste* juli 1994

De Minister van Justitie,  
A. Kosto

## NOTA VAN TOELICHTING

### ALGEMEEN

Dit besluit bevat enkele wijzigingen van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De wijzigingen houden in de eerste plaats verband met de wijziging van de waarderingsgrondslagen voor de bepaling van het vermogen en het resultaat door toegelaten instellingen per 1 januari 1991 en de inwerkingtreding van het Besluit beheer sociale-huursector met ingang van 1 januari 1993. Voorts zijn wijzigingen aangebracht in de bepalingen met betrekking tot de heffing van de jaarlijkse bijdrage. Tenslotte bevat dit besluit enkele wijzigingen in verband met aanpassing aan de actualiteit. In de artikelsgewijze toelichting wordt nader op een en ander ingegaan.

Een ontwerp van dit besluit is om advies voorgelegd aan de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO). De raad kan zich in hoofdlijnen met dit besluit verenigen. Hij herhaalt in zijn advies zijn pleidooi voor het vervallen van de mogelijkheid om naast de jaarlijkse bijdrage een éénmalige bijdrage te heffen. Aan deze wens van de raad kon geen gevolg worden gegeven, omdat nog onduidelijkheid bestaat over de realisatiecijfers met betrekking tot de mate van ongesubsidieerde woningverbetering in de jaren 1988 en 1989 en zonder die cijfers een besluit aangaande het al dan niet heffen van de éénmalige bijdrage niet mogelijk is.

In de artikelsgewijze toelichting wordt op enkele plaatsen op andere punten uit het advies ingegaan.

### ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

#### *Artikel 1*

#### Onderdeel A

Toegelaten instellingen kunnen sinds 1 januari 1991 hun vermogen en exploitatieresultaat op een meer bedrijfseconomische grondslag waarderen. De verruiming van de mogelijkheden voor het vormen van voorzieningen en de mogelijkheid om onrendabele toppen van investeringen ineens in plaats van getemporiseerd af te boeken, beïnvloeden de vermogenspresentatie zodanig, dat een beter beeld van de draagkracht van de toegelaten instelling ontstaat. Die draagkracht is de bepalende factor voor de berekening van de jaarlijkse bijdrage van de toegelaten instellingen aan het Centraal Fonds en voor de verlening van geldelijke steun aan toegelaten instellingen door dat fonds.

De algemene bedrijfsreserve, bedoeld in artikel 20 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zoals dat laatstelijk vóór 1 januari 1993 luidde, sluit onvoldoende aan op de nieuwe waarderingsgrondslagen om nog een representatieve maatstaf voor de bepaling van de draagkracht van een toegelaten instelling te kunnen zijn. Een betere maatstaf daarvoor is de financiële reserve van een toegelaten instelling, gedefinieerd als de som van het volgens de nieuwe waarderingsgrondslagen bepaalde eigen vermogen en de volgens die grondslagen berekende voorzieningen, bedoeld in de artikelen 373 en 374 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. In de nieuwe begripsbepaling in onderdeel b is dit tot uitdrukking gebracht. De overgang op de financiële reserves als maatstaf voor de draagkracht van toegelaten instellingen zal naar verwachting slechts een gering (positief) effect hebben op de inkomsten van het fonds uit de jaarlijks te storten bijdrage, bedoeld in artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De berekening van

de structurele bijdrage voor het jaar 1993 is gebaseerd op de algemene bedrijfsreserve van 1990. In dat boekjaar is nog geen sprake van een wijziging van de waarderingsgrondslagen, hetgeen inhoudt dat de toegelaten instellingen de zogenaamde onrendabele toppen van investeringen nog moeten activeren. Vanaf 1 januari 1991 mogen onrendabele toppen in één keer van het jaarresultaat worden afgeboekt.

Bij de vooruitberekeningen van de structurele bijdrage voor het Centraal Fonds voor 1994 (op grond van boekjaar 1991) is gezien in hoeverre het jaarresultaat en de algemene bedrijfsreserve hierdoor beïnvloed werden. Opvallend was daarbij dat de daling van het jaarresultaat en van de algemene bedrijfsreserve voornamelijk ten gunste van de post Voorzieningen kwam. Er was geen sprake van extra afboekingen ineens ten laste van het jaarresultaat of de algemene bedrijfsreserve vanuit het verleden. Door de overboekingen van de algemene bedrijfsreserve naar de post Voorzieningen blijft bij de berekeningen van de structurele bijdrage voor het Centraal Fonds een (gering) positief effect op te treden.

Voor verlening van geldelijke steun gaat het fonds in zijn beleidsplan, bedoeld in artikel 14, tweede lid, van dat besluit, overigens reeds uit van de financiële reserve.

#### Onderdelen B en J, onder 1

De wijziging van de term «financiële reserves» in «financiële middelen» die in de artikelen 3, onderdeel a, en 14, eerste lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is aangebracht, vloeit voort uit het introduceren van het begrip «financiële reserve» – zie onderdeel A, onder b – in een andere betekenis dan blijktens artikel 3, onderdeel a, van dat besluit daaraan werd toegekend. Het begrip «financiële middelen» brengt tot uitdrukking dat de financiële situatie als geheel bepalend is voor het al of niet saneren van toegelaten instellingen, dus niet alleen de hoogte van de algemene bedrijfsreserve en de voorzieningen. Verwezen wordt naar de toelichting op onderdeel G, onder 1 en 2.

#### Onderdeel E

In de eerste volzin van artikel 20 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is indertijd bepaald dat de minister voor de eerste maal terstond na de inwerkingtreding van genoemd besluit een voorzitter van het fonds benoemt. Die volzin verleende aan dat artikel mede het karakter van een slotbepaling, wat de reden is dat het in de slotbepalingen van genoemd besluit een plaats heeft gevonden. Zonder die volzin – die gezien de inhoud daarvan slechts eenmaal is toegepast en derhalve geen functie meer heeft – sluit het artikel des te nauwer aan op de regeling die in de artikelen 4 en 5 van genoemd besluit is neergelegd. Hierom is besloten na artikel 5 een nieuw artikel 5a op te nemen, waarin de tweede volzin van het voorheen geldende artikel 20 naar de strekking is opgenomen. De voorheen in maanden uitgedrukte termijn is in artikel 5a uitgedrukt in weken. Deze aanpassing vloeit voort uit de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht, door welke wet de gehanteerde wijze van redigeren van de betrokken termijn wordt gevorderd.

Vastgelegd is eveneens dat een bestuurslid dat met toepassing van dit artikel wordt benoemd, afkomstig dient te zijn uit dezelfde organisatie, derhalve één der organisaties genoemd in artikel 4, tweede lid, als het bestuurslid waarvoor hij in de plaats treedt.

#### Onderdelen F en K

Door artikel 7 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te verplaatsen naar artikel 20 is beter de bedoeling van dat artikel tot uitdrukking gebracht, namelijk dat de eventueel bij ministeriële regeling te



geven nadere regels op alle aangelegenheden rond het Centraal Fonds betrekking kunnen hebben, en niet alleen op de in hoofdstuk 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting geregelde materie.

#### Onderdeel G, onder 1 en 2

De hoogte en maximering van de jaarlijkse bijdrage is door deze wijzigingen in artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting afhankelijk gesteld van de draagkracht van een toegelaten instelling, ofwel de omvang van de financiële reserve; verwezen wordt naar artikel I, onderdeel A, onder b, en de toelichting daarop. De criteria voor betaling van de bijdrage en verlening van de geldelijke steun blijven op deze wijze op elkaar afgestemd. Zolang het eigen vermogen en de voorzieningen niet zijn aangewend, geldt dat de toegelaten instelling in beginsel in staat is de jaarlijkse bijdrage te betalen.

Door maximering van de jaarlijkse bijdrage op 1 procent van de financiële reserve maakt het voor de bepaling van de draagkracht van een toegelaten instelling geen verschil of deze in de vorm van eigen vermogen, voorzieningen of beide wordt aangehouden. De mogelijkheid voor de toegelaten instelling om, ingeval de bijdrage gemaximeerd zou blijven op 1 procent van de algemene bedrijfsreserve, de jaarlijkse bijdrage aan het Centraal Fonds te beperken door meer voorzieningen en minder eigen vermogen aan te houden, wordt door maximering van die bijdrage op 1 procent van de financiële reserve afgesneden.

#### Onder 3

Het Centraal Fonds vervult een belangrijke rol bij de verzelfstandiging van de sociale-huursector. Met de inwerkingtreding van het Besluit beheer sociale-huursector op 1 januari 1993 is aan die verzelfstandiging – en met het daarmee samenhangende streven naar vermindering van de financiële betrokkenheid van de overheid – een zodanige invulling gegeven, dat de positie van het fonds als buffer voor financieel zwakke instellingen des te beter tot zijn recht komt. Hierom is er geen reden om de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds definitief stop te zetten, ook nu zowel de landelijke centrales van woningcorporaties als het fonds zelf, mede gezien de omvang van de voor steunverlening aan financieel zwakke toegelaten instellingen beschikbare middelen, daarom hebben verzocht. Dat verzoek is wel de reden om het automatische karakter aan de jaarlijkse storting van een bijdrage te ontnemen, door voor de minister de mogelijkheid te openen van jaar op jaar te bepalen dat die storting niet of slechts ten dele doorgang behoeft te vinden.

Naar aanleiding van het advies van de RAVO is in het nieuwe vierde lid van artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting beter tot uitdrukking gebracht, dat de minister ook op voorstel van het fondsbestuur kan bepalen, dat de bijdrage niet of gedeeltelijk wordt geheven.

#### Onderdeel H, onder 1

In het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zoals bij dit besluit gewijzigd, is het begrip algemene bedrijfsreserve in algemene zin vervangen door het begrip financiële reserve. Voor de toepassing van artikel 11 dient echter nog uitgegaan te worden van het begrip algemene bedrijfsreserve zoals dat gold onder de werking van het inmiddels ingetrokken Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De onderhavige wijziging strekt ertoe de begripsbepaling algemene bedrijfsreserve vast te leggen.

De redactie van de artikelen 13, tweede lid, en 14, tweede lid, is beter dan voorheen toegesneden op de in artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector neergelegde verplichting om een financieel beleid en beheer te voeren dat is gericht op de financiële continuïteit van de toegelaten instelling op langere termijn.

*Artikel II*

Onder 1

De voor de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage van belang zijnde gegevens worden berekend over een jaar dat enige jaren ligt voor het jaar waarover de bijdrage zelf wordt berekend. Het uitgangspunt daarbij is dat wordt uit gegaan van het meest recente jaar waarover alle toegelaten instellingen hun jaarrekening hebben opgesteld en hebben doen controleren door controledeskundigen. Het voordeel daarvan is dat de grondslag voor de berekening van de bijdrage vaststaat. Als zou worden uit gegaan van een recenter boekjaar zou, aldus de nota van toelichting op artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de berekening van de bijdrage moeten plaatsvinden op basis van gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet gecontroleerde jaarrekeningen, of, om dat te voorkomen, moeten worden gekozen voor berekening op basis van verschillende boekjaren voor verschillende corporaties dan wel voor het invoeren van een ingewikkeld mechanisme van controle achteraf. Hierom is eerdergenoemd uitgangspunt gehandhaafd.

Dit leidt niettemin, wegens de inwerkingtreding van het Besluit beheer sociale-huursector, tot een andere wijze van vaststellen van het jaar waarover de gegevens worden berekend, en daarmee tot wijziging van artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting met ingang van 1 januari 1995.

In de eerste plaats wordt, in plaats van het boekjaar, het verslagjaar in de zin van laatstgenoemd besluit als uitgangspunt genomen voor de berekening van de gegevens. Dit verslagjaar valt in tegenstelling tot het boekjaar samen met het kalenderjaar. Hiervoor is gekozen, omdat de gegevens zodoende gelijk zijn aan de gegevens, mede op grond waarvan de stijging van de huursom, bedoeld in artikel 23 van laatstgenoemd besluit, wordt berekend en daarmee deel uitmaken van de verslaglegging volgens dat besluit. De procedure van de verslaglegging en de controle op de jaarrekening die in laatstgenoemd besluit is neergelegd leidt ertoe, dat in het op dat verslagjaar volgende jaar alle jaarrekeningen zijn gecontroleerd; derhalve kan onder het regime van het Besluit beheer sociale-huursector voor de berekening van de bijdrage voor het tweede op het verslagjaar volgende jaar worden uit gegaan van de gegevens uit dat verslagjaar. Met gebruikmaking van de gegevens over 1993 kan dus worden gekomen tot de berekening van de bijdrage over 1995, en zo verder. Artikel II, onder 1, bewerkstelligt de daartoe benodigde wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dan ook met ingang van 1 januari 1995.

Onder 3

De gewijzigde tekst van de voetnoot onder het schema in artikel 10 brengt tot uitdrukking, dat de som van de werkelijke door de toegelaten instelling in rekening te brengen huren het uitgangspunt is voor de huuropbrengst. Voor leegstaande woonegelegenheden wordt voor de duur van de leegstand geen huur in rekening gebracht. Met huurderwing wegens oninbaarheid van in rekening gebrachte huren wordt in de



volgens de gewijzigde tekst te berekenen huuropbrengst geen rekening gehouden.

Een en ander is in overeenstemming met de uitgangspunten ter zake voor de berekening van de huursom volgens het Besluit beheer sociale-huursector. In het advies van de RAVO, dat mee zou brengen dat voor leegstaande woningen wel een huur in rekening zou moeten gebracht om te komen tot de opbrengst uit huren in de zin van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, is dan ook geen aanleiding gevonden het onderhavige besluit anders dan in redactioneel opzicht te wijzigen.

### *Artikel III*

Dit artikel bevat een éénmalige voorziening, waaraan, net als de regeling die is neergelegd in het nieuwe vierde lid van artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de gedachte ten grondslag ligt dat het fonds weliswaar over de middelen dient te beschikken die nodig zijn om de bij dat besluit opgedragen taken te vervullen, maar dat daarvoor niet op voorhand jaarlijks een bijdrage van de toegelaten instellingen noodzakelijk is.

Het is niet uitgesloten dat de financiële positie van het fonds in 1994 zodanig is, dat die verminderde noodzaak van storting van een bijdrage al geldt voor de bijdrage over 1993. Dit artikel maakt het mogelijk de bijdrage over 1993, indien deze al is gestort, geheel of gedeeltelijk aan de betrokken toegelaten instellingen te restitueren, wat inhoudt dat er éénmalig een uitkering uit het fonds kan plaatsvinden zonder een relatie met de verwezenlijking van de doelstellingen van het fonds. Een en ander zal mede worden beoordeeld in het licht van de benodigde zekerheden voor de zelfstandige financiering van de sociale-huursector en het daarop gerichte rijksbeleid.

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