
285

Beschikking van de Minister van Justitie van 15 mei 1998, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van het Besluit beheer sociale huursector, zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij besluit van 10 april 1998, Stb. 252

De Minister van Justitie,

Gelet op artikel IV van het besluit van 27 februari 1998, Stb. 135;

Besluit:

de tekst van het Besluit beheer sociale huursector, zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij besluit van 10 april 1998, Stb. 252 in het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 15 mei 1998

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

Uitgegeven de *zesentwintigste* mei 1998

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

**TEKST VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HURSECTOR,
ZOALS DIT LAATSTELIJK IS GEWIJZIGD BIJ HET BESLUIT VAN
10 APRIL 1998, STB. 252, HOUDENDE WIJZIGING VAN HET
BESLUIT BEHEER SOCIALE-HURSECTOR EN VAN HET BESLUIT
CENTRAAL FONDS VOOR DE VOLKSHUISVESTING (AFSCHAF-
FING MINIMALE HUURSOMSTIJGING)**

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;
 - b. Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet;
 - c. woongelegenheid: woning, verzorgingshuis als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Overgangswet verzorgingshuizen, standplaats en woonwagen;
 - d. 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;
 - e. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woongelegenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 - f. inkomen: belastbaar inkomen, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, 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, of een op vergelijkbare wijze bepaald bedrag;
 - g. onrendabele investeringen: investeringen tegenover welke geen opbrengsten staan of opbrengsten staan die blijkens de raming daarvan niet kostendekkend zijn.
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 2a

- Voor de toepassing van dit besluit verbindt een toegelaten instelling zich met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien:
- a. die andere rechtspersoon of vennootschap een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van haar wordt;
 - b. zij in die andere rechtspersoon deelneemt in de zin van artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of
 - c. zij anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande

andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

HOOFDSTUK II. TOELATING, WIJZIGING VAN DE STATUTEN EN FUSIES

AFDELING 1. DE TOELATING

§ 1. De procedure

Artikel 4

1. Een aanvraag 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. De aanvraag omvat:

- a. de gronden waarop deze 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 welker gebied zij haar woonplaats heeft;
- 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, en
- e. zodanige bescheiden, dat Onze Minister een juist en volledig inzicht verkrijgt in de financiële situatie van de vereniging of de stichting.

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 afzonderlijk organisatie-onderdeel van de gemeente dat is belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden en om daartoe die woongelegenheden in eigendom te verkrijgen, omvat de aanvraag voorts een rapport van bevindingen omtrent de financiële transacties tussen dat organisatie-onderdeel enerzijds en de algemene dienst en andere organisatie-onderdelen van de gemeente anderzijds, uitgebracht door een als openbaar accountant optredende accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek 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 de aanvraag 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 financiële middelen van het in de eerste volzin eerstgenoemde organisatie-onderdeel per 31 december 1990, en afzonderlijk of gezamenlijk ten minste f 50 000 bedragen.

Artikel 5

1. Binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag om een toelating als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet stelt Onze Minister de gemeente waar de vereniging of de stichting haar woonplaats heeft, alsmede elke gemeente waar zij bij toelating naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn, in de gelegenheid haar zienswijze over de gevolgen van de toelating voor de volkshuisvesting ter plaatse aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen binnen acht weken nadien hun zienswijzen aan Onze Minister doen toekomen.

2. Binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag om een toelating als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet stelt Onze Minister voorts het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de gelegenheid zijn zienswijze over de financiële aspecten van de toelating aan hem kenbaar te maken. Het fonds kan binnen acht weken nadien zijn zienswijze aan Onze Minister doen toekomen. De zienswijze van het fonds houdt aantoonbaar verband met het doel, genoemd in artikel 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Artikel 6

1. Onze Minister doet binnen acht weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in artikel 5, een voordracht voor een koninklijk besluit tot toelating of tot weigering van de toelating. Hij betreft die zienswijzen bij zijn voordracht.

2. Indien een gemeente haar zienswijze of het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn zienswijze niet of niet tijdig aan Onze Minister heeft doen toekomen, doet Onze Minister een voordracht als bedoeld in het eerste lid binnen acht weken na het verstrijken van de termijnen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, tweede volzin.

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 feitelijk 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 instemming 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 mededeelt;

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 gelegen zijn 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 gelegen zijn, 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.

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 aanvraag 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 stemt slechts in met een voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling, indien die wijziging voldoet aan artikel 7, er niet toe leidt dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 8, eerste lid, en ook overigens naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting zich niet daartegen verzet.

2. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling gevolgen heeft voor haar financiële situatie, stelt Onze Minister binnen acht weken na ontvangst van die wijziging het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de gelegenheid zijn zienswijze over de financiële aspecten van die wijziging aan hem kenbaar te maken. Het fonds kan binnen vier weken nadien zijn zienswijze aan Onze Minister doen toekomen. De zienswijze van het fonds houdt aantoonbaar verband met het doel, genoemd in artikel 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

3. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling betrekking heeft op haar werkgebied, kan Onze Minister, binnen acht weken na ontvangst van die wijziging, de gemeenten waar zij na die wijziging naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn in de gelegenheid stellen hun zienswijzen over de gevolgen van die wijziging voor de volkshuisvesting ter plaatse aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan Onze Minister doen toekomen.

4. Onze Minister kan instemmen met een voorgenomen wijziging van statuten van een toegelaten instelling zonder toepassing van een of meer van de ingevolge het eerste lid aan die instemming verbonden vereisten,

indien die wijziging uitsluitend een uitbreiding van haar werkgebied inhoudt.

Artikel 10

1. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling geen gevolgen heeft voor haar financiële situatie en voorts hetzij geen betrekking heeft op haar werkgebied, hetzij geen aanleiding heeft gegeven tot toepassing van artikel 9, derde lid, neemt Onze Minister binnen acht weken na ontvangst van die wijziging een beslissing omtrent instemming daarmee.

2. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling gevolgen heeft voor haar financiële situatie, neemt Onze Minister binnen acht weken na ontvangst van de zienswijze, bedoeld in artikel 9, tweede lid, een beslissing omtrent instemming met die wijziging. Hij betreft die zienswijze bij zijn beslissing. Indien het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn zienswijze niet of niet tijdig aan Onze Minister heeft doen toekomen, neemt hij een beslissing als bedoeld in de eerste volzin binnen acht weken na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 9, tweede lid, tweede volzin.

3. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling betrekking heeft op haar werkgebied en aanleiding heeft gegeven tot toepassing van artikel 9, derde lid, neemt Onze Minister binnen acht weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in dat lid, een beslissing omtrent instemming met die wijziging. Hij betreft die zienswijzen bij zijn beslissing. Indien een gemeente haar zienswijze niet of niet tijdig aan Onze Minister heeft doen toekomen, neemt hij een beslissing als bedoeld in de eerste volzin binnen acht weken na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 9, derde lid, tweede volzin.

AFDELING 3. FUSIES

Artikel 10a

Indien bij een fusie als bedoeld in artikel 309 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek hetzij een rechtspersoon die geen toegelaten instelling is het vermogen van een toegelaten instelling onder algemene titel verkrijgt, hetzij door twee toegelaten instellingen of mede door een toegelaten instelling een nieuwe rechtspersoon wordt opgericht, stemt Onze Minister slechts in met die fusie, indien die rechtspersoon toepassing heeft gegeven aan artikel 4, eerste lid, en toetsing van de in dat artikellid bedoelde aanvraag aan de artikelen 4, tweede lid, en 5 tot en met 8 heeft geleid tot een toelating van die rechtspersoon, als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 10b

Indien bij een fusie als bedoeld in artikel 309 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek een toegelaten instelling het vermogen van een andere rechtspersoon onder algemene titel verkrijgt, zijn de artikelen 9, eerste, tweede en derde lid, en 10 van overeenkomstige toepassing op die fusie.

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, behoudens artikel 12a, tweede lid, 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;

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.

Artikel 11a

1. De werkzaamheden van de toegelaten instelling dragen bij aan de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 22 overeenkomstig dit besluit.

2. De toegelaten instelling verbindt zich slechts met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan het eerste lid.

Artikel 11b

1. Het bouwen van woningen wordt door of vanwege een of meer toegelaten instellingen of door of vanwege een of meer met haar verbonden rechtspersonen slechts aanbesteed, indien de koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning niet hoger ligt dan f 252 000.

2. Het bedrag, genoemd in het eerste lid, kan bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari van enig kalenderjaar worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat wegens wijziging van de prijzen in verband met het bouwen van woningen.

Artikel 11c

1. De toegelaten instelling vervreemdt haar woningen, indien de verkrijger daarvan geen toegelaten instelling is, slechts tegen een prijs

van ten minste 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer.

2. Onze Minister kan op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling afwijking van het eerste lid toestaan, indien het belang van de volkshuisvesting zich naar zijn oordeel niet tegen die afwijking verzet.

Artikel 11d

1. De toegelaten instelling meldt aan Onze Minister haar voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:

- a. natuurlijke personen en
- b. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn.

2. Een melding als bedoeld in het eerste lid geschiedt bij een afzonderlijke schriftelijke mededeling, welke de gegevens bevat die door Onze Minister noodzakelijk worden geacht om het betrokken voornemen te kunnen beoordelen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen beperkingen op de in het eerste lid bedoelde meldingsplicht worden aangebracht, indien naar het oordeel van Onze Minister voldoende vast is komen te staan dat de daardoor niet meer te melden voornemens zullen passen in het volkshuisvestingsbeleid en dat voldoende invloed van de gemeente op die voornemens zal zijn gewaarborgd.

Artikel 11e

1. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een melding als bedoeld in artikel 11d, eerste lid. Hij stelt voorts, binnen twee weken na ontvangst van een melding van een voornemen als bedoeld in artikel 11d, eerste lid, tot het vervreemden van onroerende zaken, elke gemeente waar die zaken gelegen zijn in de gelegenheid haar zienswijze over de gevolgen van dat voornemen voor de volkshuisvesting ter plaatse aan hem kenbaar te maken, indien dat voornemen niet is opgenomen in afspraken als bedoeld in artikel 25f, tweede lid. Hij kan voorts, binnen twee weken na ontvangst van een melding van een voornemen als bedoeld in artikel 11d, eerste lid, tot het vestigen van rechten als bedoeld in dat lid, toepassing geven aan de eerste volzin. De gemeenten kunnen binnen drie weken nadien hun zienswijzen aan Onze Minister doen toekomen. Onze Minister doet onverwijld mededeling aan de betrokken toegelaten instelling van de ontvangst van die zienswijzen.

2. Indien de zienswijzen van de in het eerste lid bedoelde gemeenten niet binnen drie weken nadat Onze Minister hen tot het geven daarvan in de gelegenheid heeft gesteld in zijn bezit zijn, stelt hij onverwijld een termijn van ten hoogste drie weken binnen welke die gemeenten hun zienswijzen alsnog aan hem kunnen doen toekomen en doet daarvan, en van de ontvangst van die zienswijzen, onverwijld mededeling aan de betrokken toegelaten instelling.

3. De toegelaten instelling kan het betrokken voornemen uitvoeren, indien:

- a. Onze Minister niet binnen drie weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in het eerste lid, aan de toegelaten instelling een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid, heeft gegeven die de uitvoering van het betrokken voornemen verbiedt;
- b. uit een schriftelijke mededeling van Onze Minister blijkt dat hij daartegen geen bezwaar heeft of
- c. elf weken zijn verstreken vanaf de ontvangst van de melding van dat voornemen door Onze Minister, zonder dat hetzij uit een aanwijzing als

bedoeld in artikel 41, eerste lid, is gebleken dat hij daartegen bezwaar heeft, hetzij uit een mededeling als bedoeld in de tweede volzin van het vierde lid is gebleken dat hij daartegen bezwaar zou kunnen hebben.

4. Onze Minister kan, indien de melding daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft, de in onderdeel a van het derde lid genoemde termijn met ten hoogste twee weken verlengen. Hij deelt een verlenging binnen de in onderdeel a van het derde lid genoemde termijn mee aan de betrokken toegelaten instelling en de gemeenten die een zienswijze als bedoeld in het eerste lid aan hem hebben doen toekomen.

Artikel 11f

De toegelaten instelling neemt bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht.

§ 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.

§ 2a. Leefbaarheid

Artikel 12a

1. De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

2. Ter uitvoering van het eerste lid kan de toegelaten instelling, naast de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, uitsluitend overgaan tot:

- a. het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van andere gebouwen dan woongelegenheden;
- b. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan andere gebouwen dan woongelegenheden;
- c. het in stand houden en verbeteren van de omgeving buiten de directe nabijheid van woongelegenheden;
- d. het verhuren van andere gebouwen dan woongelegenheden;
- e. het vervreemden van andere gebouwen dan woongelegenheden;
- f. het verrichten van andere werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk en
- g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f.

3. De toegelaten instelling verricht werkzaamheden als bedoeld in de onderdelen a tot en met g van het tweede lid slechts, indien zij zich daarbij de uitvoering van het eerste lid als enige of voornaamste doel stelt.

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

Artikel 13

1. Onverminderd artikel 70, vijfde 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 600 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 35 700 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 30 050 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 47 550 per jaar bedraagt;

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 39 600 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, vijfde 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 Huursubsidiewet.

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 beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn;
- c. het beleid inzake het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
- d. haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- e. het toewijzings- en verhuurbeleid;
- f. de door de toegelaten instelling in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
- g. 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;
- h. het beleid inzake de huurprijzen;
- i. 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
- j. het beheer van de centrale voorzieningen en installaties.

2. De toegelaten instelling is niet gehouden om toepassing te geven aan het eerste lid, onderdeel d, ten aanzien van andere huurders dan de huurders van de woongelegenheden die zij voornemens is te vervreemden of te bezwaren.

3. 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.

§ 5. Financiën

Artikel 21

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.
2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting.

Artikel 22

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

§ 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 juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële situatie.

HOOFDSTUK IIIA. BELEIDSVOORBEREIDING

Artikel 25a

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen activiteiten, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien. Dat overzicht is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar en kan van toepassing zijn op een of meer daaropvolgende kalenderjaren.
2. Het overzicht verschaft op hoofdlijnen een toegelicht inzicht in de voornemens van de toegelaten instelling over de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 22.

Artikel 25b

1. De toegelaten instelling stelt voorts jaarlijks een samenvatting op van het in artikel 25a bedoelde overzicht, uit welke samenvatting elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben. Die samenvatting is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar.

2. De samenvatting wordt opgesteld overeenkomstig bijlage I bij dit besluit, welke bijlage voor 1 juli van een jaar met betrekking tot het daaropvolgende jaar bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd.

Artikel 25c

De toegelaten instellingen dragen er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn en, voor zover van toepassing, bovendien die van de gemeenten waar zij hun woonplaats hebben, op 1 december van elk jaar beschikken over de in de artikelen 25a en 25b bedoelde bescheiden die op het op die datum eerstvolgende jaar van toepassing zijn.

Artikel 25d

1. Het college van burgemeester en wethouders bevestigt binnen vier weken de ontvangst van aan dat college gezonden bescheiden als bedoeld in de artikelen 25a en 25b.

2. Indien op 1 december van enig jaar de in de artikelen 25a en 25b bedoelde bescheiden niet in het bezit zijn van het college van burgemeester en wethouders, stelt Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van dat college onverwijld een termijn van ten hoogste vier weken binnen welke de ontbrekende bescheiden moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan de betrokken toegelaten instelling.

3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders bepalen dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming.

Artikel 25e

1. De toegelaten instellingen verzoeken jaarlijks, tegelijk met de toezending van de in artikel 25b bedoelde samenvatting, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders over het volkshuisvestingsbeleid in het op de in artikel 25c bedoelde datum eerstvolgende kalenderjaar.

2. Het eerste lid is niet van toepassing, indien een toegelaten instelling op de in artikel 25c bedoelde datum niet beschikt over bescheiden waarin de gemeente op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaft in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid voor het kalenderjaar, bedoeld in het eerste lid, waarover de gemeente overleg heeft gevoerd met de haar omringende gemeenten.

Artikel 25f

1. De toegelaten instellingen zenden de in artikel 25b bedoelde samenvatting voor 1 maart volgend op de in artikel 25c bedoelde datum aan Onze Minister.

2. Indien een toegelaten instelling in een overleg als bedoeld in artikel 25e, eerste lid, afspraken met een of meer colleges van burgemeester en wethouders van de betrokken in artikel 25c bedoelde gemeenten heeft

gemaakt over haar activiteiten in het betrokken kalenderjaar, vermeldt zij die afspraken, alsmede de wijzigingen in haar voorgenomen activiteiten, in de ingevolge het eerste lid aan Onze Minister te zenden samenvatting.

Artikel 25g

Onze Minister doet voor 1 juni van elk jaar een overzicht van de door de toegelaten instellingen voorgenomen activiteiten voor dat jaar aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal toekomen. Dat overzicht is gebaseerd op de hem ingevolge artikel 25f, eerste lid, gezonden samenvattingen.

HOOFDSTUK IV. 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 van overeenkomstige toepassing zijn:

a. de afdelingen 2 tot en met 8, 11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, 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 in artikel 408, eerste lid, onderdeel e, voor «de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen» wordt gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag», alsmede met uitzondering van:

1°. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en

2°. de artikelen 361, tweede lid, eerste volzin, zinsnede «en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen», 362, zesde lid, tweede volzin vanaf «handelsregister», zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», 373, vijfde lid, 383a, 389, vierde en vijfde lid, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf «gesteld», 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde, vierde en vijfde lid, 396, zesde, zevende en achtste lid, 398, derde en vijfde lid, 406, vierde tot en met zevende lid en 408, eerste lid, onderdeel d,

en b. de elfde titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, met dien verstande dat artikel 999, eerste volzin, niet van toepassing is op de verklaring en de mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid, en met uitzondering van artikel 999, tweede volzin.

2. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben, en 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 leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12a;

c. 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, vijfde lid, eerste en tweede volzin, van de Woningwet, en aan de artikelen 13, 14 en 15;

d. 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;

e. 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 en 22;

f. 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, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met e;

g. een uiteenzetting over het door haar gevoerde overleg met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is over het in die gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid en de daaruit voortgevloeide afspraken daarover met die gemeenten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11f;

h. een overzicht van en een uiteenzetting over de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen waartoe zij in het verslagjaar heeft besloten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11a, tweede lid;

i. een overzicht van haar overige activiteiten in het verslagjaar op het gebied van verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen, welk overzicht een juist en volledig inzicht geeft in de werkzaamheden en de financiële situatie van die rechtspersonen en vennootschappen;

j. een overzicht van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen;

k. een overzicht van haar onrendabele investeringen in het verslagjaar en

l. 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. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bijlage II bij dit besluit, van welke bijlage de aanhangsels bij ministeriële regeling kunnen worden gewijzigd.

Artikel 27

1. De toegelaten instelling verleent opdracht tot onderzoek van de stukken, genoemd in artikel 26, aan een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, 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, aanhef en onderdeel a, 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, om overeenkomstig bijlage III bij dit besluit op te stellen:

- a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid;
- b. een mededeling omtrent het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, en
- c. een mededeling omtrent het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid.

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.

§ 2. De beoordeling buiten de toegelaten instelling

Artikel 30

De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister, aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, en aan het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting toekomen:

- a. de ingevolge artikel 26 opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande verslagjaar en
- b. de bij die stukken behorende verklaring en mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid.

Artikel 31

1. Onze Minister, de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bevestigen binnen vier weken de ontvangst van de krachtens artikel 30 aan hen gezonden bescheiden.

2. Indien een toegelaten instelling een of meer van de bescheiden op 1 juli van een jaar niet aan Onze Minister, een betrokken college van burgemeester en wethouders of het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft doen toekomen, stelt Onze Minister eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van dat college of bestuur onverwijld een termijn van ten hoogste vier weken binnen welke de ontbrekende bescheiden alsnog moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan die toegelaten instelling.

3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders of het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bepalen, dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming.

Artikel 33

1. Onze Minister vormt zich jaarlijks voor 1 december een oordeel over de werkzaamheden van de toegelaten instellingen in het aan die datum voorafgaande verslagjaar. Hij betreft het overzicht, bedoeld in artikel 3a, eerste lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bij dat oordeel, indien hij dat overzicht op 1 november voorafgaand aan de in de eerste volzin bedoelde datum heeft ontvangen.

2. Onze Minister deelt het oordeel, bedoeld in het eerste lid, voor de in de eerste volzin van dat lid bedoelde datum mee aan de toegelaten instelling.

HOOFDSTUK V. HET TOEZICHT

Artikel 39

Indien een college van burgemeester en wethouders of het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting Onze Minister verzoekt maatregelen te nemen of te bevorderen waartoe hij ingevolge dit hoofdstuk bevoegd is, is hij gehouden naar aanleiding van dat verzoek een besluit te nemen. Een verzoek van het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting houdt aantoonbaar verband met het doel, genoemd in artikel 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Artikel 39a

Ten behoeve van het toezicht verstrekt de toegelaten instelling jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister de gegevens, bedoeld in bijlage IV bij dit besluit, welke bijlage bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd.

Artikel 40

Op verzoek van Onze Minister verleent de toegelaten instelling 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. In een aanwijzing kan een toegelaten instelling worden verplicht:
 - a. zodanig te handelen dat een situatie die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting wordt opgeheven of
 - b. een voorgenomen handelwijze die niet in het belang van de volkshuisvesting is achterwege te laten.
2. Onze Minister stelt in een aanwijzing die een toegelaten instelling tot een handeling verplicht een termijn binnen welke die toegelaten instelling daaraan dient te voldoen.
3. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.
4. Onze Minister betreft bij een besluit om een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid te geven de situatie van de volkshuisvesting in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is.
5. Alvorens toepassing te geven aan het eerste lid kan Onze Minister, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is, een of meer gemeenten of het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de gelegenheid stellen binnen een door hem

te stellen termijn hun zienswijze over die toepassing aan hem kenbaar te maken. Een zienswijze van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting houdt aantoonbaar verband met het doel, genoemd in artikel 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

6. Van een aanwijzing wordt mededeling gedaan in de Staatscourant.

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 instemming van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel met zijn voorafgaande instemming. Een gemeente kan niet als instantie als bedoeld in de eerste volzin worden aangewezen.

2. Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling niet binnen de in artikel 41, tweede lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid, die de verplichting inhoudt tot handelingen die redelijkerwijs niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan daarvoor is opgesteld, bepalen dat een of meer door hem aangewezen personen of instanties dat plan opstellen. De toegelaten instelling verleent die personen of instanties alle medewerking daarbij. Een gemeente kan niet als instantie als bedoeld in dit lid worden aangewezen.

3. Onze Minister geeft geen toepassing aan het tweede lid, dan nadat hij de toegelaten instelling in de gelegenheid heeft gesteld binnen een door hem te bepalen termijn aannemelijk te maken dat zij binnen een redelijke termijn zal voldoen aan de in de eerste volzin van dat lid bedoelde aanwijzing.

Artikel 43a

Onze Minister doet in december van elk jaar een rapportage aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal toekomen over de door de toegelaten instellingen in het aan dat jaar voorafgaande jaar verrichte werkzaamheden.

HOOFDSTUK VI. INTREKKING VAN DE TOELATING

Artikel 44

Buiten de gevallen, bedoeld in artikel 70, tweede lid, vierde volzin, en negende lid, van de Woningwet kan de toelating worden ingetrokken, indien naar het oordeel van Onze Minister de toegelaten instelling zodanige schade aan het belang van de volkshuisvesting berokkent of bij handhaving van de toelating op korte termijn zal berokkenen, dat haar toelating niet langer in dat belang is te achten.

Artikel 45

Een koninklijk besluit tot intrekking van de toelating wordt in de Staatscourant geplaatst. De werking ervan wordt opgeschort totdat de

beroepstermijn is verstreken of, indien beroep is ingesteld, op het beroep is beslist.

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, 21, 22, 24, 25, 26, 27, eerste lid, 28, 30, 39a, 40, 41 en 42 zijn van overeenkomstige toepassing op afzonderlijke organisatie-onderdelen van de gemeente die zijn belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden.

Artikel 47

Voor zover gemeenten bevoegdheden die hen ingevolge dit besluit toekomen hebben overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, zijn de bepalingen van dit besluit die op die bevoegdheden betrekking hebben van overeenkomstige toepassing op dat samenwerkingsverband.

Artikel 48

Onze Minister stelt zo spoedig mogelijk na 1 juli 2001 een verslag op over de wijze waarop dit besluit in de jaren 1997 tot en met 2000 is toegepast, in welk verslag hij tevens een oordeel geeft over de werking van dit besluit. Het verslag wordt in de Staatscourant geplaatst.

Artikel 49

1. Onze Minister kan van dit besluit afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.
2. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste lid van kracht blijft zolang een door hem op basis van het experiment noodzakelijk geoordeelde wijziging van dit besluit nog niet van kracht is geworden en in werking is getreden.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§ 1. Overgangsbepalingen

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.

§ 2. Slotbepalingen

Artikel 60

1. Dit besluit treedt, met uitzondering van afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en artikel 46 in werking met ingang van 1 januari 1993.

2. Afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en artikel 46 treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 61

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit beheer sociale-huursector.

bij artikel 25b, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.**SAMENVATTING VAN VOORGENOMEN ACTIVITEITEN VOOR HET JAAR**

De rubrieken afzonderlijk invullen voor elke gemeente waar de ontwikkeling is voorzien.

Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling

Naam toegelaten instelling	
Vestigingsgemeente Bezittinggemeenten ¹	

¹ gemeenten waar de toegelaten instelling onroerende zaken bezit.

Rubriek 2a: Ontwikkeling woningvoorraad¹

Gemeente	Jaar	
	Aantal	Investering cq opbrengst (in f 1000)
Woningvoorraad per begin jaar ¹		n.v.t.
A. Nieuwe woningen		
– Goedkope huur ²		
– overig ¹		
B. Nieuwe wooneenheden ³		
C. Overige nieuwe wooneenheden ⁴		
D. Aankoop bestaande wooneenheden ⁴		
E. Verkoop bestaande wooneenheden ⁴		
F. Sloop wooneenheden ⁴		
G. Saldo overige mutaties ⁵		
Woningvoorraad per einde jaar ¹		n.v.t.
Totale investering cq. opbrengst	n.v.t.	

¹ inclusief wooneenheden, exclusief nieuwbouw koopwoningen

² zie artikel 13, eerste en vierde lid

³ voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling, versie 2, CBS, 1992» (verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen»)

⁴ niet zijnde de categorieën genoemd in rubriek 2b

⁵ bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties als gevolg van functieverandering

Rubriek 2b: Ontwikkeling overige woongelegenheden

Gemeente	Jaar	
	Aantal	Investering cq opbrengst (in f 1000)
H. Nieuwe woonwagens		
I. Nieuwe standplaatsen		
J. Bijzondere nieuwe woongebouwen (aantal eenheden) ¹		
K. nieuw te bouwen koopwoningen		

¹ voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling, versie 2, CBS, 1992» (verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen»)

Rubriek 3: Huurontwikkeling

Omschrijving	jaar
Verwachte jaarhuuropbrengst woongelegenheden (in f 1000)	
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	... %

Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid

Omschrijving	jaar		
	Aantal woon-gelegenheden	Investering/uitgaven (in f 1000)	
		eigen beheer ¹	derden ²
A Klein onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
A.1 Klachten- en mutatie-onderhoud			
– uitgaven t.l.v. voorziening	X	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	X	....	....
A.2 Planmatig onderhoud			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	....	....	....
A.3 Overig klein onderhoud ³			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	....	....	....
B. Groot onderhoud excl. aangekocht bezit ⁴			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	....	....	....
C. Woningverbetering excl. aangekocht bezit ⁵	....	....	....
D. Groot onderhoud en/of woning-verbetering aan aangekocht bezit	....	....	....
Totale investering/uitgaven	X		

¹ eigen beheer: onderhoud/voorzieningen die in eigen beheer worden uitgevoerd bijvoorbeeld door een (eigen) onderhoudsdienst of technische dienst. Kosten gemaakt door de beheerder moeten eveneens onder deze post geboekt worden.

² derden: kosten van onderhoud/voorzieningen die door derden (aannemer, installatiebedrijf, etc.) in opdracht van de toegelaten instellingen of de beheerder worden uitgevoerd.

³ betreft al het overige klein onderhoud, dat niet als planmatig onderhoud of als klachten- & mutatie-onderhoud is te specificeren

⁴ aangekocht bezit: aangekocht in de afgelopen drie jaren

⁵ woningverbetering: investeringen t.b.v. het aanbrengen van voorzieningen ter verbetering van de indeling of verhoging van het woongerief

Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid¹

Omschrijving	jaar	
	Aantal eenheden	Uitgaven/investering (in f 1000)
A. Duurzaam bouwen		
– Nieuwbouw		
– Voorzieningen ²		
B. Leefbaarheid		
– Verwerving gebouwen i.k.v. leefbaarheid (art. 12a, tweede lid) ³		
– Overige activiteiten ⁴		

¹ specifieke gegevens uit de rubrieken 2a en 4

² voorzieningen: zie artikel 1, eerste lid, onderdeel c

³ zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2. en toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A, bij het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Staatsblad 536

⁴ verhuureenheden, niet zijnde wooneenheden, te verwerven in het kader van leefbaarheidsactiviteiten

Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Omschrijving	jaar
Gestructureerd overleg met bewoners Gemiddelde bijdrage per woning	ja/nee

Rubriek 7: Afspraken

1. Afspraken met gemeenten over voorgenomen activiteiten van de toegelaten instelling (indien deze afspraken zijn gemaakt, afzonderlijk opnemen voor elke gemeente waarmee afspraken zijn gemaakt; slechts opnemen ten behoeve van de ingevolge artikel 25f, eerste lid, aan Onze Minister te zenden samenvatting)

2. Zijn er met gemeenten afspraken gemaakt over:

- verkoop van huurwoningen aan natuurlijke en/of rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn;
- het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van vruchtgebruik of van opstal ten behoeve van natuurlijke en rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn?

Het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, omvat:

- 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.

AANHANGSEL A

Balans (in f 1000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

- . Geactiveerde genormeerde tekorten op DKPH-complexen -
- . overig immateriële activa -

-
-
-

X

Materiële vaste activa

- . Onroerende en roerende zaken in exploitatie -
- . Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling -
- . Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie -

-
-
-
-

X

Financiële vaste activa

- . Te verrekenen inzake DKPH-complexen -
- . Te vorderen BWS-subsidies -
- . Deelnemingen -
- . Effecten -
- . Overige -

-
-
-
-
-

X

-

X

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

-

Vorderingen

- . Huurdebiteuren -
- . Gemeenten -
- . Overige vorderingen -
- . Overlopende activa -

-
-
-
-
-

X

Effecten

-

Liquide middelen

-

-

X

-

Totaal

X

P.M. Nog te ontvangen leningen

-

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

. Kapitaal	-	
. Herwaarderingsreserve	-	
. Wettelijke en statutaire reserves	-	
. Overige reserves	-	
	-	X

EGALISATIEREKENING

VOORZIENINGEN

. Voorziening onderhoud	-	
. Overige voorzieningen	-	
	-	X

LANGLOPENDE SCHULDEN

. Leningen overheid	-	
. Leningen kredietinstellingen	-	
. Waarborgsommen	-	
. Overige schulden	-	
	-	X

KORTLOPENDE SCHULDEN

. Schulden aan kredietinstellingen	-	
. Schulden aan gemeenten	-	
. Schulden aan leveranciers	-	
. Belastingen en premies sociale verzekering	-	
. Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken	-	
. Overige schulden	-	
. Overige passiva	-	
	-	X
	-	-

TOTAAL

X

P.M. Met financiers overeengekomen leningen

In de balans moeten ook de vergelijkende bedragen van het vorig boekjaar worden opgenomen (artikel 363, vijfde lid, van boek 2 BW)

AANHANGSEL B

Winst- en verliesrekening (in f 1000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

. Huren	-
. Vergoedingen	-
. Overheidsbijdragen	-
. Verrekening DKPH-complexen	-
. Overige bedrijfsopbrengsten	-
	-
Som der bedrijfsopbrengsten	X

BEDRIJFSLASTEN

. Afschrijven op immateriële en materiële vaste activa	-
. Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	-
. Erfpacht	-
. Lonen en salarissen	-
. Sociale lasten	-
. Lasten onderhoud	-
. Overige bedrijfslasten	-
	-
Som der bedrijfslasten	X

. Rentebaten	-
. Waardeveranderingen financiële activa en effecten	-
. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	-
. Resultaat deelnemingen	-
. Rentelasten	-
	-
	X

RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING

Buitengewone baten	-
Buitengewone lasten	-
	-

JAARRESULTAAT **X**

In de winst- en verliesrekening moeten de vergelijkende bedragen van het vorige boekjaar worden opgenomen (artikel 363, vijfde lid, van boek 2 BW)

Toelichting balans/winst- en verliesrekening

1a. Op basis van welke waarderingsgrondslag voor de materiële activa zijn de balans en verliesen winstrekening opgesteld (aankruisen wat juist is):

- 0. Historische kostprijs;
- 0. Bedrijfswaarde als invulling van actuele waarde;
- 0. Andere vorm van actuele waarde.
- b. (Alleen invullen als *niet* gewaardeerd is op basis van de historische kostprijs):
 - i. Wat is het eigen vermogen als zou worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs (bedrag in f 1000);
 - ii. Wat is het jaarresultaat als zou worden gewaardeerd op basis van de historische kostprijs (bedrag in f 1000).

c. Is de waarderingsgrondslag van de materiële vaste activa in het verslagjaar anders dan in het jaar daarvoor:

- 0. Ja;
- 0. Nee.

d. Is de complex-indeling van het woningbezit in het verslagjaar ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het jaar daarvoor:

- 0. Ja;
- 0. Nee.

2a. Is de toegelaten instelling in het verslagjaar gefuseerd:

- 0. Ja, met.....;
- 0. Nee.

b. Heeft de toegelaten instelling (in grote mate) bezit van een andere toegelaten instelling overgenomen in het verslagjaar:

- 0. Ja,woningen (aantal woningen aangeven);
- 0. Nee.

3. Kan worden aangegeven op welke post van de winst- en verliesrekening de volgende activiteiten zijn geboekt en tegen welk bedrag:

a. boekwinsten op woningverkoop:

- 0. buitengewone baten;
- 0. overige bedrijfsopbrengsten;
- 0. anders, nl.....
- 0. n.v.t.

Bedrag in f 1000:

b. afboeking onrendabele toppen van nieuwbouwinvesteringen:

- 0. buitengewone lasten;
- 0. overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa;
- 0. overige bedrijfslasten
- 0. anders, nl.....
- 0. n.v.t.

Bedrag in f 1000:

c. afboeking onrendabele delen woningaankopen:

- 0. buitengewone lasten;
- 0. overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa;
- 0. overige bedrijfslasten;
- 0. anders, nl.....
- 0. n.v.t.

Bedrag in f 1000:

d. onrendabele delen van andere investeringen (bijv. renovatie):

- 0. buitengewone lasten;
- 0. overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa;
- 0. overige bedrijfslasten;
- 0. anders, nl.....
- 0. n.v.t.

Bedrag in f 1000:

e. vrijval uit de egalisatierekening:

- 0. overige bedrijfsopbrengsten;
- 0. overheidsbijdragen;
- 0. buitengewone baten;
- 0. anders, nl.....
- 0. n.v.t.

Bedrag in f 1000:

f. overige bedrijfslasten:

- 0. beheer- en administratiekosten
- 0. belastingen/verzekeringen
- 0. bijzondere voorzieningen
- 0. overig

Bedrag in f 1000:

AANHANGSEL C

Financiële kerngegevens en prognoses

Rubriek 1a: prognoses resultaat

RESULTAAT (in f 1000)

	x + 1	x + 2	x + 3	x + 4	x + 5
a. Bedrijfsopbrengsten					
b. Bedrijfslasten					
Saldo					
c. Rentebaten					
d. Rentelasten					
e. Overig					
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening					
f. Buitengewone baten uit verkoop					
g. Overige buitengewone baten					
h. Buitengewone lasten					
Jaarresultaat					

Rubriek 1b: prognoses netto werkkapitaal

ONTWIKKELING NETTO WERKKAPITAAL: herkomst en besteding (in f 1000)

	Boekjaar x		x + 1		x + 2		x + 3		x + 4		x + 5	
	herk	best	herk	best	herk	best	herk	best	herk	best	herk	best
Begin saldo netto werkkapitaal												
* jaarresultaat												
* afschrijvingen												
* waardeveranderingen vaste activa												
Cash-flow												
<i>kapitaalgoederensfeer</i>												
– immateriële vaste activa												
– investeringen voor:												
+ nieuwbouw												
+ verbeteringen												
+ aankoop												
+ overige												
– desinvesteringen												
– mutatie financiële vaste activa												
<i>vermogenssfeer</i>												
– mutatie equalisatierekening												
– mutatie voorziening onderhoud												
– mutatie overige voorzieningen												
– ontvangsten leningen												
– contract aflossingen												
– contract bijschrijvingen												
– mutatie overige schulden op lange termijn												
Mutatie werkkapitaal												
Eindsaldo netto werkkapitaal												

Rubriek 1c: prognoses balansposten**ONTWIKKELING BALANSPOSTEN** (in f 1000)

	Boekjaar x	x + 1	x + 2	x + 3	x + 4	x + 5
Eigen vermogen						
Egalisatierekening						
Voorziening onderhoud						
Overige voorzieningen						
Schulden lange termijn						
Materiële vaste activa						
Immateriële vaste activa						
Financiële vaste activa						
Flottende activa			n.v.t.			
Schulden op korte termijn			n.v.t.			

Rubriek 1d: prognoses kengetallen**FINANCIËLE KENGETALLEN**

	Boekjaar x	x + 1	x + 2	x + 3	x + 4	x + 5
Solvabiliteit	%	%	%	%	%	%
Rentabiliteit totaal vermogen	%	%	%	%	%	%
Rentabiliteit eigen vermogen	%	%	%	%	%	%
Current ratio	%	%	n.v.t.			

Rubriek 2a: Investerings en uitgaven t.b.v. volkshuisvesting afgesloten boekjaar

	Afgesloten boekjaar x	
	totale investering, uitgave cq opbrengst (in f 1000)	onrendabel deel (in f 1000)
A. Nieuwbouw woongelegenheden		
B. Aankoop bestaande woongelegenheden		
C. Verkoop woongelegenheden		
D. Sloop woongelegenheden		
E. Overige mutaties ¹		
F. Treffen van voorzieningen ²		
G. Feitelijke onderhoudsuitgaven – t.l.v. voorziening – overige (direct t.l.v. winst- en verliesrekening)		n.v.t.
Totaal aan investeringen, uitgaven cq opbrengsten		
H. Waarvan duurzaam bouwen ³		
I. Waarvan leefbaarheid		
J. Waarvan onrendabel ⁴	n.v.t.	

¹ bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties, als gevolg van functieverandering en eenheden in bijzondere woongebouwen en overige onroerende zaken

² voorzieningen: zie art. 1, eerste lid, onderdeel c

³ zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2. en toelichting op artikel 1, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A, bij het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Staatsblad 536

⁴ het geschatte onrendabele deel van de investeringen genoemd onder «totale investering cq opbrengst».

Rubriek 2b: Toekomstige investeringen en uitgaven t.b.v. volkshuisvesting

	jaar x + 1 ¹	jaar x + 2	jaar x + 3
	totale investering, uitgave cq opbrengst (in f 1000)	totale investering, uitgave cq opbrengst (in f 1000)	totale investering, uitgave cq opbrengst (in f 1000)
A. Nieuwbouw woongelegenheden			
B. Aankoop bestaande woongelegenheden			
C. Verkoop woongelegenheden			
D. Sloop woongelegenheden			
E. Overige mutaties ²			
F. Treffen van voorzieningen ³			
G. Feitelijke onderhoudsuitgaven – t.l.v. voorziening – overige (direct t.l.v. winst- en verliesrekening)			
Totaal aan investeringen, uitgaven cq opbrengsten			
H. Waarvan duurzaam bouwen ⁴			
I. Waarvan leefbaarheid			
J. Waarvan onrendabel ⁵			

¹ in deze kolom kunnen in principe dezelfde gegevens worden ingevuld als die zijn gehanteerd bij het opstellen van de samenvatting van voorgenomen activiteiten voor het lopende boekjaar

² bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties, als gevolg van functieverandering en bijzondere woongebouwen en overige onroerende zaken

³ voorzieningen: zie art. 1, eerste lid, onderdeel c

⁴ zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2. en toelichting op artikel 1, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A, bij het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Staatsblad 536

⁵ het geschatte onrendabele deel van de investeringen genoemd onder «totale investering cq opbrengst»

AANHANGSEL D

Kerngegevens volkshuisvesting en prognoses

Rubriek 1: Samenstelling bezit afgesloten boekjaar

Samenstelling	Afgesloten boekjaar x	
	Aantal in eigendom	Aantal in beheer
A. Woningen ² – goedkoop ¹ – betaalbaar ¹ – duur ¹ – totaal		
B. Wooneenheden ²		
C. Woonwagens		
D. Overige woongelegenheden ³		
Totaal woongelegenheden³		
E. Standplaatsen		
F. Bijzondere woongebouwen (aantal eenheden) ²		
G. Bedrijfsruimten/winkels/garages		
H. Overig bezit		

¹ zie MG 97–15 van 14 juli 1997: de huurprijs voor de goedkope voorraad is tot f 600 kale huur, voor de betaalbare voorraad van f 600 tot f 810, en voor de dure voorraad vanaf f 810

² voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling versie 2, CBS 1992» (verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen»)

³ exclusief eenheden in verzorgingshuizen en standplaatsen

Rubriek 2a: Ontwikkeling voorraad woningen en wooneenheden
(Deze rubriek afzonderlijk invullen voor elke gemeente waar die ontwikkeling heeft plaatsgevonden / is voorzien)

Gemeente	Afgesloten boekjaar x		Jaar x + 1 ¹		Jaar x + 2		Jaar x + 3	
	gdkp ²	ovg	gdkp ²	ovg	gdkp ²	ovg	gdkp ²	ovg
Stand begin jaar: – aantal woningen ³ – aantal wooneenheden ³								
A. Nieuwe woningen								
B. Nieuwe wooneenheden								
C. Aankoop bestaande woningen/wooneenheden – van toegelaten inst. – van gemeente – van overige instell./ personen								
D. Verkoop van woningen/ wooneenheden aan: – huurders – toegelaten instellingen – anderen								
E. Sloop van woningen/ wooneenheden								
F. Saldo overige mutaties woningen/ wooneenheden ⁴								
Stand einde jaar: – aantal woningen – aantal wooneenheden								

¹ in deze kolom kunnen in principe dezelfde gegevens worden ingevuld als die zijn gehanteerd bij het opstellen van de samenvatting van voorgenomen activiteiten voor het lopende boekjaar

² zie artikel 13, eerste en vierde lid

³ voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling versie 2, CBS 1992» (verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen»)

⁴ bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties als gevolg van functieverandering

2b. Ontwikkeling omvang overige woongelegenheden

Gemeente	Afgesloten boekjaar x	Jaar x+ 1 ¹	Jaar x +2	Jaar x + 3
Stand begin jaar overige woongelegenheden ²				
A. Nieuwe overige woongelegenheden exclusief woonwagens				
B. Nieuwe Woonwagens				
C. Aankoop bestaande overige woongelegenheden: – van toegelaten inst. – van gemeente – van overige instell./ personen				
D. Verkoop overige woongelegenheden – aan huurders – aan toegelaten inst. – aan anderen				
E. Sloop overige woongelegenheden				
Stand einde jaar overige woongelegenheden ²				
F. Nieuwe standplaatsen				
G. Voorraad eenheden in bijzondere woongebouwen einde jaar				

¹ in deze kolom kunnen in principe dezelfde gegevens worden ingevuld als die zijn gehanteerd bij het opstellen van de samenvatting van voorgenomen activiteiten voor het lopende boekjaar

² onder overige woongelegenheden worden hier niet begrepen: woningen, wooneenheden, eenheden in verzorgingshuizen en standplaatsen

Rubriek 3: Huurontwikkeling

Omschrijving	Afgesloten boekjaar x
gerealiseerde jaarhuuropbrengst woongelegenheden (in f 1000)	
huurderving (in f 1000)	
aantal leegstaande woningen per ultimo boekjaar 3–12 maanden	
aantal leegstaande woningen per ultimo boekjaar >12 maanden	
huurverhoging in procenten per 1 juli	..%
stijging huursom in procenten	..%

Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid

Omschrijving	Afgesloten boekjaar x		
	Aantal woon- gelegen- heden	Investering/uitgaven (in f 1000)	
		eigen beheer ¹	derden ²
A. Klein onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
A.1 Klachten- en mutatie-onderhoud			
– uitgaven t.l.v. voorziening	X	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	X	....	....
A.2 Planmatig onderhoud			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	....	....	....
A.3 Overig klein onderhoud ³			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven			
B. Groot onderhoud excl. aangekocht bezit ⁴			
– uitgaven t.l.v. voorziening	....	....	....
– overige onderhoudsuitgaven	....	....	....
C. Woningverbetering excl. aangekocht bezit ⁵	....	....	....
D. Groot onderhoud en/of woning-verbetering aan aangekocht bezit	....	....	....
Totale investering/uitgaven	X	....	....

¹ eigen beheer: onderhoud/voorzieningen die in eigen beheer worden uitgevoerd bijvoorbeeld door een (eigen) onderhoudsdienst of technische dienst. Kosten gemaakt door de beheerder moeten eveneens onder deze post geboekt worden

² derden: kosten van onderhoud/voorzieningen die door derden (aannemer, installatiebedrijf, etc.) in opdracht van de toegelaten instellingen of de beheerder worden uitgevoerd

³ betreft al het overige klein onderhoud, dat niet als planmatig onderhoud of als klachten- en/of mutatie-onderhoud is te specificeren

⁴ aangekocht bezit: aangekocht in de afgelopen drie jaar

⁵ woningverbetering: investeringen t.b.v. het aanbrengen van voorzieningen ter verbetering van de indeling of verhoging van het woongerief

Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid¹

Omschrijving	Afgesloten boekjaar x	
	Aantal eenheden	Uitgaven/ investering (in f 1000)
A. Duurzaam bouwen		
– Nieuwbouw		
– Voorzieningen ²		
B. Leefbaarheid		
– Verwerving gebouwen i.k.v. leefbaarheid (art. 12a, tweede lid) ³		
– Overige activiteiten ⁴		

¹ specifieke gegevens uit de rubrieken 2a en 4

² voorzieningen: zie artikel 1, eerste lid, onderdeel c

³ zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2. en toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A, bij het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Staatsblad 536

⁴ verhuureenheden, niet zijnde woongelegenheden, te verwerven in het kader van leefbaarheidsactiviteiten

Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Omschrijving	Afgesloten boekjaar x
Gestructureerd overleg met bewoners	ja/nee
Is er een klachtencommissie	ja/nee
gemiddelde bijdrage per woning	ja/nee

AANHANGSEL E

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie verhuurd per 31-12 in het verslagjaar

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ f 600,- ¹	> f 600,- ¹
< 65 jaar	≤ f 35 000 ² > f 35 000 ²		
≥ 65 jaar	≤ f 29 000 ³ > f 29 000 ³		

2. Aantallen meerpersoonshuishoudens aan wie verhuurd per 31-12 in het verslagjaar

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ f 600,- ¹	> f 600,- ¹
< 65 jaar	≤ f 46 000 ⁴ > f 46 000 ⁴		
≥ 65 jaar	≤ f 39 000 ⁵ > f 39 000 ⁵		

¹ voor het lopende boekjaar is volgens artikel 13, eerste lid, aanhef, van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing: f 600.

² voor het lopende boekjaar is volgens artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing: f 35 700.

³ voor het lopende boekjaar is volgens artikel 13, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing: f 30 050.

⁴ voor het lopende boekjaar is volgens artikel 13, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing: f 47 550.

⁵ voor het lopende boekjaar is volgens artikel 13, eerste lid, onderdeel d, van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing: f 39 600.

HET ACCOUNTANTSONDERZOEK

Rubriek A. De accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70)
- Besluit beheer sociale-huursector

Doelstelling:

1. Het accountantsonderzoek, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel a, heeft ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid;
 - b. na te gaan of het jaarverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, onderdeel a, is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is;
 - c. na te gaan of de gegevens, bedoeld in artikel 392, eerste lid, onderdelen b, c, d, f, g en h, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn toegevoegd.
2. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek als bedoeld onder punt 1a weer in een accountantsverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
3. Voor de uitkomst van het onderzoek als bedoeld onder de punten 1b en 1c mag de accountant volstaan met de vermelding van hem gebleken tekortkomingen.

Aandachtspunt:

Voor een goedkeurende accountantsverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het in deze bijlage onder rubriek D opgenomen model I. In geval van een andere dan een goedkeurende accountantsverklaring dient de accountant de aard en het gewicht van de tekortkoming(en) expliciet in de accountantsverklaring tot uitdrukking te brengen.

Rubriek B. De mededeling met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag

Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70)
- Besluit beheer sociale-huursector

Doelstelling:

Het accountantsonderzoek dat leidt tot de mededeling, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector, heeft ten doel:

- a. na te gaan of het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van dat besluit, voor zover de accountant dat kan nagaan, overeenkomstig dat artikellid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is; en
- b. voor een aantal specifieke onderwerpen na te gaan of de informatie in dat volkshuisvestingsverslag juist is.

Aandachtspunten:

1. De accountant gaat na of over alle in artikel 26, tweede lid, genoemde onderwerpen een uiteenzetting is gegeven, dan wel is vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. De accountant gaat na of de in artikel 26, tweede lid, genoemde uiteenzettingen verenigbaar zijn met de jaarrekening. De werkzaamheden worden verricht op overeenkomstige wijze als ten aanzien van de beoordeling van het jaarverslag in artikel 393, derde lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is voorgeschreven.
3. De accountant gaat na of de over het verslagjaar verstrekte informatie in de uiteenzettingen, bedoeld in artikel 26, tweede lid, over de onderstaande onderwerpen uit het Besluit beheer sociale-huursector juist is. De accountant stelt daartoe vast of:
 - a. de toegelaten instelling een volledig inzicht van haar verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a geeft;
 - b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, in eigendom heeft of beheert;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b (Raad van Toezicht), voldoet aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a;
 - d. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11b geen bouw van woningen aanbesteedt en deze niet door derden laat aanbesteden, indien de koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning hoger ligt dan het bedrag, genoemd in artikel 11b, eerste lid, als luidend in het verslagjaar;
 - e. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11c geen woningen vervreemdt tegen een prijs die lager ligt dan 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer;
 - f. de toegelaten instelling over criteria over de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 beschikt en de besluiten over vervreemding binnen deze criteria passen;
 - g. er een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, functioneert en er een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van die commissie van kracht is;
 - h. de toegelaten instelling ten minste een maal per jaar overleg voert met de huurders van haar woongelegenheden of met hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17, en er een reglement omtrent dat overleg van kracht is.
4. De accountant gaat na of alle hem uit zijn onderzoek bekend zijnde belangrijke activiteiten van de toegelaten instelling (of van de rechtspersonen of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden) in het volkshuisvestingsverslag zijn vermeld.

Rubriek C. De mededeling met betrekking tot het overzicht van kerngegevens

Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70)
- Besluit beheer sociale-huursector

Doelstelling:

Het accountantsonderzoek, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel c, van het Besluit beheer sociale-huursector, heeft ten doel na te gaan of de cijfers over het verslagjaar in overeenstemming zijn met de jaarrekening en of de prognosecijfers aannemelijk zijn.

Aandachtspunt:

De accountant stelt vast dat de in het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, opgenomen cijfers over het verslagjaar op juiste wijze zijn ontleend aan de jaarrekening over dat jaar, waarbij door de accountant een accountantsverklaring is afgegeven. Voorts beoordeelt de accountant de wijze van totstandkoming en de presentatie van de in het overzicht opgenomen prognosecijfers waarbij hij nagaat of:

- a. op grond van de beoordeling van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, niet is gebleken dat de veronderstellingen geen redelijke basis voor de prognoses vormen, en
- b. de prognoses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen zijn opgesteld.

Rubriek D. Rapportering

Model I

Model-accountantsverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

Aan (opdrachtgever)

ACCOUNTANTSVERKLARING

(Opdracht)

Wij hebben de in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde jaarrekening 19xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats) gecontroleerd. De jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

(Werkzaamheden)

Onze controle is verricht overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder

meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de leiding van de instelling daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

(Oordeel)

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 19xx en van het resultaat over 19xx in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector.

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Model II

Model van de mededeling als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

In het kader van onze controle van de jaarrekening 19xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats) hebben wij tevens de werkzaamheden verricht volgens het protocol onder rubriek B in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector, zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties. Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

1. Het volkshuisvestingsverslag geeft een uiteenzetting over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. Alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie is verenigbaar met de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling, voor zover uit ons onderzoek is gebleken, een volledig inzicht heeft gegeven van haar verbindingen in het verslagjaar met andere rechtspersonen of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - b. de toegelaten instelling in het verslagjaar slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom heeft gehad of beheerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Toezicht) in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
 - d. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bouw van woningen heeft aanbesteed of door derden heeft doen aanbesteden, ingeval de koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning hoger

lag dan het bedrag, genoemd in artikel 11b, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, als luidend in het verslagjaar;

e. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woningen heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer;

f. de toegelaten instelling in het verslagjaar beschikte over criteria voor de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector en heeft deze nageleefd;

g. in het verslagjaar een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector heeft gefunctioneerd en dat een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van die commissie van kracht was;

h. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of met hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit sociale-huursector, en dat een reglement omtrent dat overleg van kracht was.

4. Uit ons onderzoek zijn geen belangrijke activiteiten van de toegelaten instelling (of van de rechtspersonen of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden) gebleken die niet in het volkshuisvestingsverslag zijn opgenomen.

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Model III

Model van de mededeling als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit beheer sociale-huursector met betrekking tot het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses

Aan (opdrachtgever)

In het kader van onze controle van de jaarrekening 19xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats) hebben wij ten aanzien van het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses tevens de werkzaamheden verricht volgens het protocol onder rubriek C in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector, zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties. Op grond van de door ons verrichte werkzaamheden delen wij u mede dat:

A. wij met betrekking tot de cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar in het in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht hebben vastgesteld dat deze cijfermatige kerngegevens op juiste wijze zijn ontleend aan de jaarrekening 19xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats), waarbij wij op (datum) een (soort accountantsverklaring) hebben afgegeven.

B. wij met betrekking tot de prognoses in het in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht de hierna-volgende beoordelingsverklaring verstrekken:

BEOORDELINGSVERKLARING

(Opdracht)

Wij hebben de prognoses in het in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht over de boekjaren 19.. tot en met van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats) beoordeeld. De prognoses, met inbegrip van de veronderstellingen

waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een beoordelingsverklaring inzake de prognoses te verstrekken.

(Werkzaamheden)

Onze werkzaamheden bestonden overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot beoordelingsopdrachten, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van uw toegelaten instelling en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

(Oordeel)

Op grond van onze beoordeling van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognoses. Voorts zijn wij van mening, dat de prognoses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen zijn opgesteld en zijn toegelicht in overeenstemming met de bepalingen, opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector.

(Toelichting)

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognoses, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Rubriek 1: Gecorrigeerd eigen vermogen (in f 1000)

Contante waarde huren	+
Contante waarde huurderiving	-
Saldo	
Contante waarde bijdragen	+
Contante waarde onderhoudsuitgaven	-
Contante waarde overige variabele exploitatie – uitgaven	-
Ongecorrigeerde bedrijfswaarde (kasstroom)	
Rentabiliteitswaarde correctie	-/+
Subtotaal	
Beschikbare onderhoudsvoorziening ¹	+
Beschikbare egalisatierekening ²	+
Totale bedrijfswaarde	
Boekwaarde (im)materiële vaste activa	-
Saldo bedrijfswaarde minus boekwaarde	
Kapitaal en overige reserves (eigen vermogen) ³	+/-
Gecorrigeerd eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde	

¹ Ervan uitgaande dat in de bedrijfswaardeberekening al het (cyclisch) onderhoud is opgenomen

² Betreft het saldo (voor zover van toepassing) van de bij de bruterij gevormde egalisatierekening

³ Indien van toepassing de geactiveerde gekapitaliseerde rente bij vervroegde aflossing van leningen in mindering brengen (voor zover niet opgenomen onder immateriële activa)

Ruimte voor eventuele toelichting:

Rubriek 2: Uitgangspunten en parameters bedrijfswaardeberekening

Ter toelichting: het gaat hier om door de toegelaten instelling *zelf* te kiezen parameters welke derhalve niet noodzakelijkerwijze overeen hoeven te komen met de parameters welke het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voorschrijft bij berekening van de bedrijfswaarde.

Huurontwikkeling	Jaar x + 1	%
	Jaar x + 2	%
	Jaar x + 3	%
	Jaar x + 4	%
	Jaar x + 5	%
Huurderiving	en vervolgens	%
	Jaar x + 1	%
	Jaar x + 2	%
	Jaar x + 3	%
	Jaar x + 4	%
	Jaar x + 5	%
Stijging variabele lasten		%
		%
Disconteringsvoet/rente na conversie en/of herfinanciering		%
Gemiddelde restant levensduur bezit ¹	.. jaar	

Ruimte voor eventuele toelichting:

¹ gewogen gemiddelde van het bezit als vermeld in bijlage II, aanhangsel D, rubriek 1

Rubriek 3: Overige gegevens

Zijn de verantwoordelijkheden, bevoegdheden en procedures in het financierings- en beleggingsbeleid geregeld in een treasury-, financierings-/beleggingsstatuut?	Ja / Nee	
De aflossing en rente-aanpassing (na eventueel reeds genomen maatregelen) van de leningenportefeuille per 31 december is als volgt:		
	jaar x + 1	%
	jaar x + 2	%
	jaar x + 3	%
	jaar x + 4	%
	jaar x + 5	%
	jaar x + 6	%
	jaar x + 7	%
	jaar x + 8	%
	jaar x + 9	%
	jaar x + 10	%

Ruimte voor eventuele toelichting: