

Toepassing toezicht (meldingsplichtige besluiten, nevenactiviteiten), verkoop van huurwoningen en invoering euro (sociale-huursector)

Directie: Bestuursdienst

Cluster: Voorraad

Registratienummer: MG-2001-26

Datum: 5 november 2001

Strekking: Bekendmaking van beleid

Relatie met andere circulaires: MG's 96-17, 97-20, 98-14, 98-20, 99-23 en 2001-04

Telefoonnummer: inspectie van de volkshuisvesting in de desbetreffende provincie (zie bijgevoegde lijst; bijlage 3)

Aan: de besturen van toegelaten instellingen; de colleges van burgemeester en wethouders

Onderwerp: Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Toepassing van het toezicht (meldingsplichtige besluiten, nevenactiviteiten), verkoop van huurwoningen en invoering euro.

Geacht college/bestuur,

I. Algemene inleiding

Met deze circulaire wil ik uw aandacht vragen voor drie onderwerpen, te weten:

- I. Kerntaken en nevenactiviteiten, mede in het licht van de overgang naar de implementatie van de Nota Mensen Wensen Wonen (NMWW),
- II. verkoop van woningen door toegelaten instellingen, en
- III. Invoering EURO.

Kerntaken en nevenactiviteiten c.a.

A. Aanleiding

Bij MG-circulaire 99-23 d.d. 3 november 1999 (BBSH, toepassing van het toezicht bij nevenactiviteiten) en MG 2001-04 (BBSH, toepassing van het toezicht m.b.t. buitenlandse activiteiten) heb ik u geïnformeerd over de wijze waarop ik in de periode tot aan de uit de NMWW voortvloeiende regelgeving toezicht zou houden op de werkzaamheden van de toegelaten instellingen (t.i.). In die MG's is onder meer aangegeven, dat veranderende woonwensen en de integraliteit van de aanpak van die nieuwe woon-

wensen kunnen leiden tot verbreding van de activiteiten van de t.i.'s. In de NMWW wordt ingespeeld op mogelijk toekomstige ontwikkelingen.

Aldaar wordt op pagina 242 het werkdomein omschreven als: werkzaam op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieus, welk werkdomein op de pagina's 244 en 245 nader wordt aangeduid. Uit dat werkdomein vloeien zowel de nieuwe kerntaken, aldaar de maatschappelijke opdracht genoemd, als de overige toegestane activiteiten voort. Dit werkdomein is uitgebreider dan het 'volkshuisvestingsbelang', zoals dat nu is beschreven in het BBSH. Deze circulaire is er dan ook mede voor bedoeld om vooruitlopend op de Woonwet en in lijn met de NMWW corporaties meer mogelijkheden te bieden ten opzichte van dat BBSH en MG 99-23. Naar aanleiding van een aantal door t.i.'s aan mij voorgelegde voorgenomen nevenactiviteiten, waaruit blijkt dat in de praktijk niet in alle gevallen duidelijk is welke nevenactiviteiten al dan niet onder de huidige Woningwet, het huidige BBSH en de MG 99-23 toelaatbaar zijn, alsmede in het licht van de NMWW, kom ik thans tot een nadere uiteenzetting van mijn beleid terzake. Daarbij zal ik tevens een aantal begrippen duidelijk afbakenen. Het zal evenwel duidelijk zijn, dat de taak van een t.i. in de eerste plaats gelegen is in de uitvoering van de in het BBSH opgesomde kernactiviteiten. Slechts nadat een t.i. die kernactiviteiten heeft uitgevoerd, dan wel indien de uitvoering van voorgestelde nevenactiviteiten onlosmakelijk verbonden is met de mogelijkheid de kerntaken uit te voeren, zal sprake kunnen zijn van uitvoering van nevenactiviteiten.

B. Kerntaken, nevenactiviteiten en verbindingen

a. Uitvoering kerntaken

De kerntaken zoals neergelegd in het BBSH dienen als regel wat betreft activiteiten (= kernactiviteiten) binnen

de rechtspersoon van de t.i. uitgevoerd te worden. Evenwel kan het technisch beheer van de woningen van de t.i. of van anderen, zoals VVE's, wel ondergebracht worden in een verbinding, omdat de betrokkenheid met de huurders, als bedoeld in de artikelen 16 - 20 BBSH, niet in het geding komt. Voor het strategisch beheer van de eigen woningen blijft de t.i. zelf volledig verantwoordelijk. Tot de kernactiviteiten wordt eveneens gerekend de verhuur van bedrijfspanden voor zover deze een (fysieke) samenhang hebben met de woningen van de corporatie. De verhuur van dergelijke bedrijfspanden mag om dezelfde reden als hiervoor genoemd, eveneens in een verbinding ondergebracht worden. De verhuur van bedrijfspanden daar waar de betrokken t.i. geen of nauwelijks bezit heeft, is niet toegestaan, omdat deze activiteit geen enkele substantiële relatie heeft met enige kerntaak als bedoeld in het BBSH. Ook mogen sommige kernactiviteiten die vallen onder het begrip leefbaarheid om meergenoemde reden worden ondergebracht in een verbinding. Te denken valt aan de ontwikkeling en de verhuur van buurthuizen en wijkcentra in het kader van de leefbaarheid. De uitvoering van de kernactiviteit leefbaarheid juich ik op zich uiteraard zeer toe. In de praktijk blijkt het begrip leefbaarheid, zoals neergelegd in artikel 12a BBSH en in de NvT bij de wijziging per 1 januari 1998, evenwel zeer ruim geïnterpreteerd te worden. De activiteiten die door de t.i.'s in het kader van leefbaarheid worden ondernomen dienen, aldus genoemd artikel steeds ten goede te komen aan het woongenot in een buurt of wijk waar een substantieel deel van het onroerend goed van betrokken t.i. is gelegen. Zo is het in het kader van de leefbaarheid bijvoorbeeld zonder meer toegestaan bepaalde diensten te leveren, zoals het verzorgen van het onderhoud van woningen (ten behoeve) van derden zoals de kopers van huurwoningen of Verenigingen van

eigenaren (VVE's), of andere gebouwen dan woongelegenheden aan te kopen, mits een substantieel deel van het bezit van de t.i. in de betrokken buurt of wijk is gelegen. Hoewel ik bereid ben om toe te staan, dat nevenactiviteiten ook worden verricht daar waar geen woongelegenheden van de t.i. gelegen zijn, is het niet toegestaan om, onder verwijzing naar leefbaarheid, bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren of onderhoud te plegen aan onroerend goed, dat niet gelegen is in een buurt of wijk, waar de woongelegenheden van de t.i. zijn gelegen, indien de eigenaren van dat onroerend goed niet als doelgroep zijn te beschouwen. Dergelijke activiteiten hebben immers niets van doen met enige kerntaak als hiervoor bedoeld.

Op het terrein van de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven ligt nog een belangrijke opgave. Dit onderwerp zal als zesde prestatieveld, dus kerntaak voor t.i.'s, per oktober 2001 in het BBSH worden opgenomen. Ik roep alle t.i.'s op een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van een gedifferentieerd, op de vraag en behoefte van de bijzondere doelgroep afgestemd, aanbod aan woon- en verblijfgelegenheden. Het betreft hier onder meer het geschikt maken van bestaande woningen, het bouwen en exploiteren van woon-zorgcomplexen en de bij die complexen behorende gemeenschappelijke ruimten en fysieke infrastructuur, aan projecten voor begeleid wonen en aan vastgoed met een woon- of verblijffunctie voor de bewoners van instellingen in de verzorging, verpleging of opvang. T.i.'s kunnen daarnaast voor deze bijzondere doelgroep een belangrijke rol vervullen bij het tot stand brengen van service- en dienstenpakketten en van zorgarrangementen. Bij de hierboven genoemde bijdragen van t.i.'s aan het beleidsveld wonen en zorg kan qua type activiteiten bijvoorbeeld gedacht worden aan het tot stand brengen van geschikt aanbod, inbreng van specifieke (vastgoed)deskundigheid en niet in de laatste plaats ook de bereidheid tot investeringen.

b. Uitvoering nevenactiviteiten

In MG 99-23 is reeds aangegeven, dat uitvoering van nevenactiviteiten, zijnde alle andere activiteiten dan die

rechtstreeks nodig zijn ter uitvoering van de limitatief in het BBSH opgesomde kerntaken, in een aantal gevallen is toegestaan, indien aan de criteria als genoemd in die MG is voldaan. In genoemde MG zijn die criteria als volgt omschreven:

1. De prestaties op de kerntaken van de t.i. dienen boven elke twijfel verheven te zijn. De beoordeling hiervan vindt plaats (onder meer) op basis van het terzake bij de betrokken gemeente ingewonnen oordeel over het door de t.i. in acht nemen van het gemeentelijke beleid;
2. Niet alleen de financiële continuïteit van de t.i. moet buiten twijfel staan. Ook bij de uitvoering van nevenactiviteiten dient sprake te zijn van een aanvaardbaar en dus beperkt financieel risico;
3. Nevenactiviteiten worden als belastingplichtige activiteiten aangemerkt;
4. Indien een t.i. kapitaal beschikbaar stelt aan een verbinding dient dit onder marktconforme voorwaarden te geschieden. Het moet door de t.i. aannemelijk zijn gemaakt, dat aan de kerntaken een bijdrage wordt geleverd (het in de NMWW bedoelde substantiële en causale verband);
5. Het toezicht (op de t.i. en haar verbindingen) mag niet worden belemmerd.

Met betrekking tot bedoelde nevenactiviteiten luidt mijn nadere beleid als volgt:

Nevenactiviteiten worden aan t.i.'s toegestaan, indien het gaat om activiteiten die een 'woon' karakter hebben. De nevenactiviteiten worden slechts toegestaan indien zij een door de t.i. aan te tonen en door mij aanvaarde significante meerwaarde hebben voor de kerntaken. Een nevenactiviteit die bijvoorbeeld slechts gericht is op financieel voordeel voor de t.i. terwijl er geen substantieel en causaal verband is met een of meer kerntaken van de t.i. zal ik derhalve niet toestaan. De door betrokken t.i. te leveren motivering voor de nevenactiviteit dient toereikend onderbouwd te zijn. Een enkele verwijzing naar bijvoorbeeld de kerntaak leefbaarheid zonder nadere toelichting acht ik onvoldoende. Daarnaast geldt, dat de nevenactiviteiten conform artikel 7, eerste lid, onder a, van het BBSH slechts plaats kunnen vinden binnen het statutair werkgebied van de t.i..

In bijlage 1 bij deze MG wordt nader ingegaan op een aantal wel/niet toegestane nevenactiviteiten.

c. Verbindingen

De door mij toegestane nevenactiviteiten dienen, tenzij het gaat om kleinschalige activiteiten, met in acht name van artikel 2a BBSH, in een verbinding ondergebracht te worden. Deze eis uit het BBSH is de beste manier om aan het ook in de NMWW genoemde uitgangspunt van een gelijk speelveld en de daaruit voortvloeiende eisen te voldoen (bijvoorbeeld voor wat betreft fiscaliteit en financiering, zie MG 99-23). Op deze wijze kunnen ook de diverse geldstromen goed in beeld worden gebracht, hetgeen de accountant de mogelijkheid biedt om die diverse geldstromen, als hierna onder G. bedoeld, goed te kunnen beoordelen. In de verbindingen die aangegaan worden door een t.i. mogen alleen toegestane (neven)activiteiten plaatsvinden. De verbinding moet op zodanige wijze vormgegeven worden dat de door mij bovenomschreven toegestane bandbreedte van nevenactiviteiten door de t.i. gegarandeerd kan worden, dan wel dat de t.i. schriftelijk verklaart zich uit de verbinding te zullen terugtrekken zodra ten gevolge van de dynamiek van de praktijk de nevenactiviteiten in de door haar aangegane verbinding de toegestane bandbreedte te buiten gaan. Het totaal aan nevenactiviteiten dient in een redelijke verhouding te staan tot de kernactiviteiten (proportionaliteitsbeginsel). Dit betekent, dat de nevenactiviteiten zowel qua omvang als qua grootte de kerntaken niet mogen overvleugelen. Kortom de kerntaken mogen door de uitvoering van nevenactiviteiten niet in het (financiële) gedrang komen. De met de nevenactiviteiten gemaakte winst dient, onder behoud van een redelijke eigen vermogenspositie van de verbinding, terug te vloeien naar de t.i. ter uitvoering van haar kerntaken. Zoals reeds hiervoor gesteld, dienen de financiële risico's die met de nevenactiviteiten gepaard gaan aanvaardbaar en derhalve beperkt te zijn.

C. Toegestane nevenactiviteiten

In bijlage 1 bij deze MG heb ik aan de hand van voorbeelden aangegeven

welke nevenactiviteiten ik zal toestaan. Uit het hiervoor onder B gestelde zal zonder meer duidelijk zijn dat nevenactiviteiten zoals bijvoorbeeld het exploiteren van een TV- of radiozender of van een reisbureau niet toegestaan kunnen worden. Dat heeft immers geen enkele relatie met het wonen. Ook de volgende nevenactiviteiten vallen buiten de bandbreedte en zullen daarom niet worden toegestaan:

- projectontwikkeling die geen substantiële en causale relatie heeft met de kerntaken van de t.i.,
- bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerend goed van derden,
- bemiddeling bij levensverzekeringen (anders dan in relatie tot het sluiten van een hypothecaire lening ten behoeve van de aankoop van een door de eigenaar/bewoner te bewonen huurwoning welke eigendom is van de t.i.),
- of het aanbieden van cursussen (anders dan aan eigen personeel of in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder). Dit laatste betekent uiteraard geenszins, dat het geven van voorlichting over bijvoorbeeld duurzaam bouwen niet zou zijn toegestaan. Dergelijke voorlichtingsactiviteiten acht ik juist een zeer goede zaak.

Naast de hiervoor en in bijlage 1 genoemde nevenactiviteiten komen ook andere activiteiten voor, waarbij het vaak gaat om uitbreiding van dienstverlening aan huurders. Wil ik dergelijke activiteiten toestaan, dan dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- de activiteit heeft een substantieel en causaal verband met het wonen;
- er is een directe relatie met de BBSH-taken;
- de activiteit heeft slechts betrekking op de doelgroep van beleid als bedoeld in artikel 70c Woningwet en artikel 13 BBSH;
- alleen de fysieke component van de dienst (woning/gebouw, woonomgeving) wordt aangeboden;
- voor diensten, die niet onder de kerntaken vallen, vindt alleen bemiddeling plaats, dus geen feitelijke aanbidding, geen incasso, geen leningen, rentebetaling en soortgelijke financiële relaties (zie punt 6 van bijlage 1);
- de activiteit dient ondergebracht te zijn in een verbinding, tenzij de activiteit van beperkte omvang is.

D. Transparantie van (de bedrijfsvoering van) een toegelaten instelling

Nevenactiviteiten dienen, zoals hierboven reeds gesteld, in principe plaats te vinden binnen een verbinding. Bij het aangaan van zo'n verbinding dient de autonomie van de t.i. altijd gewaarborgd te blijven. Dit impliceert dat een andere rechtspersoon, al dan niet in de gedaante van een holding, op geen enkele wijze het handelen van een t.i. mag (mee)bepalen. In de praktijk zal dit betekenen dat in het organogram van de organisatie waartoe een t.i. via haar verbindingen behoort geen rechtspersoon boven de t.i. gesteld mag zijn. Bij het aangaan van een verbinding ten behoeve van het uitvoeren van nevenactiviteiten dient bovendien altijd de transparantie van de bedrijfsvoering van de t.i. gewaarborgd te blijven, zodat het toezicht niet belemmerd wordt. Er mag in een verbindingen- en/of holdingconstructie derhalve niet zodanig sprake zijn van een ondoorzichtige 'wolk', dat het in- en externe toezicht (Raad van Toezicht, accountant, CFV en Inspectie Volkshuisvesting) wordt belemmerd. De verslaglegging ex artikel 26 jo 2a BBSH dient zodanig te zijn, dat door de t.i. inzichtelijk verantwoording wordt afgelegd over alle activiteiten en financiële stromen van zowel de t.i. als van de door de t.i. aangepane verbindingen. In de verslaglegging tot op heden wordt evenwel niet altijd concreet en volledig verantwoording afgelegd over de activiteiten in de verbinding en de financiële band tussen de verbinding en de t.i. Het enkele vermelden van het bestaan van de verbinding en het gestorte startkapitaal geeft de externe toezichthouder te weinig inzicht om een adequaat oordeel te kunnen vellen. Deze activiteiten dienen, zoals reeds gesteld, binnen het BBSH, MG 99-23 en deze circulaire te blijven, onder meer blijkend uit de statutaire doelstelling van de verbinding. Ik ben uiteraard gaarne bereid een uitzondering op deze regel te maken, als het gaat om verbindingen waarin naast de t.i. ook marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, participeren. Zie terzake het gestelde onder punt 4 van bijlage 1. Uiteraard blijft in alle gevallen gelden, dat de verbinding slechts werkzaam kan zijn binnen het statutaire werkgebied van de t.i.(s).

E. Financiële risico's bij het uitvoeren van nevenactiviteiten

Indien nevenactiviteiten, die ingevolge het vorenstaande over het algemeen in een verbinding zullen moeten worden verricht, risicovol zijn, dient de t.i. voor die risico's zoveel als mogelijk te worden afgeschermd. De vorm van een vennootschap onder firma (VOF) is daartoe in beginsel niet, de vorm van een NV of BV is daartoe in beginsel wél geschikt. Slechts indien door de t.i. (bijvoorbeeld blijkend uit de oprichtingsakte) schriftelijk wordt aangetoond, dat goede afspraken tussen de deelnemende partijen zijn gemaakt over de verdeling van eventuele verliezen, bijvoorbeeld via het door de t.i. inbrengen van haar aandeel via een daartoe opgerichte BV/NV, zal ik samenwerking via een VOF toestaan. Het kan bij de verdeling van de verliezen in ieder geval niet zo zijn, dat de t.i. een groter aandeel zal dragen, dan logischerwijs voortvloeit uit haar inbreng.

F. Beleggen

Het eigen vermogen van de gezamenlijke t.i.'s is trendmatig aan het toenemen. Daarmee samenhangend heeft een aantal t.i.'s in toenemende mate geldmiddelen tot zijn beschikking die kunnen worden belegd. Hieraan zijn twee aspecten verbonden die nadrukkelijk de aandacht vragen.

Het eerste betreft de bestemming van de overtollige kasmiddelen. Ondanks de geconstateerde groei hiervan komt het nog (te) vaak voor, dat t.i.'s, die in wezen over voldoende geldmiddelen (kunnen) beschikken, nieuwe investeringsprojecten extern financieren onder borging door het WSW. Ik acht dit onwenselijk omdat het WSW dan meer borgt dan noodzakelijk is en de achtereenvolgende hierdoor meer risico lopen dan nodig is. Voorts zie ik een strijdigheid bij deze handelwijze met het in de artikelen 21, tweede lid, en 22 BBSH neergelegde uitgangspunt. In dat kader dient tevens, voordat beleggen van overtollige middelen aan de orde is, eerst te worden bezien of het niet de voorkeur verdient geldelijke steun te verlenen aan een collega t.i., die zonder die steun haar taken niet (geheel) of slechts na verkrijging van projectsteun van het CFV kan uitvoeren.

Het tweede aspect dat aandacht

vraagt betreft de risico's die gepaard kunnen gaan met het beleggen als zodanig. Het vermogen dat bij de gezamenlijke woningcorporaties aanwezig is dient te worden beschermd tegen meer dan minimale beleggingsrisico's. Om die reden ben ik dan ook voornemens in de regelgeving een beleggingsstatuut voor t.i.'s voor te gaan schrijven. Riskante beleggingsvormen, zoals beursgenoteerde aandelen en opties, alsmede (near) banking-activiteiten, zullen daarbij worden uitgesloten.

G. Accountantsverklaring

De accountant zal in zijn verklaring ook dienen in te gaan op de door de verbindingen uitgevoerde (neven)activiteiten. Hij zal daarbij moeten kunnen beoordelen hoe de geldstroom verloopt van de t.i. naar de verbinding(en) en vice versa en welke geldstroom gepaard gaat met de uitvoering van de kerntaken enerzijds en met die van de nevenactiviteiten anderzijds. Dit impliceert, dat de verslagen van de t.i. zodanig van opzet dienen te zijn, dat de accountant daadwerkelijk de mogelijkheid heeft zijn visie op een en ander te geven.

H. Voorwaarden voor het toestaan van nevenactiviteiten

Slechts indien nieuw voorgelegde nevenactiviteiten zowel voldoen aan MG 99-23 als aan het hiervoor en in bijlage 1 gestelde zal ik deze toestaan. De procedure ten aanzien van het melden van voorgenomen activiteiten zoals vermeld in MG 99-23 blijft ongewijzigd: een voorgenomen nevenactiviteit dient de corporatie te melden bij de Inspectie Volkshuisvesting onder overlegging van de navolgende informatie:

1. Een toelichting waarom de t.i. de activiteit wil uitvoeren en in overeenstemming acht met het BBSH en het in MG 99-23 en deze MG geschetste beleid;
2. Informatie over de door de t.i. gekozen constructie/verbinding en een (voorlopige) oprichtingsakte;
3. Een risicoanalyse. Daarbij kan gedacht worden aan analyses van:
 - het risico van faillissement van de verbinding terzake de voorgenomen activiteit(en);
 - risico's van stagnatie in afname van het product;

- risico's van leegstand bij bedrijfsmatige verhuur;
- de bedragen welke gevraagd worden ter vergoeding van de inzet van eigen personeel en dergelijke.

Bij de u toegezonden beleidsregels van het centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is een format gevoegd waarin bovenstaande punten systematisch worden afgelopen. Het is wenselijk, dat de t.i. een ingevuld format meezendt bij de melding van de voorgenomen nevenactiviteiten. Het is niet toegestaan om bij wijze van melding van een nevenactiviteit slechts het aangaan van een verbinding te melden zonder daarbij volledig aan te geven welke activiteiten in die verbinding kunnen plaatsvinden; dergelijke meldingen zullen nooit tot instemming kunnen leiden.

In het kader van het individueel oordeel zal er nadrukkelijk op worden gelet, of neven-activiteiten worden gemeld en of deze in lijn zijn met het BBSH, MG 99-23, MG 2001-04 en deze circulaire. De inhoud van de ontvangen meldingen en de verslaglegging daarvan over het jaar 2002 zullen worden gebruikt om de werking van dit onderdeel van deze circulaire te evalueren.

Voor de melding van alle nevenactiviteiten, zoals bedoeld in MG 99-23, welke in deze MG is verduidelijkt, en als bedoeld in MG 2001-04, geldt de procedure zoals beschreven in MG 99-23. De behandeltermijn bedraagt maximaal 13 weken. Indien de door de t.i. aangeleverde informatie inadequaat blijkt te zijn, zal de t.i. schriftelijk worden gevraagd om binnen een bepaalde termijn nader informatie te leveren. Dit impliceert, dat op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de termijn wordt opgeschort tot het moment waarop de t.i. de schriftelijk gevraagde (nadere) informatie alsnog heeft geleverd. Heeft de t.i. niet binnen die termijn de benodigde informatie geleverd, dan zal de melding niet (verder) in behandeling worden genomen. Ik wijs u er – wellicht ten overvloede – op dat overschrijding mijnerzijds van deze termijn fictieve weigering inhoudt, waartegen rechtsmiddelen openstaan. Dit volgt uit artikel 6:2, onderdeel b, plus de systematiek van de Awb. Overschrijding houdt derhalve geen automatische toestemming in (dit in tegenstelling tot de procedure

bij meldingen op grond van artikel 11d BBSH, alwaar het gevolg van de overschrijding van de behandeltermijn specifiek is geregeld). Bezien zal worden of aanpassing van deze procedure juridisch mogelijk is.

Onverlet mijn bevoegdheden om in specifieke gevallen aan de hand van concrete omstandigheden in te grijpen, doe ik ten aanzien van nevenactiviteiten die – al dan niet gemeld – reeds plaatsvinden in verbindingen, die niet (meer) passen in het hier uiteengezette beleid, een dringend beroep op de besturen van toegelaten instellingen om deze zo veel mogelijk te beperken, te beëindigen, dan wel geheel los te koppelen van de organisatie, met in acht name van artikel 2a van het BBSH.

II. Verkoop van woningen door toegelaten instellingen

Daar ik een groot voorstander ben van een verantwoorde bevordering van het eigenwoningbezit heb ik in de NMWW nadrukkelijk aandacht gevraagd voor onder meer de verkoop van een groot aantal woningen van t.i.'s. Dit verkoopbeleid wordt zeer breed ondersteund door de Tweede Kamer der Staten-Generaal, zoals gebleken is tijdens de behandeling op 19 maart 2001 van de NMWW. Terzake de verkoop van huurwoningen aan natuurlijke personen, die zelf de woning zullen bewonen, heb ik op 13 september j.l. een brief met kenmerk DBD2001060563 gezonden aan de besturen van de t.i.'s. Naast verkoop van huurwoningen aan huurders en andere toekomstige bewoners komt het uiteraard ook voor, dat huurwoningen complexgewijs worden verkocht aan collega t.i.'s en aan andere derden, zoals beleggers. In vervolg op MG's 96-17 van 22 juli 1996, 97-20 van 30 september 1997, 98-14 van 20 juni 1998 en 98-20 van 31 juli 1998 wil ik u mede in het licht van mijn voorkeur voor verkoop aan (zittende) bewoners op de hoogte stellen van mijn beleid, zoals ik dat terzake de beoordeling van voornemens van t.i.'s om over te gaan tot bedoelde complexgewijze verkoop van woningen zal voeren. Onder complexgewijze verkoop versta ik in dit verband ook de verkoop van dat deel van een complex, dat niet aan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, of

dat niet aan een collega t.i. is verkocht. Daarnaast zal ik ingaan op de verkoopwaarde van de woningen, de voorgeschreven melding van voornemens tot verkoop en de taxatie van de te verkopen woningen.

a. Beleid ter zake de beoordeling van voornemens tot complexgewijze verkoop

In MG 97-20 is ten aanzien van voornemens tot verkoop het volgende gesteld: 'Aangezien t.i.'s veel goedkope woningen in bezit hebben, geef ik er de sterke voorkeur aan woningen in eerste instantie te verkopen aan de zittende huurders. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen, dat complexgewijze verkoop nodig is.' Indien noodzakelijkerwijs overgegaan dient te worden tot complexgewijze verkoop gaat, zoals mijn ambtsvoorganger reeds in de toelichting bij de wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector van 27 februari 1998, Stb. 135, heeft aangegeven, mijn sterke voorkeur uit naar verkoop aan collega t.i.'s. Ik zal derhalve in principe geen toestemming geven om complexgewijs aan anderen te verkopen, tenzij dit volstrekt onmogelijk blijkt. Indien dit metterdaad niet mogelijk blijkt kan (de rest van) een complex onder de volgende voorwaarden verkocht worden aan anderen.

Deze voorwaarden zijn:

1. De t.i. die voornemens is een deel van haar bezit te verkopen aan anderen dan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, of collega t.i.'s is – mede in het licht van artikel 4, eerste lid, onder b, van de Wet op het overleg huurders verhuurder en artikel 18, derde lid, onderdelen c en d, van het BBSH – verplicht advies te vragen aan de betrokken huurders(organisaties). Bij de melding, als bedoeld in artikel 11d van het BBSH, van het voornemen tot verkoop dient dit advies te zijn gevoegd. Is het advies van betrokken huurders(organisaties) negatief, dan dient de t.i. hierop te reageren op de wijze als neergelegd in artikel 5, tweede lid, van genoemde wet. Ook deze reactie dient gevoegd te worden bij de melding.

2. De door mij op grond van artikel 11e BBSH aan betrokken gemeente(n) gevraagde zienswijze dient in beginsel positief te zijn. De gemeente kan de onder 3 bedoelde overeenkomst betrekken bij het

opstellen van haar zienswijze. Indien deze zienswijze negatief is, zal in principe geen toestemming gegeven worden tot complexgewijze verkoop aan derden.

3. De t.i. dient zo enigszins mogelijk, conform de 'Intentieverklaring gedragscode verkoop van huurwoningen' welke op 15 november 1999 is overeengekomen tussen AEDES vereniging van woningcorporaties, Vastgoedbelang en de IVBN, met de koper in spé schriftelijk overeen te komen, dat deze, indien hij de woningen daadwerkelijk verwerft, een sociaal verhuurbeleid zal voeren (waaronder in ieder geval matige huurverhogingen welke gemiddeld het inflatiepercentage nauwelijks te boven zullen gaan, toewijzing van zowel de huurwoningen als de te verkopen woningen aan met name de doelgroep als bedoeld in het BBSH, afspraken over goed onderhoud/service, afspraken over mogelijke doorverkoop in de toekomst waarbij voorrang wordt gegeven aan de zittende huurders evenwel zonder directe of indirecte dwang tot koop, geen verkoop binnen een bepaalde periode aan een andere belegger e.d.). Ook deze overeenkomst dient bijgevoegd te worden.

Ik ben in het licht van het voorgaande derhalve slechts bij wijze van hoge uitzondering bereid van de hierboven aangegeven volgorde (eerst huurders, dan een collega t.i., dan een derde) af te wijken. Dit kan zich in onder meer de volgende situaties voordoen:

- met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is afgesproken, dat de t.i. op zo kort mogelijke termijn woningen dient te verkopen in het kader van sanering van de t.i., dan wel in de situatie dat de t.i. aan het CFV subsidie heeft gevraagd naar aanleiding van een advies van het College Sluitend Stelsel. Indien het niet tot de mogelijkheden behoort om op grote schaal woningen te verkopen aan toekomstige eigenaar-bewoners, kan toestemming verkregen worden voor verkoop aan collega t.i.'s of, indien dit niet (geheel) mogelijk blijkt, aan derden, waaronder beleggers. Het verzoek daartoe dient voorzien te zijn van een goede motivering, waarbij op zich snelheid geen goed argument is. Uitgangspunt hierbij is, dat de sociale huursector mede in het licht van matching als bedoeld in de artikelen 21, tweede lid, en 22 BBSH

haar verantwoordelijkheid neemt en een collega t.i. welke financiële problemen kent met alle mogelijke (financiële) middelen bijstaat.

- In het kader van de stedelijke vernieuwing/stedelijke herstructurering ligt er voor de betrokken t.i.'s een zware opgave, welke niet zonder medewerking van andere partijen, zoals beleggers, kan worden opgepakt en met goed succes afgerond. In dat kader vind ik het zelfs toe te juichen, als voor de duur van het project betrokken t.i.'s hun bezit inbrengen in, derhalve verkopen aan het ter uitvoering van een vernieuwing/herstructurering opgericht samenwerkingsverband, zoals een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Na afloop van het project dient het bezit, naar rato van ieders inbreng, door het samenwerkingsverband weer te worden terug verkocht aan de inbrengers van bezit en/of financiële middelen.

b. Verkoopwaarde

Wellicht ten overvloede zij opgemerkt, dat het gestelde in artikel 11c BBSH (vervreemding slechts tegen 90% van de waarde van de woningen in het economisch verkeer, tenzij sprake is van verkoop in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit, dan wel tenzij mijnerzijds ontheffing van de 90% is verleend) vooralsnog onverkort blijft gelden. Ik zal overigens in de loop van 2002 regelen, dat:

- in die gevallen waar al dan niet onder MGE-verband sprake is van verkoop aan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, de t.i. indien zij dit wenst en financieel verantwoordelijk acht, kan uitgaan van 70% van de waarde in het economisch verkeer bij verkoop aan zittende huurders;
- in die gevallen waar al dan niet onder MGE-verband sprake is van verkoop aan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, de t.i. indien zij dit wenst en financieel verantwoordelijk acht, kan uitgaan van 80% van de waarde in het economisch verkeer bij verkoop aan anderen dan zittende huurders, en
- in die gevallen waar sprake is van verkoop aan anderen dan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, bij verkoop in principe uitgegaan dient te worden van

100% van de waarde in het economisch verkeer. Dit zal derhalve ook gaan gelden bij verkoop aan collega t.i.'s.

c. Melding van voornemens tot verkoop

Ik zal – zo enigszins mogelijk nog dit jaar – regelen, dat voornemens tot verkoop aan natuurlijke personen, die zelf de gekochte woning zullen bewonen, niet meer behoeven te worden gemeld. Het (aan deze circulaire aangepaste) formulier (zie bijlage 2 bij deze MG) voor het doen van meldingen, als bedoeld in MG 98-20, blijft tot dat moment uiteraard in zijn huidige vorm verplicht. Ik vestig nadrukkelijk de aandacht van de besturen van de t.i.'s op de onderdelen c t/m h van rubriek D (kredietwaardigheid en 'bonafiditeit' van de rechtspersoon/vennootschap) van het meldingsformulier. Op het moment waarop vorenbedoelde meldingsplicht vervalt, zal het formulier in aangepaste vorm nog slechts gelden voor verkoop aan anderen dan de toekomstige eigenaar-bewoners.

d. Taxatie van te verkopen woningen

Zowel in MG 96-17 als in MG 97-20 is gesproken over de wijze van taxeren. Dit dient aldus bedoelde MG's te geschieden door een onafhankelijke taxateur, waarbij deze uit dient te gaan van de vrije verkoopwaarde in onbewoonde staat. Dit gold en geldt ook bij complexgewijze verkoop. Bij de taxatie dient er van uitgegaan te worden, dat conform de Nota van toelichting bij het besluit van 27 februari 1998 tot wijziging van het BBSH (Stb 1998, 135) de woning in volle eigendom wordt overgedragen en dat de verkrijger deze onmiddellijk geheel in gebruik kan nemen in de staat waarin deze zich dan bevindt. Bij de taxatie dient derhalve geen rekening te worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract. Ik merk tevens op, dat mede in het licht van mijn nadrukkelijke voorkeur voor verkoop aan toekomstige eigenaar-bewoners, dus meestal de zittende huurder, ook bij verkoop van appartementen de taxatie niet complexgewijs dient plaats te vinden, maar per afzonderlijk appartement. Ik verwijs daarvoor eveneens naar de toelichting bij voornoemde wijziging van het BBSH.

Het taxatierapport dient opgesteld te zijn door een persoon, die:

- als taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, beheerd door de Stichting Nederlands Register van Vastgoed taxateurs (NRVT), of
 - nog vóór de afschaffing van de wettelijke beëdiging is beëdigd als makelaar o.g., of als taxateur o.g., althans zolang de beëdiging nog van kracht is.
- Degene, die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien bovenbedoelde onafhankelijkheidsseis op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever.

Het op te stellen taxatierapport mag conform MG 98-20 van 31 juli 1998 niet ouder zijn dan 1 jaar. Ik ga er evenwel van uit, dat de t.i.'s de taxatierapporten actueel zullen houden en zich, zeker bij complexgewijze verkoop, niet zullen verschuilen achter genoemde termijn van één jaar.

III. Invoering euro

Naast aandacht voor het voorgaande verzoek ik de besturen van t.i.'s de nodige aandacht te schenken aan de invoering van de euro. Op 1 januari 2002 worden de euromunten en de eurobankbiljetten als betaalmiddel ingevoerd. Op dat moment dienen ook de t.i.'s volledig op de euro te zijn overgeschakeld. Om alles goed en op tijd te regelen moet er wellicht nog veel gebeuren. Het gaat daarbij niet alleen om het aanpassen van geautomatiseerde systemen, maar ook om de verslaglegging in euro's van de jaarrekening (over 2001 en volgende jaren) als bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het BBSH en de (samenvatting) van de door de t.i. voorgenomen activiteiten als bedoeld in de artikelen 25a en 25b van het BBSH (over 2002 en volgende jaren). Over de wijziging van de bijlagen I en II zult u separaat op de hoogte worden gesteld. Natuurlijk dienen ook de (potentiële) huurders geïnformeerd te worden over de gevolgen van de invoering van de euro. Voor algemene euro informatie kunt u terecht bij de eurolijn: 0800-1521, of op de euro-site www.euro.nl.

IV. Slot

Een aantal hiervoor onder I en II gestelde zaken zal in regelgeving worden neergelegd. Voorzover mogelijk zal dit vooruitlopend op de uit de NMWW voortvloeiende Woonwet geschieden via wijziging van het BBSH.

Uit de vele gesprekken die ik in het veld heb gevoerd heb ik de stellige indruk, dat men met het hiervoor onder I en II gestelde uit de voeten kan. De MG is noodzakelijk omdat ik volgens de Woningwet gehouden ben goed toezicht uit te oefenen op de t.i.'s. Indien ik de t.i.'s een grotere bewegingsvrijheid geef, dan volgens de bestaande regelgeving mogelijk is, dien ik die bewegingsvrijheid goed te duiden en op de hantering daarvan door de t.i.'s toezicht te houden. Dat ik daarbij, met name in onderdeel I, soms een wat negatieve toonzetting gebruik, is een gevolg van het handhavingskarakter ervan. Dit neemt niet weg, dat ik er van uit ga, dat de t.i.'s zich positief blijven inzetten voor de in de regelgeving en in de eigen statuten neergelegde taken.

Deze MG-circulaire zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u terecht bij de desbetreffende Inspectie van de Volkshuisvesting.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.W. Remkes.

Bijlage 1

Nevenactiviteiten

Sommige nevenactiviteiten kunnen onder dezelfde naam een wél dan wel niet toegestane invulling hebben. Hierna geef ik aan wat daarbij wél of niet toegestane activiteiten zijn.

1. Bemiddeling

• ten behoeve van de ver- of aankoop van woningen of andere panden

Het is toegestaan met een makelaar samen te werken ter uitvoering van de verkoop van de eigen woningen aan de eigen huurders of aan derden, bij de verhuur/verkoop van door de

t.i. gerealiseerde bedrijfspanden, of – binnen het kader van de kernactiviteiten – bij de koop van woningen van derden. Er mag evenwel geen sprake zijn van een financiële, bestuurlijke of juridische band (een verbinding in de zin van het BBSH) met een makelaar, welke alle facetten van een makelaar kan uitvoeren. Het is een t.i. uiteraard toegestaan haar eigen woningen zelf te verkopen. De waarde van het te (ver)kopen onroerend goed dient in alle gevallen echter onverkort door een onafhankelijke taxateur te worden vastgesteld (zie de MG bij onderdeel II onder d: taxatie van te verkopen woningen). Het is een t.i. niet toegestaan om bij ver- of aankoop van woningen of andere panden activiteiten uit te oefenen, die een makelaar normaliter uitoefent, daar deze werkzaamheden geen relatie hebben met de kerntaak van de t.i.'s. Zo is het niet toegestaan om te bemiddelen bij de verkoop van onroerend goed van derden, ook al heeft die derde dat eerder van de t.i. gekocht, of als de eigenaar-bewoner een woning van de t.i. gaat huren. Overname van een bestaande makelaardij zal ik niet toestaan. Overname van een makelaardij, die zonder restricties alle diensten kan leveren die 'des makelaars' zijn, brengt immers met zich dat via de verbinding nevenactiviteiten ontplooid kunnen worden die buiten het genoemde kader van Woningwet, BBSH, de beleidscirculaire MG 99-23 en deze circulaire vallen.

• ten behoeve van het afsluiten van verzekeringen en hypotheken

Het is een t.i. toegestaan te bemiddelen bij het aangaan van woongerelateerde verzekeringen voor de huurders van de eigen woningen van de t.i. (bijvoorbeeld een glasverzekering en een inboedelverzekering), of voor de overige leden van de doelgroep van beleid, dan wel voor de kopers welke eigenaar/-bewoners worden van de door de t.i. te verkopen eigen huurwoningen (bijvoorbeeld opstalverzekering, glasverzekering, inboedelverzekering, levensverzekering ten behoeve van een te sluiten hypotheek), en het bemiddelen voor het verkrijgen van hypotheken ten behoeve van de aankoop van een (huur)woning van de t.i. door de toekomstige eigenaar/bewoner. Onder bemiddelen wordt in dit geval verstaan het gratis, tegen kostprijs, dan

wel tegen een geringe vergoeding ter beschikking stellen van bij voorbeeld adressen en folders van goedkope verzekeraars, het regelen van korting voor – al dan niet collectieve – woongerelateerde verzekeringen e.d. Indien de t.i. een vergoeding vraagt aan degene voor wie is bemiddeld, dan dient deze laatste de vrijheid te hebben om te kunnen kiezen tussen het door de t.i. bemiddelde aanbod of het voorstel van enige andere aanbieder. Daarnaast dient een deel van de door de t.i. geregelde korting altijd ten goede te komen aan de gebruiker van het aanbod. Het vragen van vergoeding mag uiteraard niet leiden tot het verkrijgen van courtage zoals dat geschiedt bij echte assurantiebemiddeling. Incasso van premies e.d. is niet toegestaan. Bemiddeling bij niet woongerelateerde verzekeringen (zoals levensverzekeringen los van hypotheek, ongevallenverzekeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen, ziektekosten- en rechtsbijstandverzekeringen, aansprakelijkheidsverzekeringen) is niet toegestaan. Het zelf verstrekken van verzekeringen en hypotheken, of het garant staan voor de betaling van rente en aflossing van deze laatste, is eveneens niet toegestaan. Overname van een verzekeringsmaatschappij, een verzekerings- of hypotheekkantoor of -agentschap e.d. kan dan ook nimmer aan de orde zijn. Voor wat betreft samenwerking geldt hetzelfde als hiervoor gesteld ten aanzien van makelaardij.

2. Bouw, verwerving en verhuur van bedrijfs-, kantoor- of andere panden

Het is een t.i. toegestaan bedrijfs-, kantoor- of andere panden te bouwen voor derden, te verwerven en te verhuren, indien dit gebeurt in proportionele samenhang met de bouw van woningen voor de t.i. zelf, of indien er een directe relatie bestaat met enige kerntaak van de t.i. en de doelgroep van beleid als bedoeld in artikel 70c Woningwet en artikel 13 BBSH. Het gaat bijvoorbeeld om een wijkgebouw, praktijkruimten, kinderdagverblijven, bedrijfsgebouwen, schoolwoningen, winkels, kantoorruimten, parkeergarages en cultureel-maatschappelijke ruimten, een en ander met het oogmerk de leefbaarheid van buurten of wijken te vergroten. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan een bedrijfspand (anders dan het

eigen kantoor/bedrijfsgebouw) te ontwikkelen op een bedrijventerrein. Dit heeft immers, zoals reeds eerder gesteld, geen enkele relatie met enige kerntaak van de t.i. en/of de doelgroep van de t.i.

3. Onderhoud van woningen dan wel onderhoud en/of beheer van bedrijfs- en/of kantoorpanden

Het is t.i.'s op grond van artikel 12a BBSH (leefbaarheid) toegestaan het onderhoud te verzorgen van woningen (ten behoeve) van derden (bijvoorbeeld VVE's). Het is ook toegestaan om op vrijwillige basis aan kopers van huurwoningen van de t.i. of aan eigenaar/bewoners in het kader van de leefbaarheid of wonen/zorg contracten voor het onderhoud van hun woning aan te bieden. Deze activiteiten dienen evenwel een directe relatie te hebben met enige kerntaak van de t.i. en met doelgroep van beleid als bedoeld in artikel 70c Woningwet en artikel 13 BBSH. Van 'gedwongen winkelnering' of 'koppelverkoop' mag uiteraard geen sprake zijn. Daarnaast is het – in het kader van de BBSH-taak leefbaarheid – toegestaan scholen, schoolwoningen, dienstencentra, buurtgebouwen e.d. te beheren en/of het onderhoud ervan te verzorgen. Ook hier geldt de eis, dat er een directe relatie dient te zijn met enige kerntaak van de t.i. en met de doelgroep van beleid als bedoeld in artikel 70c Woningwet en artikel 13 BBSH. Indien er onderhoud en beheersactiviteiten voor derden (uitgezonderd collega t.i.'s en NWI's) worden verricht en deze activiteiten een structureel (en grootschalig) karakter hebben dient dit in een aparte verbinding te gebeuren.

4. Bouwen van woningen

Volgens artikel 11b BBSH is het slechts toegestaan woningen te bouwen, waarvan de koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom van de in de aanbesteding begrepen woningen gemiddeld niet hoger is dan f 274.000 (prijsspeil januari 2001). De middeling mag slechts tot stand komen binnen één aanbesteding en niet op grond van koppeling van verschillende aanbestedingen. Ik maak u er wat betreft de stichtingskosten reeds nu op attent, dat een wijziging van artikel 11b BBSH in voorbereiding is. De wijzi-

ging impliceert, dat aldaar gesproken zal worden over: 'alle kosten van het verkrijgen in eigendom van de in de aanbesteding begrepen woningen', dus de aanneemsom, de grondkosten, het architectenhonorarium, de kosten van voorbereiding en toezicht etc. Deze kosten mogen na invoering van de wijziging per woning gemiddeld genomen niet meer bedragen dan f 300.000. Indien sprake is van erfpacht, dan zullen de kosten van een vergelijkbare kavel in dit bedrag moeten zijn opgenomen. Ik heb overigens in het kader van het Nationaal Akkoord Wonen besloten om in de loop van 2002 de stichtingskostengrens zoals deze nu luidt af te schaffen. Vooruitlopend daarop zal ik, indien het gaat om de in deze circulaire omschreven gevallen, desgevraagd ruimhartig overschrijding van de bouwkostengrens toestaan. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een integrale aanpak in een door de gemeente (beleidsmatig) vastgesteld herstructureringsgebied, waaronder begrepen inbreidingsgebieden, of als sprake is van stedelijke vernieuwing op door de gemeente als zodanig aangewezen locaties, waaronder ook de bouw op VINEX-locaties of andere uitleggebieden valt. De te bouwen duurdere woningen moeten dan wel gebouwd worden met het oog op de doorstroming van de doelgroep van beleid als bedoeld in artikel 70c Woningwet en artikel 13 BBSH. Zie ten aanzien van de overschrijding van de stichtingskostengrens ook het hierna onder 5 gestelde. Ook in een PPS-constructie, zoals een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) is de bouw van duurdere woningen toegestaan. Voor de bij deze bouw aan te gane risico's wijs ik u met nadruk op het hierna in paragraaf F 'Financiële risico's bij het uitvoeren van nevenactiviteiten' gestelde. In afwijking van mijn algemene beleid ten aanzien van nevenactiviteiten in verbindingen gelden voor een verbinding, waarin naast de t.i. ook marktpartijen als projectontwikkelaars participeren (zoals een WOM) geen restricties voor commerciële nevenactiviteiten. Dit gezien het gegeven, dat daarin naast een of meer t.i's ook marktpartijen deelnemen. Dit geldt overigens slechts indien in die verbinding uitvoering gegeven wordt aan de door de gemeente gewenste herstructurering van een bepaald gebied. Dat laat echter onverlet, dat

de door een t.i. in die verbinding te verrichten nevenactiviteiten gerelateerd moeten zijn aan de kerntaak van die t.i.. De financiële deelname dient in principe proportioneel te zijn aan de door de t.i. uit te voeren taak. Indien de t.i. meer dan proportioneel noodzakelijk deelneemt in een dergelijke verbinding dient de t.i. aannemelijk te maken, dat de meer dan proportionele deelname aan een dergelijke verbinding, die tevens commerciële activiteiten verricht, noodzakelijk is ter uitvoering van haar kerntaak, bijvoorbeeld om invloed te kunnen hebben op strategische beslissingen binnen deze verbinding. De deelname van de t.i. aan die verbinding dient zodanig gestructureerd te zijn, dat de t.i. niet met het gehele maatschappelijk gebonden vermogen aansprakelijk is voor een eventuele schuldpositie van die verbinding. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden via het deelnemen in die verbinding via een dochter van de t.i. welke de juridische status van een BV of NV heeft.

5. Wonen/Zorg

De deskundigheid van t.i.'s ligt onder meer op het terrein van het vastgoed, maar in ieder geval niet op het terrein van het zelf aanbieden van zorg. In het licht van het nieuwe zesde prestatieveld is het, zoals reeds gesteld in de MG onder I., paragraaf B., onderdeel a. uiteraard gewenst de activiteiten ten behoeve van zorg te faciliteren (bouw kinderopvang, verzorgingstehuis e.d.) of daarbij te bemiddelen. Het is evenwel niet toegestaan zelf als nevenactiviteit zorg aan te bieden. Deelname van een t.i. in een verbinding waarin tevens aanbieders van zorg deelnemen is toegestaan, mits de door de t.i. te verrichten activiteiten in de verbinding zich beperken tot het vastgoed en de t.i. geheel zelfstandig haar activiteiten kan blijven uitvoeren. Naast het hiervoor onder 4 gestelde zal ik desgevraagd overschrijding van de bouwkostengrens toestaan, indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan voornemens tot bouw binnen dit zesde prestatieveld.

6. Bankieren

Het is niet toegestaan te bankieren, waaronder wordt verstaan: het door de t.i. of de verbinding aantrekken van geldelijke middelen, speciaal met

het doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Ook is het niet toegestaan uit de eigen bedrijfsreserve middelen vrij te maken met het speciale doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Vanzelfsprekend geldt dit verbod niet voor beleggen – overeenkomstig de daaraan te stellen eisen (zie ook onder G) – en evenmin voor lenen aan collega t.i.'s en voor interne financiering bij verbindingen (in dit laatste geval moet dit wel geschieden op marktconforme voorwaarden). Daarnaast is het niet toegestaan 'subsidies' te verstrekken, inkomensgebonden maatregelen te treffen of op enigerlei wijze financieel {via hypotheekverstrekking (ook aan de eigen medewerkers), via rentebetaling of borgstelling voor aangegane hypotheekverplichtingen, e.d.} deel te nemen in een door een eigenaar-bewoner aangegane hypothecaire verplichting. Onder subsidies wordt uiteraard niet verstaan het geven van bijdragen aan bewonerscommissies, huurdersorganisaties ten behoeve van de uitvoering van de taken waar zij voor staan, of het geven van bijdragen in het kader van leefbaarheid.

7. Grondexploitatie

Het komt voor dat t.i.'s, om zich een bepaalde positie in een bepaald gebied te verwerven met het oogmerk daar woningen te kunnen bouwen, gronden aankopen zonder dat daarop met zekerheid een woonbestemming ligt. Ook komt het voor dat meer grond gekocht wordt dan nodig voor de eigen woningbouw met de bedoeling de grond in de vorm van kavels door te verkopen. Op zich is grondaankoop uiteraard geoorloofd, grondspeculatie evenwel niet. Ik zal grondaankoop slechts toestaan, indien:

- in redelijkheid door de t.i. verwacht mag worden, dat de locatie binnen een redelijke periode (circa 5 jaar) een (woning)bouwbestemming krijgt;
- de toegelaten instelling statutair in betrokken gemeente werkzaam mag zijn én
- de aankoop bedoeld is om op die grond onroerend goed, als bedoeld in de in het BBSH genoemde kerntaken, te bouwen.

De t.i. dient, zoals gebruikelijk, elke grondaankoop met naam en toenaam te vermelden in haar jaarverslag. Indien mij blijkt, dat de grond na de hiervoor bedoelde redelijke periode van 5 jaar nog immer geen

<p>functie heeft gekregen, zoals in het BBSH of als in deze circulaire bedoeld en de t.i. daarvoor geen overtuigende argumenten kan aanvoeren, dan zal ik de aankoop alsnog aanmerken als speculatie. De grond dient dan alsnog te worden afgestoten. Het enkel verwerven van een positie aan de onderhandelingstafel door speculatieve grondaankopen zal ik derhalve niet accepteren.</p>	<p><i>Groningen, Friesland en Drenthe</i> Cascadeplein 10 Postbus 1318 9701 BH Groningen Tel: 050-5992700 Fax: 050-5992699</p>	<p><i>Noord-Holland en Flevoland</i> Kennemerplein 6-8 Postbus 5054 2000 GB Haarlem Tel: 023-5150700 Fax: 023-5150701</p>
<p><i>De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.W. Remkes.</i></p>	<p><i>Overijssel</i> Hanzelaan 310 Postbus 7006 8007 HA Zwolle Tel: 038-4695555 Fax: 038-4695560</p>	<p><i>Zuid-Holland</i> Huis te Landelaan 492 Postbus 3254 2280 GG Rijswijk Tel: 070-3985811 Fax: 070-3985800</p>
<p>Bijlage 2 (Model formulier; wordt hier niet gepubliceerd)</p>	<p><i>Gelderland</i> Pels Rijckenstraat 1 Postbus 750 6800 AT Arnhem Tel: 026-3528456 Fax: 026-3528457</p>	<p><i>Noord-Brabant en Zeeland</i> 't Schimmelt 28 Postbus 6469 5600 HL Eindhoven Tel: 040-2652911 Fax: 040-2467311</p>
<p>Bijlage 3 Voor informatie omtrent het Besluit beheer sociale-huursector kunt u terecht op onderstaande telefoonnummers c.q. adressen van de Inspecties van de Volkshuisvesting voor de provincie.</p>	<p><i>Utrecht</i> Maliebaan 18 Postbus 85185 3508 AD Utrecht Tel: 030-2335511 Fax: 030-2335550</p>	<p><i>Limburg</i> Avenue Ceramique 1-d Postbus 1118 6201 BC Maastricht Tel: 043-3514100 Fax: 043-3514121</p>