

Weigering toelating stichting als volkshuisvestingsinstelling

Stichting Beheer Woningen Zorgcentrum Tilburg zuid, te Tilburg

Besluit van 11 maart 1998, nr. 98.001285

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 maart 1998, nummer INB U 97581682, Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Marktdiensten, Gehoord de Adviescommissie Toelating Woningcorporaties, advies van 26 januari 1998 nummer 591.

Gezien het advies dat de gemeente Tilburg in haar brief van 30 september 1997, nummer WZSCHHE/PU079342, heeft uitgebracht.

Beschikken bij dit besluit op het verzoek van de Stichting Beheer Woningen Zorgcentrum Tilburg zuid gevestigd te Tilburg van 1 augustus 1997, tot toelating als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam, als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

Overwegingen

Krachtens artikel 70 van de Woningwet kunnen bij algemene maatregel van bestuur gevallen worden aangegeven waarin de toelating wordt geweigerd.

Op grond van artikel 8, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector wordt de toelating geweigerd indien naar het oordeel van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de vereniging of stichting niet voldoende financieel draagkrachtig is of de financiële continuïteit van de vereniging of stichting niet voldoende is gewaarborgd.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit is een belangrijk criterium dat de instelling na toelating ten minste 5 jaar geen beroep hoeft te doen op het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Het beeld dat de openingsbalans laat zien wordt in sterke mate positief beïnvloed door een activering van het dyna-

misch kostprijs tekort (DKP)-tekort.

Indien er geen activering wordt toegepast is er sprake van een negatief eigen vermogen.

Het beeld van de bedrijfswaarde zal, indien een rentabiliteitscorrectie wordt meegenomen bij de berekening, een tekort ten aanzien van de boekwaarde laten zien. Op het moment van herfinanciering (2002 en 2004) zal de totale bedrijfswaarde aanmerkelijk lager zijn dan de boekwaarde.

Verder is getoetst of de stichting voldoet aan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde criteria. Daarbij is de bedrijfswaarde berekening van de stichting in de toets betrokken. Door de omstandigheid dat de financieringsbehoefte op het moment van herfinanciering in 2002 het bedrijfswaarde plafond aanzienlijk overstijgt is er sprake van een herfinancieringsprobleem. Overeenkomstig de uitgangspunten die het WSW hanteert mag ervan uit worden gegaan dat het WSW niet tot borging zal overgaan. Op grond van het bovenstaande is naar Ons oordeel de financiële continuïteit van de stichting niet voldoende gewaarborgd.

Beslissing

Gelet op artikel 70 van de Woningwet en artikel 8 van het Besluit beheer sociale-huursector,

Hebben wij goedgevonden en verstaan:

de toelating van de Stichting Beheer Woningen Zorgcentrum Tilburg zuid te Tilburg te weigeren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 11 maart 1998.

Beatrix.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D.K.J. Tommel.