

Wijziging Besluit beheer sociale-huursector

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 december 2003, nr. MJZ 2003129351 tot wijziging van de bijlagen II, III en IV bij het Besluit beheer sociale-huursector

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Gelet op de artikelen 26, vijfde lid, 29, derde lid, en 39a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

Artikel I

De aanhangsels A, B, C, D en E van bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector worden vervangen door de aanhangsels A, B, C, D en E als opgenomen in bijlage A bij deze regeling.

Artikel II

Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector wordt vervangen door de bijlage als opgenomen in bijlage B bij deze regeling.

Artikel III

Bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector wordt vervangen door de bijlage als opgenomen in bijlage C bij deze regeling.

Artikel IV

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2004.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 12 december 2003.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, S.M. Dekker.

Toelichting

In de bijlagen II en IV bij het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) zijn diverse technische aanpassingen doorgevoerd, die mede leiden tot een efficiëntcyverbetering voor de toegelaten instellingen bij de gegevensverstrekking aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze aanpassingen betreffen onder meer het voor de prognosejaren weglaten van de aparte categorie woonwagens en standplaatsen in bijlage II en enkele gegevens die op basis van bijlage IV worden gevraagd. Met laatstgenoemde aanpassing worden dubblures bij het opvragen van gegevens voorkomen. Tevens heeft er op beperkte schaal een herschikking plaatsgevonden in enkele tabellen. Daarmee wordt een betere aansluiting bereikt met de modellen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede met de gegevens die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden opgevraagd.

Teneinde de aansluiting met de gegevens over het voorafgaande verslagjaar, alsmede het inzicht in niet verantwoorde

verplichtingen en vermogensmutaties, te verbeteren, zijn vier tabellen van beperkte omvang toegevoegd aan de aanhangsels A en B van bijlage II. Deze gegevens zijn – indien van toepassing – reeds voorgeschreven in de toelichting op de jaarrekening en kunnen door de toegelaten instelling zonder verhoging van de administratieve lasten daaraan worden ontleend. Om het inzicht in het financiële belang van toegelaten instellingen in verbandingen te vergroten, welk inzicht in 2004 door de invoering van de plicht tot afdracht van vennootschapsbelasting nog in belang zal toenemen, zijn in de aanhangsels A en C van bijlage II enkele vragen terzake opgenomen. Deze gegevens kunnen de toegelaten instellingen zonder verhoging van de administratieve lasten ontleenen aan het volkshuisvestingsverslag.

Als gevolg van met name wijzigingen in bijlage IV van het BBSH, waarbij in plaats van informatie over het gecorrigeerd eigen vermogen, informatie over de bedrijfswaarde van toegelaten instellingen wordt gevraagd, dient ook bijlage III (het accountantsprotocol) aangepast te worden.

Daarnaast zijn nog enkele wijzigingen van meer tekstuele aard doorgevoerd.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, S.M. Dekker.

Bijlage A

AANHANGSEL A: BALANS

1. Activa (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Geactiveerde genormeerde tekorten op DKPH-complexen		
Overige immateriële vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Financiële vaste activa		
Te verrekenen inzake DKPH-complexen		
Te vorderen BWS-subsidies		
Deelnemingen		
Effecten		
Overige		
<i>Totaal vaste activa</i>		
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vorderingen		
Huurdebiteuren		
Gemeenten		
Overige vorderingen		
Overlopende activa		
<i>Totaal vorderingen</i>		
Effecten		
Liquide middelen		
<i>Totaal vlottende activa</i>		
TOTAAL ACTIVA		
P.M. Nog te ontvangen leningen		

Indien beschikbaar worden in de aanhangsels de vergelijkende cijfers van het vorige boekjaar geautomatiseerd overgenomen.

De grijs gearceerde gegevens in de aanhangsels zijn afgeleide gegevens (optellingen, berekeningen of eerder ingevulde gegevens). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven.

AANHANGSEL A: BALANS

2. Passiva (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Eigen vermogen		
Kapitaal		
Herwaarderingsreserve		
Wettelijke en statutaire reserves		
Overige reserves		
Egalisatierekening		
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud		
Overige voorzieningen		
Langlopende schulden		
Leningen overheid		
Leningen kredietinstellingen		
Waarborgsommen		
Overige schulden		
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		
Overlopende passiva		
TOTAAL PASSIVA		
P.M. Met financiers overeengekomen leningen		

3. Wijziging opgave vorig verslagjaar

Wijkt de beginbalans in het verslagjaar af van de vorig jaar opgegeven eindbalans?

Indien er een verschil is dienen de wijzigingen (in € 1.000) gespecificeerd en toegelicht te worden:

- verschil (im)materiële vaste activa
- verschil financiële vaste activa
- verschil eigen vermogen
- verschil voorzieningen
- verschil langlopende leningen
- overig

J/N
Bedrag

Toelichting:

4. Verbindingen/deelnemingen

Vermeld in totaal het financiële belang van de verbindingen/deelnemingen:

- a. kapitaaldeelnamen
 - b. verstrekte leningen
 - c. rekening courant
 - d. verstrekte garanties
- Totaal

Verslagjaar

5. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Zijn er belangrijke verplichtingen voor de beoordeling van de financiële positie, die niet uit de balans blijken (bijvoorbeeld off balance). Zo ja, welke?

J/N

Toelichting:

6. Gebeurtenissen na balansdatum

Zijn er belangrijke verplichtingen voor de beoordeling van de financiële positie, die na balansdatum zijn ontstaan. Zo ja, welke?

J/N

Toelichting:

Indien beschikbaar worden in de aanhangsels de vergelijkende cijfers van het vorige boekjaar geautomatiseerd overgenomen.
De grijs gearceerde gegevens in de aanhangsels zijn afgeleide gegevens (optellingen, berekeningen of eerder ingevulde gegevens). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven.

AANHANGSEL B: WINST- EN VERLIESREKENING

1. Winst- en Verliesrekening (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren		
Vergoedingen		
Overheidsbijdragen		
Verrekening DKPH-complexen		
Overige bedrijfsopbrengsten		
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		
Erfpacht		
Lonen en salarissen		
Sociale lasten		
Lasten onderhoud		
Overige bedrijfslasten		
<i>Som der bedrijfslasten</i>		
BEDRIJFSRESULTAAT		
Rentebaten		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten		
Resultaat deelnemingen		
Rentelasten		
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		
Buitengewone baten		
Buitengewone lasten		
JAARRESULTAAT		

2. Vermogensvergelijking verslagjaar

	Verslagjaar
Mutatie eigen vermogen	
Jaarresultaat	
Verschil (mutatie eigen vermogen buiten jaarresultaat om)	
Indien er een verschil is dient dit gespecificeerd (in € 1.000) en toegelicht te worden:	
- stelselwijziging t.a.v. waardering materiële vaste activa	
- stelselwijziging t.a.v. voorzieningen	
- overig	
Totaal	

Toelichting:

3. Actuele waardering

Worden de materiële vaste activa gewaardeerd op basis van actuele waarde?

J/N

Zo ja, wat is het bedrag (in € 1.000) als gewaardeerd zou worden tegen historische kostprijs (onder toepassing van de minimumwaarderingsregel) van:

- het eigen vermogen
- het jaarresultaat

Verslagjaar

Indien beschikbaar worden in de aanhangsels de vergelijkende cijfers van het vorige boekjaar geautomatiseerd overgenomen.

De grijs gearceerde gegevens in de aanhangsels zijn afgeleide gegevens (optellingen, berekeningen of eerder ingevulde gegevens). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven.

Rubriek 1a: Prognose resultaat

a. Bedrijfsopbrengsten *

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

b. Bedrijfslasten *

- Afschrijvingen (im)materiële vaste activa					
- Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa					
- Erfpacht					
- Lonen en salarissen					
- Sociale lasten					
- Lasten onderhoud					
- Overige bedrijfslasten					
Som der bedrijfslasten					

Bedrijfsresultaat

c. Financiële baten en lasten					
- Rentebaten					
- Waardeverandering financiële vaste activa en effecten					
- Opbrengst financiële vaste activa en effecten					
- Resultaat deelnemingen					
- Rentelasten					
Som financiële baten en lasten					

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening *

Resultaat uit gewone bedrijfsactiviteiten						
---	--	--	--	--	--	--

d. Bijzondere baten en lasten

- Resultaten uit verkoop						
- Overige buitengewone baten						
- Onrendabele investeringen						
- Overige buitengewone lasten						
Som bijzondere baten en lasten						

Jaarresultaat

* exclusief resultaten uit verkoop en onrendabele investeringen

2. Specificatie resultaten verkoop

	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
A. Verkoop <u>huur</u> woningen:					
Verkoopprijs					
Af: boekwaarde verkochte woningen					
Af: overige (verkoop)kosten					
Netto verkoopresultaat huurwoningen					
B. Verkoop <u>koop</u> woningen:					
Aantal nieuwbouw koopwoningen					
Totale stichtingskosten					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
C. Overige netto verkoopwinsten					
Totaal resultaat uit verkoop					

3. Specificatie onrendabele investeringen

	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a. Nieuwbouw huurwoningen					
b. Nieuwbouw overige woongelegenheden					
c. Aankoop					
d. Sloop					
e. Woningverbetering/renovatie					
f. Overig onrendabel					
Totaal onrendabele investeringen					

Rubriek 1b: Prognose en specificatie balansposten

ACTIVA

Immateriële vaste activa					
Materiële vaste activa:					
a. Onroerende en roerende zaken in exploitatie					
b. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling					
c. Onroerende en roerende zaken t.d.v. van de exploitatie					
Totaal materiële vaste activa					
Financiële vaste activa:					
a. Te verrekenen inzake DKPH-complexen					
b. Te vorderen subsidie (BWS)					
c. Deelnemingen					
d. Effecten					
e. Overig					
Totaal financiële vaste activa					
Vlottende activa					
Totaal activa					

PASSIVA

Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)						
Herwaarderingsreserve						
Equalisatiekening						
Voorziening onderhoud						
Overige voorzieningen						
Langlopende schulden						
Kortlopende schulden						
Totaal passiva						

Beginstand per 1 januari

Afschrijvingen					
Overige waardeverandering materiële vaste activa in exploitatie					
Activeringen:					
a. Nieuwbouw huurwoningen					
b. Nieuwbouw overige woongelegenheden					
c. Aankoop					
d. Woningverbetering/renovatie					
e. Overig					
Desinvesteringen:					
a. Sloop					
b. Verkoop huurwoningen					
c. Verkoop overige woongelegenheden					
d. Overig					
Eindstand per 31 december					

Beginstand per 1 januari

Investerings/aangegane verplichtingen					
Overboekingen					
Afboekingen					
Overig					
Endstand per 31 december					

Schuldrestant per 1 januari

Mutatie langlopende leningen:						
a. Nieuwe leningen						
b. Contract bijschrijvingen						
c. (Contract) aflossingen						
Mutatie overige langlopende schulden						
Schuldrestant per 31 december						
Gemiddeld gewogen rentepercentage langlopende leningen						

AANHANGSEL C: FINANCIËLE KERNGEGEVENS EN PROGNOSES

Rubriek 1c: Ontwikkeling netto werkkapitaal (in € 1.000)

Verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
Netto werkkapitaal per 1 januari					
Jaarresultaat					
Afschrijvingen					
Overige waardeveranderingen (im-)materiële vaste activa					
Cash-flow					
Kapitaalgoederensfeer					
Investerings in (im)materiële vaste activa					
Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa					
Mutatie financiële vaste activa					
Vermogenssfeer					
Mutatie egalisatierekening					
Mutatie voorziening onderhoud					
Mutatie overige voorzieningen					
Mutatie langlopende schulden					
Netto werkkapitaal per 31 december					

Rubriek 1d: Prognose kengetallen (in procenten)

Verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
Solvabiliteit					
Rentabiliteit totaal vermogen					
Rentabiliteit eigen vermogen					
Current ratio					

De grijs gearceerde gegevens in de aanhangsels zijn afgeleide gegevens (optellingen, berekeningen of eerder ingevulde gegevens). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven.

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSES

Rubriek 1: Samenstelling bezit verslagjaar

	Aantal eenheden in eigendom	Aantal eenheden in beheer	Aantal eenheden t.b.v. heffing CFV (3 en 4)
A: Huurwoningen: goedkoop ⁽¹⁾			
betaalbaar			
duur			
Totaal huurwoningen			
B: Eenheden in verzorgingshuizen			
C: Overige (woon)eenheden ⁽²⁾			
D: Standplaatsen			
E: Woonwagens			
Totaal woongelegenheden			
F: Overige verhuureenheden			
F1: Garages			
F2: Bedrijfsruimten/winkels			
F3: Overig bezit			
Totaal overige verhuureenheden			
Totaal verhuureenheden			

(1) Zie voor de huurprijsgrenzen per 1 juli van het verslagjaar van de goedkope, betaalbare en dure voorraad aanhangsel E.

(2) Het betreft wooneenheden in zowel bijzondere woonvormen (onder andere in psychiatrische inrichtingen, verpleeghuizen, gezinsvervangende tehuizen, begeleid wonen) als in studentenflats, flats voor verplegend personeel en onzelfstandige HAT (van Dam) eenheden.

(3) Indien er een verschil bestaat tussen het aantal woongelegenheden in beheer en het aantal woongelegenheden in beheer ten behoeve van de heffing van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, dient dit te worden toegelicht. Voor de heffing ten behoeve van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting geldt, naast de woongelegenheden in eigendom, alleen het aantal woongelegenheden in beheer waarbij ten aanzien van de exploitatie enig risico wordt gelopen. Zijn juridisch eigendom en economisch eigendom over verschillende toegelaten instellingen verspreid, dan kan nader overleg met het Centraal Fonds plaatsvinden.

(4) De heffing van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting ten behoeve van saneringssteun wordt gerelateerd aan het soort woongelegenheid, waarbij voor categorie A een hoger tarief (voltarief) geldt dan voor B tot en met E (halftarief). De heffing voor projectsteun geschiedt over alle woongelegenheden, waarbij geen verschil in tarief geldt tussen de diverse categorieën, maar waarbij de heffing per woongelegenheid is gerelateerd aan de hoogte van het weerstandsvermogen.

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSES

Rubriek 2a1: Ontwikkeling voorraad woongelegenheden in verslagjaar per bezitsgemeente

Gemeente					
Verslagjaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop van:					
- toegelaten instellingen					
- gemeenten					
- overigen					
Verkoop aan toekomstige bewoners:					
- zittende huurders					
- overige natuurlijke personen					
Verkoop aan andere instellingen:					
- toegelaten instellingen					
- beleggers					
- overigen					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					

Rubriek 2a2: Specificatie standplaatsen en woonwagens in verslagjaar per bezitsgemeente

Heeft de toegelaten instelling standplaatsen en/of woonwagens in eigendom of beheer? Zo ja, dan dient een specificatie van het aantal en de mutatie in het verslagjaar per bezitsgemeente te worden gegeven.

J/N

Gemeente				
Verslagjaar	In eigendom		In beheer	
	Standplaatsen	Woonwagens	Standplaatsen	Woonwagens
Aantal begin jaar				
Nieuwbouw				
Aankoop				
Verkoop				
Sloop				
Saldo overige mutaties				
Aantal einde jaar				

Rubriek 2a3: Leegstand ultimo verslagjaar per bezitsgemeente

Gemeente		
Leegstand van 3 tot 12 maanden (aantal woongelegenheden)		
Leegstand van meer dan 12 maanden (aantal woongelegenheden)		

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSES

Rubriek 2b: Ontwikkeling voorraad woonegelegenheden in prognosejaren per bezitsgemeente

Gemeente					
Eerste prognosejaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betaalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop					
Verkoop					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					
Tweede prognosejaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betaalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop					
Verkoop					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					
Derde prognosejaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betaalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop					
Verkoop					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					
Vierde prognosejaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betaalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop					
Verkoop					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					
Vijfde prognosejaar	huurwoningen			eenheden in verzorgingshuizen	overige woongelegenheden
	goedkoop	betaalbaar	duur		
Aantal begin jaar					
Nieuwbouw					
Aankoop					
Verkoop					
Sloop					
Saldo overige mutaties					
Aantal einde jaar					

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSSES

Rubriek 2c: Nieuwbouw en verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente ¹⁾

Gemeente

Nieuwbouw huurwoningen

Hoeveel huurwoningen met kosten van het verkrijgen in eigendom lager dan of gelijk aan € 200.000 heeft u nieuw opgeleverd?

Hoeveel huurwoningen met kosten van het verkrijgen in eigendom hoger dan € 200.000 heeft u nieuw opgeleverd? ⁽²⁾

Verslagjaar

Nieuwbouw koopwoningen

Hoeveel koopwoningen met kosten van het verkrijgen in eigendom lager dan of gelijk aan € 200.000 heeft u nieuw opgeleverd?

Hoeveel koopwoningen met kosten van het verkrijgen in eigendom hoger dan € 200.000 heeft u nieuw opgeleverd? ⁽²⁾

Hoeveel nieuw opgeleverde koopwoningen heeft u verkocht?

Verslagjaar

Verkoop huurwoningen

Hoeveel huurwoningen heeft u verkocht en met welke korting?

geen korting	korting 1-10%	korting 11-20%	korting 21-30%

(1) Ook die van alle verbindingen van de corporatie.

(2) Aandacht wordt gevraagd voor een uiteenzetting in het jaarverslag ex artikel 26, tweede lid, onder g, BBSH.

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSSES

Rubriek 3: Huurontwikkeling

Verslagjaar

Gerealiseerde jaarhuuropbrengst woongelegenheden (in € 1.000) ⁽¹⁾

Huurderving (in € 1.000)

Huurverhoging in procenten per 1 juli ⁽²⁾

(1) Het betreft kale huur plus de vier in artikel 5, derde lid, van de Huursubsidiewet genoemde servicekosten, te weten:

- kosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en van verlichting van gemeenschappelijk gebruikte ruimten;
- schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten;
- kosten voor diensten van de huismeester;
- kapitaals- en onderhoudskosten van dienst ruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

(2) Het gemiddelde huurverhogingspercentage mag niet meer bedragen dan het percentage als bedoeld in artikel 15a BBSH.

Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid

Aantal woon- gelegenheden	Uitgaven (in € 1.000) ⁽¹⁾		
	Eigen beheer ⁽²⁾	Derden ⁽³⁾	Totaal
A: Klachtenonderhoud ⁽⁴⁾			
B: Mutatieonderhoud ⁽⁵⁾			
C: Planmatig onderhoud ⁽⁶⁾			
D: Woningverbetering ⁽⁷⁾			
Totaal uitgaven			

1) Uitgaven: de onderhoudsuitgaven (kasstromen) in het verslagjaar (ongeacht of deze ten laste van de voorziening onderhoud danwel direct ten laste van het jaarresultaat zijn gebracht) en de bruto investeringsuitgaven ten behoeve van woningverbetering.

2) Eigen beheer: onderhoudswerkzaamheden of woningverbeteringen die in eigen beheer worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door een eigen onderhoudsdienst of een aan de toegelaten instelling gerelateerd onderhoudsbedrijf.

3) Derden: onderhoudswerkzaamheden of woningverbetering die door derden (aannemer, installatiebedrijf, etc.) in opdracht van de toegelaten instelling worden uitgevoerd.

4) Klachtenonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers.

5) Mutatieonderhoud: onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken.

6) Planmatig onderhoud: onderhoud dat de toegelaten instelling in een meerjarenonderhoudsplan heeft opgenomen, waaronder ook het 'groot onderhoud' valt, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplan worden samengevoegd.

7) Woningverbetering: het treffen van maatregelen aan een woongelegenheid die strekken tot verhoging van het woongerief, of tot splitsing of samenvoeging van woongelegenheden.

Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid

Verslagjaar

Aantal (eenheden)	Uitgaven/investering (in € 1.000)
-------------------	-----------------------------------

A. Duurzaam bouwen ⁽¹⁾

- Nieuwbouw
- Voorzieningen ⁽²⁾

B. Leefbaarheid

- Verwerving gebouwen i.k.v. leefbaarheid (art. 12a, tweede lid) ⁽³⁾
- Overige activiteiten ⁽⁴⁾

1) De bedragen in te vullen bij duurzaam bouwen betreffen slechts de meerkosten als gevolg van DuBo-maatregelen (op basis van Het Nationaal Pakket Woningbouw). Dus niet de totale bouwkosten.

2) voorzieningen: zie BBSH artikel 1, eerste lid, onderdeel d

3) Wat het verwerven van gebouwen in het kader van leefbaarheid betreft valt te denken aan wijk- of buurthuizen, brede scholen, schoolwoningen, een gezondheidscentrum, een cultureel centrum, inloophuizen en panden die een woonbestemming krijgen. Hierbij dient niet het aantal eenheden te worden ingevuld, maar uitsluitend het aantal panden dat verworven is.

4) Bij overige activiteiten wordt bedoeld: alle activiteiten, niet zijnde verwerving van gebouwen, bijvoorbeeld verwijderen van graffiti, etc.

AANHANGSEL D: KERNGEGEVENS VOLKSHUISVESTING EN PROGNOSES

Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid in het verslagjaar

- A. Is er een klachtencommissie ingesteld? (artikel 16, eerste lid)
- B. Beschikt de corporatie over een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van een klachtencommissie? (artikel 16, derde lid)
- C. Heeft de corporatie ten minste een maal per jaar overleg gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers? (artikel 17)
- D. Is er ten behoeve van dit overleg een reglement van kracht? (artikel 17)
- E. Is er een huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder werkzaam? (artikelen 18 en 19)
- F. Gemiddelde bijdrage per woning (in € 1,-)

Rubriek 7: Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente

Gemeente

A. Omvang bezit toegankelijke woningen einde verslagjaar

Aantal toegankelijke woningen ⁽¹⁾

B. Omvang bezit woningen voor bijzondere doelgroepen einde verslagjaar

- Aantal ouderen- en gehandicaptenwoningen ⁽²⁾
- Aantal woningen voor de overige bijzondere doelgroepen ⁽³⁾

C. Eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen einde verslagjaar

Eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen ⁽⁴⁾

D. Arrangementen

Welk deel van uw huishoudens maakt gebruik van arrangementen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening die via uw bemiddeling worden aangeboden?

- (1) Toegankelijke woning: een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche of bad, toilet en ten minste één slaapkamer) gelijkvloers liggen. Gevraagd wordt het aantal toegankelijke woningen inclusief de toegankelijke woningen voor bijzondere doelgroepen.
- (2) Ouderenwoning: een woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een 55-plus huishouden. Gehandicaptenwoning: een woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een gehandicapte.
- (3) Hieronder worden vormen van (semi) zelfstandig wonen verstaan voor (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, etc.
- (4) Een bijzonder woongebouw is een gebouwencomplex, gebouw of deel van een gebouw, dat volgens de bouw of verbouw blijvend bestemd is voor permanente bewoning door een huishouden. Een bijzonder woongebouw moet aan de volgende vijf criteria voldoen:
- Het gebouw(encomplex) heeft één adres;
 - Het gebouw(encomplex) is bestemd voor permanente bewoning;
 - Het gebouw(encomplex) is in gebruik door één rechtspersoon;
 - Deze rechtspersoon behoort tot de bedrijfsgroepen: psychiatrische- en zwakzinnigeninrichtingen, bejaardentehuizen, kinder- en sociale huizen, verpleeghuizen, tehuizen/leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongehuwde moeders en hun kinderen;
 - Deze rechtspersoon gebruikt het gebouw(encomplex) voor permanente huisvesting en bedrijfsmatige huishoudelijke verzorging van een verzameling van personen.
- (5) Onder arrangementen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening wordt verstaan de contractueel vastgelegde levering van één of meerdere al dan niet gecombineerde, woon-, zorg- of welzijnsdiensten aan bewoners van de toegelaten instellingen door andere organisaties dan de toegelaten instelling, waarbij de toegelaten instelling een intermediaire rol speelt tussen de aanbieders van genoemde diensten en de bewoners. Het gaat hierbij zowel om arrangementen ten behoeve van de bewoners in bijzondere woonvormen als arrangementen voor andere bewoners.

Rubriek 8: Voorschriften BBSH

A. Statuten

- Heeft de corporatie in het verslagjaar uitsluitend woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, dan wel onbebouwde grond in eigendom of in beheer binnen het statutair vastgestelde werkgebied? (artikel 7, eerste lid, onderdeel a)
- Voldoet de samenstelling van het bestuur en het interne toezicht, zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b in het verslagjaar aan de statutaire bepalingen daarover? (artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e en tweede lid, onderdeel a)

B. Bouwen van woningen

Heeft de corporatie of een met haar verbonden rechtspersoon woningen opgeleverd waarvan de kosten van het verkrijgen in eigendom per woning hoger zijn dan € 200.000? (artikel 26, tweede lid, onder g)

C. Meldingsplichtige besluiten/verkoop van woningen

Heeft de corporatie alle voornemens aan de minister gemeld tot het vervreemden van onroerende zaken en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik? (artikel 11d en de bij ministeriële regeling aangebrachte beperkingen)

Bijlage B

BIJLAGE III BIJ ARTIKEL 29, EERSTE LID, EN ARTIKEL 39a, TWEDE LID, VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

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 e.v.)

– 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, 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 E 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, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel b, dat leidt tot een rapport van bevindingen, heeft ten doel:

a. na te gaan of het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover de accountant dat kan nagaan, overeenkomstig dat artikellid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is; en

b. voor de hierna genoemde aandachtspunten 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 in haar verbanden met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a geeft, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;

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 11c, eerste lid, geen woongelegenheden vervreemdt tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woongelegenheden, tenzij er hiertoe overeenkomstig artikel 11c, vierde lid, toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben, dan wel een bestaande woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning heeft. Zie terzake ook punt e van de toelichting op het protocol;

e. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11c, tweede lid, geen woningen vervreemdt aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woningen hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;

f. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11c, derde lid, geen bestaande woningen vervreemdt aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woningen reeds hun hoofdverblijf hebben, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;

g. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector – voorzover dit in het verslagjaar van toepassing is – alle 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 natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Zie terzake ook punt e van de toelichting op het protocol;

h. de toegelaten instelling over criteria voor de vervreemding van woongele-

genheden als bedoeld in artikel 15 beschikt en de besluiten tot vervreemding binnen deze criteria passen;

i. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a. Zie terzake ook punt f van de toelichting op het protocol;

j. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, is ingesteld en een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;

k. de toegelaten instelling ten minste een maal per jaar overleg voert met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17, en er een reglement omtrent dat overleg van kracht is;

l. indien de toegelaten instelling woningen heeft gebouwd, waarvan alle gemaakte kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;

m. de toegelaten instelling een volledig overzicht geeft van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen.

4. De accountant gaat na of alle hem uit zijn onderzoek bekend zijnde belangrijke activiteiten van de toegelaten instelling (of van rechtspersonen of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden) in het volkshuisvestingsverslag zijn vermeld.

Rubriek C: De mededeling met betrekking tot het overzicht van kerngegevens (Bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector)

Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses (Bijlage II bij het Besluit sociale-huursector)

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

– Woningwet (artikel 70 e.v.)

– Besluit beheer sociale-huursector

Doelstelling:

Het accountantsonderzoek, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel c, dat leidt tot een rapport van bevindingen, heeft ten doel:

a. na te gaan of de gegevens over het verslagjaar in overeenstemming zijn met de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag en of de prognosecijfers aannemelijk zijn;

b. voor de hierna genoemde aandachtspunten na te gaan of de informatie in de cijfermatige kerngegevens juist is.

Aandachtspunten:

1. De accountant stelt vast dat de in het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, opgenomen gegevens over het verslagjaar op juiste wijze zijn ontleend aan de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, waarbij door de accountant een accountantsverklaring is afgegeven, alsmede het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, waarbij door de accountant een rapport van bevindingen is opgesteld.

2. De accountant gaat na of de door de toegelaten instelling opgegeven bezitsgegevens ten behoeve van de heffing van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting juist en in overeenstemming zijn met het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

3. De accountant beoordeelt de wijze van totstandkoming en de presentatie van de in het overzicht opgenomen prognosecijfers waarbij hij nagaat of:

- a. deze prognoses zijn gebaseerd op de samenstelling van het in het verslagjaar aanwezige bezit en het vigerende volkshuisvestelijke en financiële beleid van de toegelaten instelling;

- b. de toegelaten instelling beschikt over voldoende informatie omtrent de marktpositie van het bezit en blijkt heeft gegeven deze informatie toe te passen bij de formulering van het volkshuisvestelijke en financiële beleid;

- c. de prognoses zijn opgesteld en toegelicht in overeenstemming met het Besluit beheer sociale-huursector, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Rubriek D: De mededeling met betrekking tot de gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector

Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot de bedrijfswaardegegevens en overige gegevens als bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Woningwet (artikel 70 e.v.)
- Besluit beheer sociale-huursector (artikel 39a)

- Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (artikel 5)

Doelstelling:

Het accountantsonderzoek, bedoeld in artikel 39a, tweede lid, dat leidt tot een rapport van bevindingen, heeft ten doel:

- a. na te gaan of de in rubriek 1 en 2 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen bedragen met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd aannemelijk zijn, en

- b. na te gaan of de in rubriek 3 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen overige gegevens op een juiste wijze zijn weergegeven.

Aandachtspunten:

1. De accountant gaat na of de in het verslagjaar in rubriek 1 van bijlage IV verstrekte informatie omtrent de bedrijfswaarde en de hierbij in rubriek 2 van bijlage IV vermelde veronderstellingen en parameters gebaseerd zijn op:

- a. de samenstelling van het in het verslagjaar aanwezige bezit, en
- b. het vigerende volkshuisvestelijke en financiële beleid van de toegelaten instelling.

2. De accountant stelt vast of de toegelaten instelling beschikt over voldoende informatie omtrent de marktpositie van het bezit en blijkt heeft gegeven deze informatie op adequate wijze toe te passen bij de formulering van het volkshuisvestelijke en financiële beleid;

3. De accountant stelt vast of de berekening op een juiste wijze op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in rubriek 2 van bijlage IV is opgesteld.

4. Indien in de berekening van de bedrijfswaarde in rubriek 1 van bijlage IV rekening is gehouden met toekomstige desinvesteringen (verkoop, sloop en herverkaveling/ruil) stelt de accountant vast of de financiële effecten hiervan, waaronder die van een mogelijke restwaarde, ten opzichte van een berekening van de bedrijfswaarde bij voortdurende exploitatie in voldoende mate uit de toelichting zijn af te leiden.

5. Indien in de berekening van de bedrijfswaarde toekomstige (onrendabele) investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en groot onderhoud) zijn verwerkt, stelt de accountant vast of de wijze waarop deze investeringen in rubriek 1 van bijlage IV zijn verwerkt, in voldoende mate uit de toelichting is af te leiden.

6. De accountant gaat na of de in rubriek 3 van bijlage IV vermelde overige gegevens op een juiste wijze zijn weergegeven en toegelicht, zodat uit de gegevens is af te leiden voor welk deel van de huidige leningenportefeuille in de vijf jaren volgend op het verslagjaar renterisico wordt gelopen vanwege vervolfinanciering en/of renteherziening, rekening houdend met de reeds uitgevoerde transacties en wat in die zelfde prognoseperiode het verloop van de rentabiliteitswaardecorrectie is van de bestaande leningen ten opzichte van de gehanteerde disconteringsvoet.

Rubriek E: Rapportage

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)
(Opdracht)

Wij hebben de in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde jaarrekening 20xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats) gecontroleerd. De jaarrekening is 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 in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient deze 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 organisatie 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 20xx en van het resultaat over 20xx in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van 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

Aan (opdrachtgever)
RAPPORT VAN BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG, BEDOELD IN ARTIKEL 26, TWEEDE LID, VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats), zulks uit-

sluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden. De opdracht houdt in dat op de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop, anders dan ter zake van de aspecten zoals door ons onderzocht en waarover dienovereenkomstig door ons in deze rapportage wordt gerapporteerd.

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het protocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

(Uitkomsten verrichte werkzaamheden)

Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

1. Wij hebben vastgesteld dat het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.

2. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie verenigbaar is 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 in haar verbandingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;

b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom en in beheer heeft gehad 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 woongelegenheden heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woongelegenheden, tenzij er hiertoe overeenkomstig artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel de woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben; dan wel een bestaande woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning had;

e. de toegelaten instelling in het verslagjaar, geen woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woning hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;

f. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bestaande woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage hebben ontvangen en in die woning reeds hun hoofdverblijf hadden, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;

g. de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - alle 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 natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

h. 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 deze heeft nageleefd;

i. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;

j. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;

k. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht is;

l. indien de toegelaten instelling woningen heeft gebouwd, waarvan alle gemaakte kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;

m. de toegelaten instelling een volledig overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen.

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

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Model III

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

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN BEVINDINGEN INZAKE HET OVERZICHT VAN CIJFERMATIGE KERNGEGEVENS EN PROGNoses, BEDOELD IN BIJLAGE II BIJ HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses, bedoeld in bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx, van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats), zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieube-

heer aangewezen bevoegde instanties. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden. De opdracht houdt in dat op de in bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in bijlage II bij dat besluit opgenomen gegevens en toelichtingen daarop, anders dan ter zake van de aspecten zoals door ons onderzocht en waarover dienovereenkomstig door ons in deze rapportage wordt gerapporteerd.

(Verrichte werkzaamheden)

De werkzaamheden zijn verricht volgens het protocol onder rubriek C in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector en bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van uw toegelaten instelling onder meer omtrent het te voeren volkshuisvestelijke en financiële beleid, alsmede de daaraan mede ten grondslag liggende marktpositie van het bezit. Daarnaast bestonden de onderzoeks-werkzaamheden uit het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

(Uitkomsten verrichte werkzaamheden)

Wij hebben vastgesteld dat:

a. de cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar in het in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht op juiste wijze zijn ontleend aan de jaarrekening 20xx, alsmede het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 20xx van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats), waarbij respectievelijk op (datum) een accountantsverklaring en op (datum) een rapport van bevindingen als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel b, van dat besluit zijn afgegeven;

b. het aantal woningen ten behoeve van de heffingen door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zoals opgenomen in aanhangsel D, rubriek 1, bij bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector, met voltarief (aantal eenheden) is en het aantal wooneenheden met laagtarief (aantal eenheden) is voor de saneringsbijdragen en (aantal eenheden) voor de projectsteun en dat de vaststelling van die aantallen in overeenstemming is met het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;

c. de prognoses in het in artikel 26 van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht over de boekjaren 20xx tot en met 20xx zijn gebaseerd op de samenstelling van het in het verslagjaar aanwezige bezit en het vigerende volkshuisvestelijke en financiële beleid van de toegelaten instelling;

d. de toegelaten instelling beschikt over voldoende informatie omtrent de marktpositie van het bezit en blijkt heeft gegeven deze informatie op adequate wijze toe te passen bij de formulering van het volkshuis-vestelijke en financiële beleid;

e. de prognoses zijn opgesteld en toegelicht in overeenstemming met het Besluit beheer sociale-huursector, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Model IV

Model van de mededeling als bedoeld in artikel 39a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector met betrekking tot de gegevens als bedoeld in bijlage IV bij dat besluit.

Aan (opdrachtgever)

RAPPORT VAN BEVINDINGEN INZAKE HET OVERZICHT VAN GEGEVENS, BEDOELD IN BIJLAGE IV BIJ HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het overzicht van gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 20xx, van (naam toegelaten instelling) te (statutaire vestigingsplaats), zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

(Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden)

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden. De opdracht houdt in dat op de in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen gegevens en toelichtingen daarop, anders dan ter zake van de aspecten zoals door ons onder-

zocht en waarover dienovereenkomstig door ons in deze rapportage wordt gerapporteerd.

(Verrichte werkzaamheden)

De werkzaamheden zijn verricht volgens het protocol in rubriek D in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector en bestonden in hoofdzaak uit:

a. het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van uw toegelaten instelling onder meer omtrent het te voeren volkshuisvestelijke en financiële beleid, alsmede de daaraan mede ten grondslag liggende marktpositie van het bezit;

b. het uitvoeren van cijfermatige controles met betrekking tot de bedrijfswaarde zoals vermeld in rubriek 1 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector;

c. het vaststellen dat de in rubriek 2 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector genoemde uitgangspunten en parameters zijn gehanteerd bij de berekening van de bedrijfswaarde zoals bedoeld in punt b, alsmede het vaststellen dat de in rubriek 2 van die bijlage genoemde uitgangspunten en parameters realistisch zijn;

d. het verrichten van een onderzoek naar de juistheid van de overige gegevens, vermeld in rubriek 3 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector.

(Uitkomsten verrichte werkzaamheden)

Wij hebben vastgesteld dat:

a. de in rubriek 1 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector verstrekte informatie omtrent de bedrijfswaarde en de hierbij in rubriek 2 van die bijlage vermelde veronderstellingen en parameters zijn gebaseerd op:

1°. de samenstelling van het in het verslagjaar aanwezige bezit, en

2°. het vigerende volkshuisvestelijke en financiële beleid van de toegelaten instelling;

b. de toegelaten instelling beschikt over voldoende informatie omtrent de marktpositie van het bezit en blijkt heeft gegeven deze informatie op adequate wijze toe te passen bij de formulering van het volkshuisvestelijke en financiële beleid;

c. de berekening van de bedrijfswaarde in rubriek 1 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector op een juiste wijze op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in rubriek 2 van die bijlage is opgesteld;

d. indien in de berekening van de bedrijfswaarde in rubriek 1 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector rekening is gehouden met toekomstige desinvesteringen (verkoop, sloop en herverkaveling/ruil), de financiële effecten hiervan, waaronder die van een mogelijke restwaarde, ten opzichte van een berekening van de bedrijfswaarde bij voortdurende exploitatie in voldoende mate uit de toelichting zijn af te leiden;

e. indien in de berekening van de bedrijfswaarde in rubriek 1 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector toekomstige (onrendabele) investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en grootonderhoud) zijn verwerkt, de wijze van verwerking van deze investeringen in voldoende mate uit de toelichting is af te leiden;

f. de in rubriek 3 van bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector vermelde overige gegevens op een juiste wijze zijn weergegeven en toegelicht, zodat hieruit is af te leiden voor welk deel van de huidige leningenportefeuille in de vijf jaren volgend op het verslagjaar renterisico wordt gelopen vanwege vervolfinanciering en/of renteherziening, rekening houdend met de reeds uitgevoerde transacties en wat in die zelfde prognoseperiode het verloop van de rentabiliteitswaardecorrectie is van de bestaande leningen ten opzichte van de gehanteerde disconteringsvoet.

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

Toelichting op het protocol

a. Beoordeling marktpositie woningbezit
In de rapporten van feitelijke bevindingen bij BBSH-bijlage II en IV komt naar voren dat de accountant de gekozen parameters en uitgangspunten mede toetst in relatie tot de marktpositie van het corporatiebezit.

Bij toetsing van de uitgangspunten aan de marktpositie wordt er niet van uit gegaan, dat de accountant zich zelfstandig een eigen mening moet vormen over de marktpositie van het bezit. Bij zijn oordeel zal de accountant zich vooral afvragen of – het bestuur van – de corporatie zich ten aanzien van het te voeren volkshuisvestings- en financieel beleid voldoende heeft gebaseerd (kunnen baseren) op adequaat te achten informatie omtrent de marktpositie van het bezit. Dit kan bijvoorbeeld door derden verricht marktonderzoek zijn. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van informatie met betrekking tot de ontwikkeling van woningtoewijzings- en verhuuractiviteiten. Als voorbeelden van dit laatste kunnen worden genoemd: de mutatiesnelheid van het bezit, analyses naar de verhuisbewegingen, ontwikkeling van huurderij en huurachterstanden, het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op vrijkomende woningen, alsmede de prijs/kwaliteitsverhouding van het bezit (bijvoorbeeld de gemiddelde punt-prijs volgens het woningwaarderingssysteem). Tot slot zal de accountant zich een oordeel kunnen vormen over de administratieve organisatie, interne controle en kwaliteitsbewaking rond de voor dit onderwerp relevante bedrijfsprocessen.

Op basis van een dergelijk onderzoek van deelwaarnemingen met een marginale toetsing van de uitkomsten moet het

mogelijk zijn antwoord te geven op de vraag of de corporatie over voldoende informatie beschikt omtrent de marktpositie van het bezit en blijk heeft gegeven deze informatie op adequate wijze toe te passen bij de formulering van het volkshuisvestelijke en financiële beleid.

b. Beoordelingscriteria toelichting bedrijfswaardegegevens

Een van de onderzoeksaspecten betreft een oordeel over de kwaliteit van de bedrijfswaardegegevens en de hierbij behorende toelichting. Doelstelling hierbij is het vaststellen of uit de toelichting de financiële gevolgen van eventueel in de bedrijfswaarde opgenomen (onrendabele) investeringen en desinvesteringen in voldoende mate is af te leiden (zie het accountantsprotocol, rubriek D, aandachtspunten 4 en 5).

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de waarde die de woningen op de woningmarkt hebben, op basis van voortdurende exploitatie conform de doelstelling van de corporatie en het Besluit beheer sociale-huursector. Dit neemt niet weg dat door corporaties ook andere elementen als onderdeel van de bedrijfswaardeberekening kunnen worden beschouwd. Deze zullen echter op een andere wijze worden beoordeeld, onder meer op basis van de financiële vijfjaars prognose (zie het overzicht van cijfermatige kerngegevens volgens bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector).

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een bedrijfswaardeberekening door de corporatie die is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

– Voor de lange termijn wordt bij de berekening van de bedrijfswaarde uitgegaan van – door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vastgestelde – vaste parameters (de discontovoet en de huurstijging na de eerste vijf jaar). Dit geldt tevens voor de lastenstijgingsparameter.

– Voor de eerste vijf jaar, alsmede ten aanzien van de restant levensduur van de woningen, dient rekening te worden gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit en het beleid van de corporatie.

De bedrijfswaarde dient gebaseerd te zijn op (vastgesteld) beleid en niet op een financiële berekening van mogelijke scenario's ten aanzien van bijvoorbeeld renovaties en nieuwbouw. Deze scenario-gerichte berekeningen representeren niet zozeer de waarde van het bezit op het moment van verslaggeving, als wel de financiële doorrekening van mogelijk toekomstig beleid.

De corporatie wordt verzocht om – in het licht van het bovenvermelde – door middel van een vragenlijst, die eveneens is opgenomen in de diskette een nadere specificatie te verstrekken van de bedrijfswaarde die verantwoord wordt in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-

huursector. Met het volledig invullen van de vragen inzake de bedrijfswaardegegevens licht de corporatie een en ander in principe in voldoende mate toe.

c. Volledigheid informatie inzake verbindingen

Onderdeel van het accountantsonderzoek met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag vormt de vaststelling of de corporatie een volledig inzicht heeft gegeven in haar verbindingen, zodanig dat hiermee inzicht wordt verkregen in de aard van de activiteiten (kerntaken en/of nevenactiviteiten), de geldstromen, alsmede de mate waarin financiële risico's van nevenactiviteiten voor de toegelaten instelling zijn afgeschermd (zie accountantsprotocol, rubriek B, aandachtspunt 3a).

In twee circulaire (MG 99-23 van 3 november 1999 en de MG 2001-26 van 5 november 2001) is aangegeven onder welke voorwaarden corporaties nevenactiviteiten mogen uitvoeren. Hierbij komt ook de thematiek van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen aan de orde. Naast de hiervoor bedoelde rechtmatigheid staat bij de beoordeling van de nevenactiviteiten ook de materiële betekenis en de hieruit voortvloeiende risico's van de activiteiten centraal. De deelneming zelf is hierbij geen doel in zich.

Een van de randvoorwaarden, zoals gesteld onder de punten I.D. en I.H. van MG 2001-26 is de bepaling dat de uitoefening van het toezicht als gevolg van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen niet belemmerd mag worden. Dit vereist een transparante en zo volledig mogelijke informatieverstrekking over verbindingen en activiteiten in het volkshuisvestingsverslag, zodanig dat hieruit het risico van de verbinding voor de corporatie blijkt. Met verwijzing naar eerdergenoemde circulaire komt dit neer op een beschrijving *per verbinding* waaruit – voor zover dit van toepassing is – tenminste de volgende aspecten moeten blijken:

a. de aard van de verbinding, zodat hieruit is af te leiden of de activiteiten zijn te rekenen tot de kerntaken dan wel tot nevenactiviteiten zoals genoemd in MG 2001-26;

b. het eigen statutaire vermogen en de jaaromzet van de verbinding;

c. het financiële belang van de corporatie inzake de inbreng in de verbinding, zoals de omvang van het ingebrachte kapitaal, eventueel verstrekte geldleningen (onder welke voorwaarden, rente, zekerheidstellingen), verstrekte garanties en de inzet van personeel en bedrijfsmiddelen van de corporatie in de verbinding;

d. de financiële omvang van de nevenactiviteiten en kerntaken in de verbinding;

e. welk beleid door de rechtspersoon c.q. vennootschap en de corporatie wordt gevoerd om risico's rond de activiteiten zoveel mogelijk te beperken, zoals bij-

voorbeeld door limitering van projecten in relatie tot de solvabiliteitspositie van de corporatie, door de mate waarin verplichtingen aangegaan kunnen worden als de afzet nog niet is verzekerd en dergelijke;

f. de wijze waarop de verbinding is gewaardeerd in de balans, respectievelijk of deze geconsolideerd is opgenomen
g. de bestuurlijke betrokkenheid van de corporatie in de rechtspersoon c.q. vennootschap.

d. Informatie inzake beleggingen en financiële instrumenten

In het kader van het vaststellen door de accountant of in het volkshuisvestingsverslag voldoende informatie wordt gegeven over het gevoerde beleid en beheer op financieel gebied, op basis waarvan dit beleid en beheer kan worden beoordeeld, zal deze informatie inzicht moeten verschaffen in onder meer de aard en samenstelling en het verloop in het boekjaar van de financiële activa waaronder de beleggingsportefeuille en de mogelijk toegepaste financiële instrumenten.

e. Verkoop woningen aan bewoners en meldingsplicht (artikelen 11c en 11d van het BBSH)

Voor verkoop van woongelegenheden geldt de algemene regel, dat de minimale verkoopprijs ligt op 90% van de markt-

waarde (vrij van huur en andere op de woning drukkende lasten) indien er sprake is van verkoop aan *anderen* dan aan een toegelaten instelling, tenzij het ministerie expliciet toestemming heeft verleend van het genoemde percentage af te wijken. Bij verkoop aan een andere toegelaten instelling is de verkopende toegelaten instelling dus niet gebonden aan enig percentage. Voor de voorgenoemen verkoop aan bewoners die een *bijdrage* ontvangen in het kader van de *Wet bevordering eigenwoningbezit* hoeft geen ontheffing van dat percentage te worden gevraagd bij het ministerie.

Hiervoor gelden de volgende afwijkende minimum verkoopprijzen, te weten:

a. 70%, indien de eigenaar bewoner reeds zijn hoofdverblijf had in de te kopen woning;

b. 80%, indien de eigenaar bewoner in de te kopen woning zal gaan wonen.

Bovendien behoeft het voornemen tot verkoop aan (toekomstige) eigenaar-bewoners en aan andere toegelaten instellingen niet aan het ministerie gemeld te worden.

De circulaires MG 2001- 26 van 5 november 2001, MG 2002-06 van 22 februari 2002 en MG 2002-27 van 23 december 2002 geven regels en richtlijnen over meldingsplicht en ontheffing van het 90% criterium.

f. Huurprijs van woongelegenheden en huurstijging (artikel 15a Besluit beheer sociale-huursector)

De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen mag per 1 juli 2003 (MG 2003-02) niet hoger zijn dan

de gemiddelde huurprijs van die woningen per 30 juni 2003, verhoogd met 3,4%. Dit percentage is het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf kalenderjaren vermeerderd met 0,4 procent. Woningen die voor het eerst of aan een opvolgende huurder worden verhuurd en woningen waarvan de huurprijs reeds is verhoogd als gevolg van woningverbetering en onzelfstandige woonruimten worden voor de berekening van de gemiddelde huurprijs buiten beschouwing gelaten.

Bijlage C

BIJLAGE IV: BEDRIJFSWAARDE

Rubriek 1: Specificatie bedrijfswaarde (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar ¹⁾
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)		
II. Boekwaarde ultimo verslagjaar		
III. Bedrijfswaarde		
Contante waarde huren		
Contante waarde huurderiving		
Saldo		
Contante waarde bijdragen		
Contante waarde overige inkomsten		
Contante waarde restwaarde (inclusief grond)		
Contante waarde onderhoudsuitgaven		
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven		
Contante waarde overige uitgaven		
Bedrijfswaarde		
Gemiddelde restant levensduur		
Rentabiliteitswaardecorrectie leningen		

1) Indien beschikbaar worden in de aanhangsels de vergelijkende cijfers van het vorige boekjaar geautomatiseerd overgenomen.

Rubriek 2: Uitgangspunten en parameters bedrijfswaardeberekening en meerjarenprognose

A. Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde

	Prognosejaren					
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	vervolg
- Huurstijging (inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%
- Huurderiving	%	%	%	%	%	%
- Stijging variabele lasten	%	%	%	%	%	%
- Disconteringspercentage (vast % voor alle prognosejaren)	%					

B. Uitgangspunten en parameters meerjarenprognose

Zijn de in de bedrijfswaarde gehanteerde parameters afwijkend van die gehanteerd in de meerjarenprognose? Zo ja, dan dienen de in de meerjarenprognose gehanteerde parameters hierna volgend te worden gespecificeerd.

J/N

	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
- Huurstijging (inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%
- Huurderiving	%	%	%	%	%
- Stijging variabele lasten	%	%	%	%	%

Rubriek 3: Overige gegevens

	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
- Aflossingen en renteaanpassingen langlopende leningen	%	%	%	%	%
- Verloop rentabiliteitswaardecorrectie leningen (in € 1.000)					