



---

## 536

### **Besluit van 22 oktober 1996, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (vergroting van het maatschappelijk rendement van de sociale-huursector, verbetering van de informatievoorziening over de sociale-huursector, verduidelijking en aanvulling van de regels over de werkzaamheden van toegelaten instellingen)**

---

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 20 juni 1996, nr. MJZ9603437, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 70 van de Woningwet;

De Raad van State gehoord (advies van 9 september 1996, nr. W08.96.0255);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 oktober 1996, nr. MJZ96058558, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Het Besluit beheer sociale-huursector<sup>1</sup> wordt als volgt gewijzigd:

#### **A**

In artikel 1, eerste lid:

- a. vervalt in onderdeel a «(Stb. 1991, 439)»;
- b. vervalt in onderdeel b «(Stb. 1990, 468)»;
- c. vervalt in onderdeel e «(Stb. 1990, 103)» en «(Stb. 1990, 104)» en
- d. wordt na onderdeel e, onder vervanging van het leesteken punt aan het slot van onderdeel e door een puntkomma, een onderdeel ingevoegd, luidend:
  - f. onrendabele investeringen: investeringen tegenover welke geen opbrengsten staan of opbrengsten staan die blijkens de raming daarvan niet kostendekkend zijn.

B

Na artikel 2 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

**Artikel 2a**

1. Voor de toepassing van dit besluit verbindt een toegelaten instelling zich met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien:

a. die andere rechtspersoon of vennootschap een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van haar wordt;

b. zij in die andere rechtspersoon deelneemt in de zin van artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

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

d. zij ten behoeve van die andere rechtspersoon of vennootschap een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik vestigt op haar onroerende zaken.

2. Het door een toegelaten instelling ten behoeve van een ander dan een rechtspersoon vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op haar onroerende zaken staat voor de toepassing van dit besluit gelijk aan een verbinding als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel d.

C

In artikel 4, derde lid:

a. vervalt «(Stb. 1992, 96)» en

b. wordt «registeraccountant als bedoeld in artikel 55 van de Wet op de Registeraccountants (Stb. 1962, 258), door een als zodanig optredende accountant die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 70b, eerste lid, onderdeel b, van die wet» vervangen door: accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

D

In artikel 7, eerste lid, onderdeel j, onder 3°, wordt «zijn gelegen» telkens vervangen door: gelegen zijn.

E

In artikel 11, tweede lid:

a. wordt in de aanhef na «omvat» ingevoegd «, behoudens artikel 12a, tweede lid,» en

b. vervalt in onderdeel c: , voor zover dit niet tot de verantwoordelijkheid van derden behoort.

F

Na artikel 11 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

**Artikel 11a**

1. De werkzaamheden van de toegelaten instelling dragen bij aan de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 23 overeenkomstig dit besluit.

2. De toegelaten instelling verbindt zich slechts met een andere

rechtspersoon of vennootschap, indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan het eerste lid.

### **Artikel 11b**

1. Het bouwen van woningen wordt door of vanwege een of meer toegelaten instellingen of door of vanwege een of meer met haar verbonden rechtspersonen of vennootschappen slechts aanbesteed, indien de koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning niet hoger ligt dan f 243 000.

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

### **G**

Na § 2 van hoofdstuk III wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

#### *§ 2a. Leefbaarheid*

### **Artikel 12a**

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

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

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

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

### **H**

In artikel 14 vervalt: (Stb. 1992, 413).

### **I**

In artikel 18, eerste lid, wordt na onderdeel a, onder lettering van de onderdelen b tot en met h in c tot en met i, een onderdeel ingevoegd, luidend:

- b. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn;

J

Artikel 21 wordt als volgt gewijzigd:

1. De bestaande tekst wordt aangeduid als eerste lid.
2. Toegevoegd wordt een lid, luidend:
  2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting.

K

Artikel 23 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, komen de onderdelen 2° en 3° te luiden:
  - 2°. het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden waarvan de bouw in dat verslagjaar is voltooid, vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat die woongelegenheden in dat jaar voor verhuur beschikbaar waren;
  - 3°. het bedrag waarmee de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden waaraan in dat verslagjaar voorzieningen zijn getroffen, zijn gestegen, vastgesteld naar rato van het aantal maanden dat die woongelegenheden in dat jaar na het treffen van de voorzieningen wederom voor verhuur beschikbaar waren, en.
2. Het tweede lid komt te luiden:
  2. Onze Minister kan in bij ministeriële regeling aangegeven gevallen toestaan, dat de toegelaten instelling een lager, in die regeling aangegeven, percentage hanteert dan het percentage, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1°.

L

Artikel 25 komt te luiden:

#### **Artikel 25**

De toegelaten instelling draagt zorg voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële situatie.

M

Na hoofdstuk III wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidend:

### **HOOFDSTUK IIIA. BELEIDSVOORBEREIDING**

#### **Artikel 25a**

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen activiteiten. Dat overzicht is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar en kan van toepassing zijn op een of meer daaropvolgende kalenderjaren.
2. Het overzicht verschaft op hoofdlijnen een toegelicht inzicht in de voornemens van de toegelaten instelling over de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 23.

### **Artikel 25b**

1. De toegelaten instelling stelt voorts jaarlijks een samenvatting op van het in artikel 25a bedoelde overzicht. Die samenvatting is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar.

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

### **Artikel 25c**

1. De plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen dragen er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij hun woonplaats hebben en de gemeenten waar hun onroerende zaken gelegen of geprojecteerd zijn, indien dat andere gemeenten zijn dan de eerstgenoemde, op 1 december van elk jaar beschikken over de in de artikelen 25a en 25b bedoelde bescheiden die op het op die datum eerstvolgende jaar van toepassing zijn.

2. De landelijk werkzame toegelaten instellingen dragen er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar hun onroerende zaken gelegen of geprojecteerd zijn, alsmede Onze Minister, op 1 december van elk jaar beschikken over de in de artikelen 25a en 25b bedoelde bescheiden die op het op die datum eerstvolgende jaar van toepassing zijn.

### **Artikel 25d**

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

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

3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan het college van burgemeester en wethouders bepalen dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door dat college aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn goedkeuring.

4. Het eerste, tweede en derde lid zijn van overeenkomstige toepassing op de krachtens artikel 25c, tweede lid, aan Onze Minister te zenden bescheiden, met dien verstande dat voor «het college van burgemeester en wethouders» telkens wordt gelezen «Onze Minister» en voor «dat college» in het eerste en derde lid wordt gelezen «hem» en in het tweede lid wordt gelezen «hij».

### **Artikel 25e**

De plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen verzoeken jaarlijks, tegelijk met de toezending van de in artikel 25b bedoelde samenvatting, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders over het lokale of regionale volkshuisvestingsbeleid in het op de in artikel 25c, eerste lid, bedoelde datum eerstvolgende kalenderjaar.

## **Artikel 25f**

1. De plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen zenden de in artikel 25b bedoelde samenvatting voor 1 maart volgend op de in artikel 25c, eerste lid, bedoelde datum aan Onze Minister.

2. Indien een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling in een overleg als bedoeld in artikel 25e afspraken met een of meer colleges van burgemeester en wethouders van de betrokken in artikel 25c, eerste lid, bedoelde gemeenten heeft gemaakt over haar activiteiten in het betrokken kalenderjaar, vermeldt zij die afspraken in de ingevolge het eerste lid aan Onze Minister te zenden samenvatting.

## **Artikel 25g**

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

N

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop van overeenkomstige toepassing zijn:

a. de afdelingen 2 tot en met 8, 11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en in artikel 408, eerste lid, onderdeel e, voor «de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen» wordt gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag», alsmede met uitzondering van:

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

2°. de artikelen 362, zesde lid, tweede volzin vanaf «handelsregister», zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», 373, vijfde lid, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf «gesteld», 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde en vierde lid, 396, zesde, zevende en achtste lid, 398, derde lid, en 408, eerste lid, onderdeel d, en

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

2. In het tweede lid:

a. worden de onderdelen b, c, d, e, f en g geletterd c, d, e, f, g respectievelijk k;

b. wordt na onderdeel a een onderdeel ingevoegd, luidend:

b. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12a;;

c. wordt aan het slot van onderdeel f als geletterd ingevolge dit besluit ingevoegd «, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met e» en

d. wordt onderdeel g als geletterd ingevolge dit besluit vervangen door vier onderdelen, luidende:

g. een overzicht van en een uiteenzetting over de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen waartoe zij in het verslagjaar

heeft besloten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11a, tweede lid;

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

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

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

3. Het derde lid komt te luiden:

3. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een overzicht op met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar en prognoses over die gegevens. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bijlage II bij dit besluit, van welke bijlage de aanhangsels bij ministeriële regeling kunnen worden gewijzigd.

O

In artikel 28, onderdeel a, wordt na «krachtens artikel 26, eerste lid,» ingevoegd: aanhef en onderdeel a,.

P

Artikel 29, eerste lid, komt te luiden:

1. De toegelaten instelling verzoekt aan een daartoe als openbaar accountant optredende accountant als bedoeld in artikel 27, eerste lid, of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken, om overeenkomstig bijlage III bij dit besluit op te stellen:

a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid;

b. een mededeling omtrent het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, en

c. een mededeling omtrent het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid.

Q

Artikel 30, eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:

b. de bij die stukken behorende verklaring en mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid.

R

Artikel 32 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste volzin, wordt «zijn gelegen» vervangen door: gelegen zijn.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft deelt het gezamenlijke oordeel van de gemeenten, bedoeld in het eerste lid, binnen de in dat lid genoemde termijn mee aan de toegelaten instelling en, bij plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen, aan Onze Minister, onder toezending aan hem van de jaarrekening, de verslagen, bedoeld in artikel 26, eerste en tweede lid, en de verklaring en mededeling, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdelen a en b.

## S

Artikel 33 wordt als volgt gewijzigd:

1. De bestaande tekst wordt aangeduid als eerste lid.
2. Toegevoegd wordt een lid, luidend:
  2. Onze Minister vormt zich, binnen de in het eerste lid bedoelde termijn, in elk geval een oordeel over de bescheiden, genoemd in artikel 30, eerste lid, onderdelen a en b, die op plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instellingen betrekking hebben, indien het oordeel van burgemeester en wethouders over die bescheiden of de inhoud van de verklaring of de mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid, daartoe aanleiding geeft.

## T

Artikel 34 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin van het eerste lid wordt «het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon» vervangen door: verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen.
2. In het tweede lid wordt:
  - a. in onderdeel a «zijn gelegen of geprojecteerd» vervangen door «gelegen of geprojecteerd zijn» en
  - b. in onderdeel b «het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon» vervangen door: een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap.

## U

De aanhef van artikel 38 komt te luiden: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat respectievelijk Onze Minister kan slechts bepalen, dat het besluit van aanmerkelijk belang vooralsnog niet wordt uitgevoerd of tot het niet uitvoeren besluiten, indien naar het oordeel van dat college of naar zijn oordeel bij uitvoering van dat besluit:.

## V

Artikel 40 komt te luiden:

### **Artikel 40**

Op verzoek van Onze Minister respectievelijk een college van burgemeester en wethouders verleent de toegelaten instelling onverwijld inzage van de verlangde bescheiden en verstrekt zij de verlangde inlichtingen, voor zover dit naar zijn oordeel of het oordeel van dat college voor uitoefening van het toezicht nodig is.

## W

In artikel 47 vervalt: (Stb. 1991, 242).

## X

In de eerste volzin van artikel 48 wordt:

- a. «1 januari 1998» vervangen door «1 januari 2000» en
- b. «tot en met 1997» vervangen door: in de jaren 1995 tot en met 1999.



Y

De artikelen 49 en 50 vervallen.

Z

In artikel 53 vervalt: (Stb. 1976, 472).

AA

De artikelen 56, 57 en 58 vervallen.

BB

Artikel 60 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «46, 53, 54 en 57» vervangen door: 46, 53 en 54.
2. In het tweede lid:
  - a. wordt «46, 53, 54 en 57» vervangen door «46, 53 en 54» en
  - b. vervalt de tweede volzin.

CC

In artikel 61 wordt «kan worden» vervangen door: wordt.

DD

Onder aanduiding van de bestaande bijlage als bijlage II wordt voor die bijlage een bijlage ingevoegd, gelijk aan bijlage A bij dit besluit.

EE

Het opschrift van bijlage II als genummerd ingevolge dit besluit komt te luiden: Bijlage II bij artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

FF

In bijlage II als genummerd ingevolge dit besluit worden de aanhangsels A tot en met D vervangen door de aanhangsels, opgenomen in bijlage B bij dit besluit.

GG

Na bijlage II als genummerd ingevolge dit besluit wordt een bijlage ingevoegd, gelijk aan bijlage C bij dit besluit.

## **ARTIKEL II**

Het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting<sup>2</sup> wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, wordt «de bijlage» vervangen door: bijlage II.

B

In de artikelen 13, tweede lid, en 15, derde lid, wordt na «artikel 21» ingevoegd: , eerste lid,.

### **ARTIKEL III**

De instellingen, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet, die op 1 januari 1997 bestaan brengen de wijze waarop zij zich voor die datum met andere rechtspersonen of vennootschappen hebben verbonden voor 1 januari 2005 in overeenstemming met artikel 11a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

<sup>1</sup> Stb. 1992, 555, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 6 oktober 1994, Stb. 744.

<sup>2</sup> Stb. 1996, 417.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 12 november 1996, nr. 219.

### **ARTIKEL IV**

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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

's-Gravenhage, 22 oktober 1996

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel

Uitgegeven de *eenendertigste* oktober 1996

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager

**Bijlage A bij artikel I, onderdeel DD, van het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Stb. 536, tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector**

**Bijlage I bij artikel 25b, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector**

**SAMENVATTING VAN VOorgenomen ACTIVITEITEN VOOR HET JAAR 19..**

**Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling**

Naam toegelaten instelling  
 Vestigingsgemeente  
 Bezitgemeenten<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Gemeenten waar de toegelaten instelling onroerende zaken bezit.

**Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad (deze rubriek afzonderlijk invullen voor elke gemeente waar die ontwikkeling is voorzien)**

GEMEENTE: .....	begrotingsjaar x		
	goed-koop <sup>1</sup>	overig	investering cq opbrengst (f)
Beginsaldo aantal wooneenheden in exploitatie			nvt
a. nieuwe woningen <sup>2</sup>			
b. nieuwe wooneenheden <sup>2</sup>			
c. nieuwe woonwagens			
d. nieuwe standplaatsen			
e. overige nieuwe wooneenheden			
f. aankoop bestaande wooneenheden			
g. verkoop wooneenheden			
h. sloop/onttrekkingen wooneenheden			
i. saldo overige mutaties <sup>3</sup>			
<b>Eindsaldo wooneenheden</b>			
<b>Totale investering cq opbrengst</b>			
j. bijzondere wooneenheden (aantal eenheden) <sup>2</sup>			

<sup>1</sup> Zie artikel 13, eerste en vierde lid.

<sup>2</sup> Voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling versie 2, CBS, 1992». Bejaardenhuizen en verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere wooneenheden».

<sup>3</sup> Bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties als gevolg van functieverandering.

**Rubriek 3: Huurontwikkeling**

Omschrijving	begrotingsjaar x
verwachte jaarhuuropbrengst wooneenheden <sup>1</sup>	
verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	... %

<sup>1</sup> Verwachte werkelijke huuropbrengst (exclusief verwachte huurderiving).

**Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid**

Omschrijving	begrotingsjaar x	
	aantal woon-gelegen-heden	investering (f)
a. onderhoud		
b. verbetering aangekocht bezit		
c. overige verbeteringen		
<b>Totale investering</b>		

**Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid**

Omschrijving	begrotingsjaar x	
	aantal eenheden	uitgaven/ investering
a. duurzaam bouwen/verbeteren/onderhoud <sup>1</sup>		
b. verwerving gebouwen in kader leefbaarheid (art. 12a, tweede lid) <sup>1 2</sup>		
c. leefbaarheidsactiviteiten m.u.v. de in rubriek 2 en in deze rubriek onder b vermelde activiteiten <sup>1</sup>		

<sup>1</sup> Zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2 en toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A.

<sup>2</sup> Verhuureenheden, niet zijnde woongelegenheden, te verwerven in het kader van leefbaarheidsactiviteiten.

**Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer**

Omschrijving	begrotingsjaar x
gestructureerd overleg met bewoners	ja/nee
gemiddelde bijdrage per woning	

**Rubriek 7: Afspraken met gemeenten over voorgenomen activiteiten van de toegelaten instelling** (indien deze zijn gemaakt; afzonderlijk opnemen voor elke gemeente waarmee afspraken zijn gemaakt; slechts opnemen ten behoeve van de ingevolge artikel 25f, eerste lid, aan Onze Minister te zenden samenvatting)

**Bijlage B bij artikel I, onderdeel FF, van het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Stb. 536, tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector**

**Aanhangsel A: Balans**

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

- Geactiveerde genormeerde tekorten op DKPH-complexen

— x

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

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

—  
—  
—  
— x

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

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

—  
—  
—  
—  
—  
— x  
x

**VLOTTENDE ACTIVA**

**VOORRADEN**

—

**VORDERINGEN**

- Huurdebiteuren
- Gemeenten
- Overige vorderingen
- Overlopende activa

—  
—  
—  
—  
—  
— x

**EFFECTEN**

—

**LIQUIDE MIDDELEN**

—

**TOTAAL**

x  
x

P.M. Nog te ontvangen leningen

—

## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

• Kapitaal	-	
• Herwaarderingsreserve	-	
• Wettelijke en statutaire reserves	-	
• Overige reserves	-	
	<u>-</u>	x

### EGALISATIEREKENING

<b>VOORZIENINGEN</b>		
• Voorziening onderhoud	-	
• Overige voorzieningen	-	
	<u>-</u>	x

### LANGLOPENDE SCHULDEN

• Leningen overheid	-	
• Leningen kredietinstellingen	-	
• Waarborgsommen	-	
• Overige schulden	-	
	<u>-</u>	x

### KORTLOPENDE SCHULDEN

• Schulden aan kredietinstellingen	-	
• Schulden aan gemeenten	-	
• Schulden aan leveranciers	-	
• Belastingen en premies sociale verzekering	-	
• Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken	-	
• Overige schulden	-	
• Overlopende passiva	-	
	<u>-</u>	x
<b>TOTAAL</b>		<u>x</u>

P.M. Met financiers overeengekomen leningen -

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

## Aanhangsel B: Winst- en verliesrekening

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

• Huren	-
• Vergoedingen	-
• Overheidsbijdragen	-
• Verrekening DKPH-complexen	-
• Overige bedrijfsopbrengsten	-
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>x</u>

### BEDRIJFSLASTEN

• Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-
• Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	-
• Erfpacht	-
• Lonen en salarissen	-
• Sociale lasten	-
• Lasten onderhoud	-
• Overige bedrijfslasten	-
Som der bedrijfslasten	<u>x</u>

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

### RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING

Buitengewone baten	-
Buitengewone lasten	-

<b>JAARRESULTAAT</b>	<u>x</u>
----------------------	----------

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

## Aanhangsel C: Financiële kerngegevens en prognoses

### Rubriek 1: Financieel beleid

Omschrijving	afge- sloten boekjaar x	jaar x+1	jaar x+2	jaar x+3	jaar x+4	jaar x+5
<b>Kengetallen</b>						
solvabiliteit						
current ratio						
rentabiliteit eigen vermogen (indien eigen vermogen > dan 0)						
rentabiliteit totaal vermogen						
<b>Vermogenspositie</b>						
eigen vermogen berekend op basis van historische kostprijs						
egalisatierekening						
voorzieningen onderhoud						
overige voorzieningen						

Uiteenzetting van de voornaamste uitgangspunten die bij de samenstelling van het overzicht «financiële kerngegevens en prognoses» zijn gehanteerd.

### Rubriek 2: Investerings en uitgaven t.b.v. de volkshuisvesting

	afgesloten boekjaar x		jaar x + 1 <sup>1</sup>	jaar x + 2	jaar x + 3
	totale investering cq opbrengst	onrendabel deel	totale investering cq opbrengst	totale investering cq opbrengst	totale investering cq opbrengst
a. nieuwbouw woon- gelegenheden					
b. aankoop bestaande woon- gelegenheden					
c. verkoop woongelegenheden					
d. sloop/onttrekkingen					
e. overige mutaties <sup>2</sup>					
f. verbetering aangekocht bezit					
g. overige verbeteringen					
h. mutaties bijzondere woon- gebouwen <sup>3</sup>					
i. mutaties overige onroerende zaken					
j. onderhoudsuitgaven		nvt			
<b>Totaal aan investeringen, uitgaven cq opbrengsten</b>					
k. waarvan duurzaam bouwen <sup>4</sup>					
l. waarvan leefbaarheid <sup>4</sup>					
m. waarvan verwerving in kader leefbaarheid <sup>4</sup>					
n. waarvan onrendabel <sup>5</sup>	nvt				

<sup>1</sup> In deze kolom kunnen in principe dezelfde gegevens worden ingevuld als die zijn gehanteerd bij het opstellen van de samenvatting van voorgenoemde activiteiten voor het lopende boekjaar.

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties als gevolg van functieverandering.

<sup>3</sup> Voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling versie 2, CBS, 1992». Bejaardenhuizen en verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen».

<sup>4</sup> Zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2 en toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A.

<sup>5</sup> Het geschatte onrendabele deel van de investeringen genoemd onder «totale investering cq opbrengst».



## Aanhangsel D: Kerngegevens volkshuisvesting en prognoses

### Rubriek 1: Samenstelling bezit

	afgesloten boekjaar x	
	goedkoop <sup>1</sup>	overig
a. woningen <sup>2</sup>		
b. wooneenheden <sup>2</sup>		
c. woonwagens		
d. standplaatsen		
e. overige woongelegenheden		
<b>totaal woongelegenheden</b>		
f. bijzondere woongebouwen (aantal eenheden) <sup>2</sup>		
g. bedrijfsruimten		
h. winkels		
i. garages		
j. overig		

<sup>1</sup> Zie artikel 13, eerste en vierde lid.

<sup>2</sup> Voor definities kan gebruik worden gemaakt van de «Handleiding voor de administratieve woningtelling versie 2, CBS, 1992». Bejaardenhuizen en verzorgingshuizen zijn in deze handleiding ondergebracht in de categorie «bijzondere woongebouwen».

### Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad (deze rubriek afzonderlijk invullen voor elke gemeente waar die ontwikkeling heeft plaatsgevonden/is voorzien)

GEMEENTE: .....	afgesloten boekjaar x		jaar x + 1 <sup>1</sup>		jaar x + 2		jaar x + 3	
	gdkp <sup>2</sup>	ovg	gdkp <sup>2</sup>	ovg	gdkp <sup>2</sup>	ovg	gdkp <sup>2</sup>	ovg
Beginsaldo aantal woongelegenheden in exploitatie								
a. nieuwe woningen (3)								
b. nieuwe wooneenheden (3)								
c. nieuwe woonwagens								
d. nieuwe standplaatsen								
e. overige nieuwe woongelegenheden								
f. aankoop bestaande woongelegenheden								
g. verkoop woongelegenheden								
h. sloop/onttrekkingen woongelegenheden								
i. saldo overige mutaties woongelegenheden <sup>4</sup>								
<b>Eindsaldo woongelegenheden</b>								
j. bijzondere woongebouwen (aantal eenheden) <sup>3</sup>								

<sup>1</sup> In deze kolom kunnen in principe dezelfde gegevens worden ingevuld als die zijn gehanteerd bij het opstellen van de samenvatting van voorgenomen activiteiten voor het lopende begrotingsjaar.

<sup>2</sup> Goedkoop: zie artikel 13, eerste en vierde lid.

<sup>3</sup> Zie voetnoot 2 bij rubriek 1.

<sup>4</sup> Bijvoorbeeld samenvoegingen, splitsingen en mutaties als gevolg van functieverandering.

**Rubriek 3: Huurontwikkeling**

Omschrijving	boekjaar x
gerealiseerde jaarhuuropbrengst woongelegenheden	
huurderving	
huurverhoging in procenten per 1 juli	..%
stijging huursom in procenten <sup>1</sup>	..%

<sup>1</sup> Stijging huursom in procenten ten opzichte van boekjaar x-1, berekend overeenkomstig artikel 23, eerste lid.

**Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid**

Omschrijving	afgesloten boekjaar x
	aantal woongelegenheden
a. onderhoud	
b. verbetering aangekocht bezit	
c. overige verbeteringen	
Totaal	

**Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid**

Omschrijving	afgesloten boekjaar x
	aantal eenheden
a. duurzaam bouwen/verbeteren/onderhoud <sup>1</sup>	
b. verworven gebouwen in kader leefbaarheid (art. 12a, tweede lid) <sup>1 2</sup>	
c. leefbaarheidsactiviteiten m.u.v. de in rubriek 2 en in deze rubriek onder b vermelde activiteiten <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> Zie nota van toelichting, paragraaf 4.3.2 en toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A.

<sup>2</sup> Verhuureenheden, niet zijnde woongelegenheden, verworven in het kader van leefbaarheidsactiviteiten.

**Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer**

Omschrijving	boekjaar x
gestructureerd overleg met bewoners	ja/nee
gemiddelde bijdrage per woning	

**Bijlage C bij artikel I, onderdeel GG, van het koninklijk besluit van 22 oktober 1996, Stb. 536, tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector**

**Bijlage III bij artikel 29, eerste 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)
- Besluit beheer sociale-huursector

*Doelstelling:*

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

*Aandachtspunt:*

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

**Rubriek B. De mededeling met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag**

**Protocol voor het accountantsonderzoek met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag**

*Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:*

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

### *Doelstelling:*

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

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

### *Aandachtspunten:*

1. De accountant gaat na of over alle in artikel 26, tweede lid, genoemde onderwerpen een uiteenzetting is gegeven, dan wel is vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven.

2. De accountant gaat na of de in artikel 26, tweede lid, genoemde uiteenzettingen verenigbaar zijn met de jaarrekening. De werkzaamheden worden verricht op overeenkomstige wijze als ten aanzien van de beoordeling van het jaarverslag in artikel 393, derde lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is voorgeschreven.

3. De accountant gaat na of de over het verslagjaar verstrekte informatie in de uiteenzettingen, bedoeld in artikel 26, tweede lid, over de onderstaande onderwerpen uit het Besluit beheer sociale-huursector juist is. De accountant stelt daartoe vast of:

- a. de toegelaten instelling een volledig inzicht van haar verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a geeft;
- b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, in eigendom heeft of beheert;
- c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b (Raad van Toezicht), voldoet aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a;
- d. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11b geen bouw van woningen aanbesteedt en deze niet door derden laat aanbesteden, indien de koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning hoger ligt dan het bedrag, genoemd in artikel 11b, eerste lid, als luidend in het verslagjaar;
- e. de toegelaten instelling over criteria over de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 beschikt en de besluiten over vervreemding binnen deze criteria passen;
- f. er een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, functioneert en er een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van die commissie van kracht is;
- g. de toegelaten instelling ten minste een maal per jaar overleg voert met de huurders van haar woongelegenheden of met hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17, en er een reglement omtrent dat overleg van kracht is;
- h. de som van de huren wordt berekend overeenkomstig artikel 23 en de op dat artikel gebaseerde ministeriële regeling, voor zover die bepalingen daarop van toepassing zijn.

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

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

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

*Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:*

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

*Doelstelling:*

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

*Aandachtspunt:*

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

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

## **Rubriek D. Rapportering**

### **Model I**

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

Aan ..... (opdrachtgever)

#### ACCOUNTANTSVERKLARING

*(Opdracht)*

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

*(Werkzaamheden)*

Onze controle is verricht overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat

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

*(Oordeel)*

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

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

## **Model II**

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

Aan ..... (opdrachtgever)

#### **RAPPORT VAN BEVINDINGEN**

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

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

heeft aanbesteed of door derden heeft doen aanbesteden, ingeval de koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom van de in die aanbesteding begrepen woningen gemiddeld per woning hoger lag dan het bedrag, genoemd in artikel 11b, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, als luidend in het verslagjaar;

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

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

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

h. de som van de huren over het verslagjaar is berekend overeenkomstig artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector en de op dat artikel gebaseerde ministeriële regeling, voor zover die bepalingen daarop van toepassing zijn.

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

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)

### **Model III**

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

Aan ..... (opdrachtgever)

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

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

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

## BEOORDELINGSVERKLARING

### *(Opdracht)*

Wij hebben de prognoses in het in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde overzicht over de boekjaren 19.. tot en met .... van .... (naam toegelaten instelling) te .... (statutaire vestigingsplaats) beoordeeld. De prognoses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een beoordelingsverklaring inzake de prognoses te verstrekken.

### *(Werkzaamheden)*

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

### *(Oordeel)*

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

### *(Toelichting)*

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

Plaats, datum (naam accountant en ondertekening)



## **NOTA VAN TOELICHTING**

### **ALGEMEEN DEEL**

#### *§ 1. Inleiding*

Het Besluit beheer sociale-huursector regelt de toelating van, de taken van en het toezicht op toegelaten instellingen. Met de inwerkingtreding op 1 januari 1993 van het Besluit beheer sociale-huursector, dat in de plaats is gekomen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, is de verantwoordelijkheid voor het volkshuisvestingsbeleid in belangrijke mate op het lokale en regionale niveau gelegd. Daarmee is ook het karakter van het overheidstoezicht veranderd. In plaats van handelingsvoorschriften vooraf en preventieve goedkeuringsbevoegdheden, waardoor het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting werd gekenmerkt, omvat het Besluit beheer sociale-huursector een ordening, waarvoor kenmerkend is dat toegelaten instellingen achteraf worden getoetst op hun functioneren. De door toegelaten instellingen ten minste te verrichten taken zijn omschreven in verantwoordingsvelden.

Dit besluit omvat een aantal wijzigingen van het Besluit beheer sociale-huursector. Mede naar aanleiding van de discussie met de Tweede Kamer bij de behandeling van het wetsvoorstel Balansverkortingsgeldelijke steun volkshuisvesting (kamerstukken II 1994/95, 23 817) is het besef gegroeid dat het Besluit beheer sociale-huursector op een aantal punten verheldering en aanvulling behoeft. Bij brief van 28 juni 1995 (kamerstukken II 1994/95, 23 817, nr. 41) heeft de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal nader geïnformeerd over onder andere de wijze waarop het Besluit beheer sociale-huursector zal worden aangepast.

Op 16 november 1995 zijn als uitvloeisel van de behandeling in de Tweede Kamer van die brief enkele moties aangenomen, waarin de regering wordt verzocht om wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector op enkele andere punten dan de in die brief genoemde. De in die brief aangekondigde en via die moties gevraagde wijzigingen zijn er vooral op gericht de sociale taak van toegelaten instellingen duurzaam te waarborgen, de doelmatigheid en doeltreffendheid van de sector te vergroten en het financieel en volkshuisvestelijk toezicht te verbeteren.

Het lag oorspronkelijk, zoals ook uit genoemde brief viel af te leiden, in de bedoeling alle voorgenomen wijzigingen met ingang van 1 januari 1997 in te voeren. Met name het parlementaire onderzoek naar de problemen bij de Stichting Woningbeheer Limburg en het onderzoek van de Algemene Rekenkamer naar het toezicht van het Rijk in het kader van het Besluit beheer sociale-huursector hebben aanleiding gevormd om de wijzigingen deels later in te voeren. Dit uitstel betreft het overgrote deel van de wijzigingen ter verbetering van het toezicht en biedt de ruimte om de resultaten van dat onderzoek en de discussie daarover in de Tweede Kamer daarbij te betrekken. Er wordt naar gestreefd deze wijzigingen met ingang van 1 januari 1998 in te voeren.

#### *§ 2. Algemeen kader van de wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector*

##### *2.1. De verantwoordelijkheidsverdeling*

In de met het Besluit beheer sociale-huursector gekozen ordening is de verdeling van verantwoordelijkheden als volgt:

- De toegelaten instelling is zelf verantwoordelijk voor de geleverde prestaties en voor het interne toezicht op haar functioneren. Over de

geleverde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting dient zij zich via door een externe accountant onderzochte jaarstukken te verantwoorden. De verantwoordelijkheid voor het interne toezicht op haar functioneren ligt bij het eigen toezichthoudende orgaan.

- De gemeente signaleert in haar hoedanigheid van eerste-lijnstoezichthouder als eerste wanneer de toegelaten instelling haar taken en plichten niet of in onvoldoende mate vervult. Zij baseert zich daarbij op het jaarverslag en de daaruit afgeleide kernegevens.

- Het Rijk intervenueert achteraf op basis van de gemeentelijke rapportage en zo nodig ook op basis van signalen die erop wijzen dat van onrechtmatig handelen sprake is, dat de gemeente en de corporatie het onderling niet eens worden of dat er onduidelijkheid bestaat over de interpretatie van het Besluit beheer sociale-huursector. De sanctiebevoegdheid na die interventie is aan het Rijk voorbehouden.

Uitgangspunt bij deze ordening is dat de toegelaten instellingen primair zelf verantwoordelijk zijn en zowel in financiële als in bestuurlijke zin zo veel mogelijk op eigen benen staan. Het Rijk richt zich op:

- het nastreven van een voldoende maatschappelijk rendement van de sector als geheel;
- het vaststellen en handhaven van de regels ten aanzien van de werkzaamheden van de individuele toegelaten instellingen;
- het zorgdragen voor de kwaliteit van het toezichts- en verantwoordingssysteem.

Essentieel voor de gekozen ordening is een duidelijke toedeling van en goede schakeling tussen de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wanneer de interne controles niet functioneren, moet de gemeente als eerste-lijnstoezichthouder tijdig (kunnen) reageren. Het Rijk baseert zijn maatregelen in het kader van zijn toezicht in de eerste plaats op signalen die uit de controle van de jaarlijkse verantwoording van de toegelaten instellingen naar voren komen.

Deze in 1993 uitgezette koers is met dit besluit op hoofdlijnen gehandhaafd.

## *2.2. De hoofdlijnen van de wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector in kort bestek*

Deze wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector heeft vooral betrekking op de eerste twee van de drie hierboven genoemde aspecten van de rijksbemoeienis met de sociale-huursector.

In de eerste plaats is beoogd de sociale taak van toegelaten instellingen te waarborgen door middel van een beter inzicht in en verantwoording over het maatschappelijk rendement van die sector. Dit is in de eerste plaats gebeurd door de invoering van de verplichting om een overzicht van voorgenomen activiteiten op te stellen en om de gemeente te verzoeken overleg over het volkshuisvestingsbeleid te voeren. Daarnaast zijn er regels opgenomen die ten doel hebben een maximaal maatschappelijk rendement te behalen met het beschikbare vermogen. Op deze zaken wordt in paragraaf 3 nader ingegaan.

De regels ten aanzien van de werkzaamheden van de toegelaten instellingen zijn verhelderd en waar nodig aangevuld. Onder deze noemer zijn enkele nieuwe algemene bepalingen over hun werkzaamheden opgenomen, zijn er regels opgenomen over duurzame verbindingen van toegelaten instellingen met andere rechtspersonen en vennootschappen en is een vijfde verantwoordingsveld, leefbaarheid, aan het Besluit beheer sociale-huursector toegevoegd. Op een en ander wordt in paragraaf 4 teruggekomen.

Tenslotte zijn enkele bepalingen aan genoemd besluit toegevoegd met het oog op verbetering van het toezicht. Deze bestaan uit de invoering van een protocol voor de accountantscontrole op toegelaten instellingen, het geven van het recht aan de gemeenten om de toegelaten instellingen om informatie te vragen die voor het gemeentelijk toezicht van belang is en de verplichting voor de gemeenten om hun oordeel over het functioneren van de plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen aan het Rijk te zenden.

### *§ 3. De verhoging van het maatschappelijk rendement*

#### *3.1. Het overzicht van voorgenomen activiteiten en het lokale overleg*

Het is van groot belang dat op lokaal niveau een discussie over de volkshuisvesting plaatsvindt. In de eerdergenoemde brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer is reeds aangekondigd dat het Besluit beheer sociale-huursector ook in die zin zal worden aangepast dat de toegelaten instellingen verplicht worden gesteld de gemeente vooraf schriftelijk inzicht te geven in hun voorgenomen activiteiten. Aangenomen mag worden dat die activiteiten onderdeel uitmaken van het meeromvattende beleidsplan van een toegelaten instelling waarin veelal ook strategische bedrijfsinformatie is opgenomen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de toegelaten instelling ook deze bedrijfsinformatie aan de gemeente overlegt. Om dit te benadrukken is in het Besluit beheer sociale-huursector het begrip «overzicht van voorgenomen activiteiten» geïntroduceerd. Aan de gemeente dient op hoofdlijnen een toegelicht inzicht te worden verschaft in de voornemens met betrekking tot te ontplooiën activiteiten, ten minste met betrekking tot de vijf in het Besluit beheer sociale-huursector neergelegde verantwoordingsvelden: de kwaliteit van woongelegenheden, de leefbaarheid, het verhuren van woongelegenheden, de betrokkenheid van bewoners en het financiële beleid. Het overzicht dient in elk geval de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar te bevatten waarbij verwacht mag worden dat ter verkrijging van een goed beeld ook een vooruitblik naar de daarna komende jaren wordt gegeven. De toegelaten instellingen dienen voorts een samenvatting van het overzicht van voorgenomen activiteiten op te stellen.

Het overzicht van voorgenomen activiteiten is bedoeld als instrument om op lokaal niveau inzicht te verkrijgen in de door de toegelaten instellingen te leveren prestaties. Dat overzicht moet in eerste instantie een hulpmiddel worden om overleg met de gemeente over het te voeren volkshuisvestingsbeleid te stimuleren. Dat overleg moet een sleutelfunctie gaan vervullen bij het bepalen en realiseren van lokale of regionale volkshuisvestingsdoelstellingen. De bedoeling is dat toegelaten instellingen en gemeenten gezamenlijk tot afspraken komen over de te verrichten wederzijdse activiteiten. Uitgangspunten bij dat overleg zijn dat partijen gelijkwaardig zijn en dat het maken van afspraken op vrijwillige basis geschiedt. Dat overleg is ook een geschikte gelegenheid om tot afspraken te komen over mogelijke voornemens die als besluiten van aanmerkelijk belang zijn aan te merken, besluiten welke op grond van het Besluit beheer sociale-huursector aan preventief toezicht onderhevig zijn.

Meer in het algemeen zal overleg kunnen bijdragen aan een maximaal rendement voor de volkshuisvesting. Daarvoor is het wenselijk dat op het niveau van de regionale woningmarkt wordt bezien welke volkshuisvestingsopgave aan de orde is en op welke wijze de toegelaten instelling haar bijdrage kan leveren.

Het overzicht van voorgenomen activiteiten kan eveneens als basis dienen voor het overleg met de huurders over het te voeren beleid en beheer.

Uit het voorgaande blijkt dat met de introductie van het overzicht van voorgenomen activiteiten niet is beoogd de gemeente of het Rijk een instrument voor preventief toezicht te geven. Het in dat kader mogelijke overleg over voorgenomen besluiten van aanmerkelijk belang kan daarentegen de noodzaak van preventief toezicht ten aanzien van die besluiten wegnemen. Dat toezicht is immers bij overeenstemming daarover niet meer nodig. De toegelaten instelling is ook verplicht het Rijk schriftelijk in kennis te stellen van de voorgenomen activiteiten en de daarover gemaakte afspraken voor het betrokken jaar aan de hand van een gestandaardiseerde informatietabel, waarin de beleidsvoornemens zijn opgenomen. Deze verplichting is uitsluitend bedoeld het Rijk in staat te stellen om de Tweede Kamer jaarlijks van de benodigde informatie te voorzien.

### *3.2. De investeringen van toegelaten instellingen*

Toegelaten instellingen mogen alleen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Binnen dat kader hebben zij een belangrijke sociale taak. Zij zijn er verantwoordelijk voor, dat ook op langere termijn een voldoende maatschappelijk rendement wordt behaald met het beschikbare vermogen. Aan deze verantwoordelijkheid is in dit besluit verder gestalte gegeven door de verplichting om het vermogen van de toegelaten instelling binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit voor investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting aan te wenden.

Om aan dit vereiste te voldoen staan verschillende mogelijkheden aan de toegelaten instellingen ter beschikking. Zij kunnen blijvend binnen hun statutaire werkgebied investeren, al dan niet geïntensiveerd of versneld, zij kunnen stappen zetten tot uitbreiding van hun statutaire werkgebied en zij kunnen andere toegelaten instellingen op enigerlei wijze financieel ondersteunen.

Het ligt in de rede dat een toegelaten instelling bij een voorgenomen uitbreiding van haar werkgebied de betrokken gemeenten hiervan in kennis stelt. Deze kunnen dan te kennen geven welke gevolgen dat voornemen voor de uitoefening van hun toezichttaken heeft. Met name bij een zogenoemde «interregionale toelating», dat wil zeggen uitbreiding van het werkgebied tot een gebied dat niet meer gelegen is binnen één samenwerkingsgebied als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen of de Kaderwet bestuur in verandering, is het denkbaar dat een situatie ontstaat dat gemeenten hun toezichttaken niet meer adequaat kunnen uitoefenen. Ook na het aan de minister voorleggen van een tot uitbreiding van het werkgebied strekkende wijziging van de statuten zijn de betrokken gemeenten in de gelegenheid aan te geven of na die uitbreiding het toezicht adequaat kan worden uitgeoefend. Dit aspect zal evenals voorheen van groot belang zijn bij de beoordeling van wijzigingen van statuten van toegelaten instellingen die een uitbreiding van hun werkgebied inhouden.

Het voorgaande betekent op hoofdlijnen een continuering van het beleid inzake uitbreiding van het werkgebied dat in de circulaire van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 mei 1994 (MG 94-19) is neergelegd.

De toegelaten instellingen zullen in de praktijk naar verwachting in de eerste plaats streven naar een maximale inzet van middelen binnen hun statutaire werkgebied of uitbreiding van dat werkgebied op een wijze die het de gemeenten mogelijk blijft maken adequaat toezicht uit te oefenen.

Bij uitbreiding van het werkgebied geldt voorts steeds, dat ook nadien de toelating in het belang van de volkshuisvesting moet zijn. Dit volgt uit artikel 9, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Voortaan zal in dat licht mede worden nagegaan of die uitbreiding noodzakelijk is om middelen in te zetten. Er zal met andere woorden sprake moeten zijn van een situatie waarin die inzet in het oorspronkelijke werkgebied niet of

nauwelijks meer mogelijk is, maar er daarentegen wel investeringsmogelijkheden en -plannen bestaan in het beoogde nieuwe gedeelte van dat werkgebied. Deze wijze van toetsing is in overeenstemming met het bij dit besluit ingevoerde vereiste, dat de werkzaamheden van de toegelaten instelling bijdragen aan een goede uitvoering van de bepalingen in het Besluit beheer sociale-huursector omtrent de verantwoordingsvelden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van dit algemene deel.

#### *§ 4. Verduidelijking en aanvulling van de regels inzake de werkzaamheden van toegelaten instellingen*

##### *4.1. Afbakening van het werkterrein*

Er is behoefte gebleken aan meer duidelijkheid bij de afbakening van de grenzen van het werkterrein. In het Besluit beheer sociale-huursector zijn mede daarom enkele algemene bepalingen over de werkzaamheden van toegelaten instellingen toegevoegd. De belangrijkste hiervan is een bepaling, waarmee duidelijker dan voorheen tot uitdrukking is gebracht dat de werkzaamheden op de verantwoordingsvelden als de kerntaken van de toegelaten instelling dienen te worden beschouwd. Verder is in genoemd besluit ook de bepaling opgenomen dat alle werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting moeten bijdragen aan het overeenkomstig dat besluit uitvoeren van de bepalingen omtrent de verantwoordingsvelden. Daarmee is buiten twijfel gesteld dat de werkzaamheden op de verantwoordingsvelden als hun kerntaken moeten worden gezien.

De nieuwe algemene bepalingen over de werkzaamheden van toegelaten instellingen gelden ook voor de activiteiten die noodzakelijk zijn om de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector te kunnen verrichten. Overigens blijft voor de afbakening van die activiteiten gelden wat indertijd daarover is opgemerkt in de toelichting op artikel 11, tweede lid, onderdeel g, van dat besluit. In die toelichting is onder meer gesteld dat met dat onderdeel is beoogd slechts in geringe mate een uitbreiding te geven aan de opsomming van artikel 11, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector en dat daarbij gedacht moet worden aan werkzaamheden zonder welke de in die onderdelen a tot en met f genoemde taken niet kunnen worden verricht.

Tenslotte is de regering in de op 16 november 1995 aangenomen motie-Jeekel (kamerstukken II 1995/96, 23 817, nr. 45) verzocht om de stichtingskosten van door toegelaten instellingen te bouwen koopwoningen te stellen op de geïndexeerde bovengrens van de categorie zogenoemde «middeldure» woningen in de zin van het Besluit woninggebonden subsidies 1995. Aan deze motie is in het Besluit beheer sociale-huursector uitvoering gegeven door de eis te stellen dat door of vanwege een toegelaten instelling slechts woningbouwprojecten mogen worden aanbesteed, indien de koopsom van de grond en de aanneemsom van de woningen gemiddeld niet hoger ligt dan de eerdergenoemde bovengrens.

##### *4.2. Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen*

In het Besluit beheer sociale-huursector is in een nieuw artikel aangegeven in welke gevallen voor de toepassing van dat besluit er sprake is van een duurzame relatie tussen een toegelaten instelling en een andere rechtspersoon of vennootschap. Daarvan is in de eerste plaats sprake ten aanzien van dochtermaatschappijen en bij deelnemingen in een andere rechtspersoon. Daarnaast valt een aantal andere manieren waarop een toegelaten instelling invloed verkrijgt op een andere rechtspersoon of vennootschap onder de bepaling. De gemeenschappelijke noemer is steeds dat er een duurzame band met die andere rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Voorts is door middel van verschillende bepalingen aangegeven onder welke voorwaarden de toegelaten instellingen verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen mogen aangaan. Deze bepalingen hebben de volgende achtergrond.

Het beleid van verzelfstandiging van de sociale-huursector heeft onder meer meegebracht, dat toegelaten instellingen zich in hun handelen meer als ondernemer opstellen. Hierdoor ontstaat meer aandacht voor de financiële resultaten en een efficiëntere bedrijfsvoering.

Deze ontwikkeling is op zichzelf wenselijk. De toegelaten instellingen moeten zich daarbij echter steeds rekenschap geven van hun maatschappelijke taak die hen ingevolge de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector is opgedragen. Bij de beoordeling van hun activiteiten leggen de geleverde prestaties in het belang van de volkshuisvesting uiteindelijk het meeste gewicht in de schaal. Alle activiteiten die gericht zijn op het maximaliseren van hun batig saldo dienen aan die prestaties dienstbaar te zijn en het overheidstoezicht op hun functioneren niet te bemoeilijken.

Het besef is gegroeid dat dit betekent dat het door toegelaten instellingen duurzaam betrekken van andere rechtspersonen en vennootschappen bij hun werkzaamheden bij uitstek een voorwerp van duidelijke normering dient te zijn.

Bij die normering is het uitgangspunt, dat terughoudendheid van de kant van de toegelaten instellingen bij deze zaken op haar plaats is. Het Besluit beheer sociale-huursector is niet rechtstreeks van toepassing op de rechtspersonen of vennootschappen die zij duurzaam bij hun werkzaamheden inschakelen en kan dat ook niet zijn: het is ondoenlijk om van al die andere rechtspersonen of vennootschappen te eisen dat zij worden toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

In de eerste plaats is in het Besluit beheer sociale-huursector neergelegd dat elke verbinding van een toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap noodzakelijk moet zijn om te bereiken dat haar werkzaamheden bijdragen aan een goede uitvoering van de bepalingen in dat besluit omtrent de verantwoordingsvelden. Een dergelijke verbinding is voor een toegelaten instelling lang niet altijd de enige of de beste manier om haar kerntaken te verrichten. Zo zal bijvoorbeeld het via een zakelijk genotsrecht bezwaren van woningen ten gunste van een andere rechtspersoon, waarna de woningen door die andere rechtspersoon worden verhuurd – een werkzaamheid die bij uitstek tot de taak van toegelaten instellingen moeten worden gerekend – in de regel niet aan dat vereiste kunnen voldoen. Er kan immers niet worden aangenomen dat voor het voeren van een zo goed mogelijk verhuurbeleid een andere rechtspersoon of vennootschap onmisbaar is. Daarentegen zou een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap bij grote bouwprojecten, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van woningbouwlocaties als uitvloeisel van de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (kamerstukken II 1990/91, 21 879, nrs. 5 en 6), de enige manier kunnen blijken te zijn om woningen tot stand te brengen met lagere huren ten behoeve van huishoudens met lagere inkomens. De verbinding is dan noodzakelijk om te voldoen aan de in artikel 13, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector neergelegde opdracht om zo veel mogelijk woningen voor die huishoudens te bouwen. De toegelaten instelling zal dan wel vóór die verbinding moeten hebben nagegaan of een voor dat specifieke project gesloten samenwerkingsovereenkomst, met behoud van de volledige zelfstandigheid van de daarin deelnemende ondernemingen, tot hetzelfde resultaat had kunnen leiden. In dat geval

kan een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap immers niet als noodzakelijk worden beschouwd.

In overeenstemming met het stelsel van het Besluit beheer sociale-huursector is geregeld dat de toegelaten instelling zich ook over de naleving van deze bepaling zal moeten verantwoorden.

Deze wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector heeft alleen onmiddellijke werking voor de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen waartoe na de inwerkingtreding van dit besluit wordt besloten. Om reeds bestaande situaties op een redelijke en afzienbare termijn in overeenstemming met die regels te brengen, is in dit besluit bepaald dat binnen acht jaar van elke bestaande verbinding van een toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap vast moet komen te staan dat deze aan die regels voldoet. Namens de minister zullen de inspecteurs voor de volkshuisvesting mede hierop toezien. Zij zullen meer in het algemeen te maken kunnen krijgen met praktijkvragen over de toepassing van de regels over meergenoemde verbindingen. Wanneer daar aanleiding toe blijkt te bestaan, kunnen deze vragen naast adviezen in individuele gevallen leiden tot richtlijnen van de minister voor de toepassingspraktijk. Dergelijke richtlijnen gaan vanzelfsprekend het door het Besluit beheer sociale-huursector gegeven wettelijke kader niet te buiten. Zij zijn bedoeld om de toegelaten instelling waar nodig meer houvast te bieden en duidelijkheid te geven over het rijkstoezicht en over gevallen waarbij uit de pas wordt gelopen en dus mogelijk anderszins sancties te verwachten zijn.

In tegenstelling tot aan hen gelieerde rechtspersonen en vennootschappen zijn toegelaten instellingen voorwerp van toezicht door de overheid. Om een adequaat toezicht op de toegelaten instellingen te waarborgen zijn in het Besluit beheer sociale-huursector nadere eisen aan het inzicht in hun werkzaamheden en hun financiële situatie opgenomen, welke eisen ook zijn gaan gelden voor de werkzaamheden en de financiële situatie van aan hen gelieerde rechtspersonen en vennootschappen. Deze in algemene termen geformuleerde eisen brengen mee, dat de toegelaten instelling zal moeten zorgen voor een organisatie, waardoor wordt gegarandeerd dat zij over alle voor het gevraagde inzicht noodzakelijke informatie van die ondernemingen komt te beschikken.

#### *4.3. Leefbaarheid*

##### *4.3.1. Algemeen*

Met dit besluit is een vijfde verantwoordingsveld aan het Besluit beheer sociale-huursector toegevoegd. Het vijfde verantwoordingsveld houdt in dat toegelaten instellingen een bijdrage dienen te leveren aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

Leefbaarheid is een breed begrip. Leefbaarheidsbeleid richt zich op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen.

Om de leefbaarheid van buurten en wijken te bevorderen is een integrale en fundamentele aanpak noodzakelijk, waarbij aandacht is voor meerdere beleidsterreinen, zoals werkgelegenheid, onderwijs, zorg en wonen. Vanuit verschillende sectoren moet daarvoor worden samengewerkt.

Toegesplitst op het beleidsterrein «wonen» richt leefbaarheidsbeleid zich op het woongenot van de burger in zijn hoedanigheid van bewoner in een buurt. Het woongenot hangt samen met tal van factoren zoals het sociale leefklimaat, de veiligheid, de kwaliteit van de fysieke woonomgeving (groenvoorzieningen, openbare ruimten, gebouwen etc.) en de aanwe-

zigheid van voldoende voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, scholen, speelvoorzieningen, kinderopvang, buurtcentra etc.).

De zorg voor de leefbaarheid van buurten en wijken is primair een bestuurlijke verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid. Deze taak kan immers gerekend worden tot «regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente» als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet.

Bezitters van onroerende zaken en anderen die activiteiten ontplooiën in een bepaald gebied hebben uit dien hoofde een medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in dit gebied. De gemeentelijke overheid is immers afhankelijk van de medewerking van mensen en organisaties die in de praktijk invloed hebben op de leefbaarheid, zoals de burgers zelf, wijkorganisaties, bedrijven en winkels, zorgverlenende instellingen en andere particuliere organisaties.

#### *4.3.2. Leefbaarheid en toegelaten instellingen*

Ook de toegelaten instellingen kunnen en moeten vanuit hun verantwoordelijkheid als bouwer en beheerder van woongelegenheden en de directe woonomgeving een bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

De toegelaten instelling heeft zelf belang bij een goede fysieke woonomgeving, een duurzaam woongenot van de huurders en een goed imago van de buurt of wijk. Vanuit die invalshoek mag van toegelaten instellingen verwacht worden dat zij meewerken aan projecten op het gebied van de leefbaarheid en daartoe waar nodig zelf initiatieven ontplooiën. Met die activiteiten dient altijd ook de volkshuisvesting gediend te zijn.

Het opnemen van het verantwoordingsveld «leefbaarheid» in het Besluit beheer sociale-huursector betekent zowel dat de toegelaten instelling eigen initiatieven ten aanzien van leefbaarheid mag ontwikkelen, als dat zij aangesproken kan worden op dit terrein.

In de praktijk zullen zich situaties voordoen, waarbij de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op het gebied van leefbaarheid in elkaar overlopen. Verwacht mag worden dat de betrokken partijen afspraken zullen maken over de door hen te leveren inspanningen.

Van toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij vanuit hun verantwoordelijkheid bijdragen aan de leefbaarheid van buurten en wijken, onder meer door:

- een inhoudelijke bijdrage te leveren indien een gemeente een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid van buurt of wijk ontwikkelt waarin de woningen van de toegelaten instelling gelegen of geprojecteerd zijn;
- de fasering en planning van het investeringsbeleid ten aanzien van nieuwbouw en verbetering af te stemmen met leefbaarheidsplannen van de gemeente of van anderen (winkeliersorganisaties, bedrijven, particulieren);
- bij te dragen aan het realiseren van gedifferentieerde woonmilieus;
- bij te dragen aan het bevorderen van de veiligheid in huis (inbraakbestendigheid) en in de directe omgeving van het huis (huismeesters, flatwachten, toezichthouders);
- bij te dragen aan plannen tot verbetering van de niet tot de directe woonomgeving behorende fysieke leefomgeving;
- de betrokkenheid van buurtbewoners te bevorderen;
- wijk- en buurtactiviteiten te ondersteunen.

De bovenstaande opsomming omvat die activiteiten waaraan in de eerste plaats moet worden gedacht. Daarnaast zijn andere activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid denkbaar, waarbij dikwijls een relatie zal



bestaan met specifieke lokale situaties. Zo kan de toegelaten instelling bijvoorbeeld bijdragen aan kleinschalige voorzieningen in een buurt of tot aankoop overgaan van probleem panden (bijvoorbeeld in verband met drugsoverlast).

Omdat niet op voorhand vast te leggen valt welke activiteiten de leefbaarheid in een bepaalde buurt of wijk bevorderen en welke niet, zullen de inspecteurs van de volkshuisvesting, net als over de regels over verbindingen van toegelaten instellingen met andere rechtspersonen en vennootschappen, te maken kunnen krijgen met praktijkvragen over concrete gevallen. Ook waar het gaat om leefbaarheid kunnen deze vragen, naast adviezen in die gevallen, leiden tot richtlijnen van de minister voor de toepassingspraktijk. Ook deze richtlijnen zullen het door het Besluit beheer sociale-huursector gegeven wettelijke kader niet te buiten gaan en zijn bedoeld om de toegelaten instelling waar nodig meer houvast te bieden en duidelijkheid te geven over het rijkstoezicht en over gevallen waarbij uit de pas wordt gelopen en dus mogelijkerwijs sancties te verwachten zijn.

De activiteiten die toegelaten instellingen slechts mogen ondernemen als het bevorderen van de leefbaarheid het uitsluitende of overwegende motief daarvoor is, zijn in algemene termen limitatief opgesomd in het nieuwe tweede lid van artikel 12a van het Besluit beheer sociale-huursector. Die activiteiten hebben ten opzichte van de «reguliere» taken, genoemd in artikel 11, tweede lid, van dat besluit, het karakter van uitzonderingen. Die reguliere taken behoren immers ongeacht het motief voor het ter hand nemen daarvan tot het gebied van de volkshuisvesting, en kunnen dus in beginsel in het kader van elk van de vijf verantwoordingsvelden worden verricht.

## **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

*Artikel I, onderdelen A, onder a, b en c, C, onder a, H, W en Z*

In verschillende artikelen van het Besluit beheer sociale-huursector waren verwijzingen naar het Staatsblad opgenomen. Eén van die verwijzingen was inmiddels achterhaald. Daarin is aanleiding gevonden om die verwijzingen geheel uit genoemd besluit te verwijderen. Daarmee is tevens voldaan aan aanwijzing 86 van de Aanwijzingen voor de regelgeving.

*Artikel I, onderdeel A, onder d*

De in artikel 1, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen omschrijving van het begrip «onrendabele investeringen» hangt samen met enkele andere nieuwe bepalingen in dat besluit over het investeringsbeleid van toegelaten instellingen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting en naar artikel I, onderdeel J, en de toelichting daarop.

*Artikel I, onderdelen B en T*

In het nieuwe artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector (onderdeel B) worden de situaties genoemd waarin voor de toepassing van dat besluit sprake is van het ontstaan van een duurzame band tussen een toegelaten instelling en een andere rechtspersoon of vennootschap. Alle besluiten tot het creëren van deze situaties zijn komen te vallen onder het al bestaande begrip besluiten van aanmerkelijk belang. Daartoe is artikel 34 van genoemd besluit aangepast (onderdeel T). De omschrijving in het nieuwe artikel 2a houdt een uitbreiding in ten opzichte van de omschrijving die voorheen in genoemd artikel 34 was opgenomen («het

verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon»).

In de onderdelen a en b van het eerste lid is aangesloten bij bepalingen in boek 2 van het Burgerlijk Wetboek over dochtermaatschappijen (artikel 24a) en deelnemingen (artikel 24c).

In onderdeel c van het eerste lid is een onderscheid aangebracht tussen het aangaan van banden met een bestaande rechtspersoon of vennootschap en het oprichten van een nieuwe rechtspersoon of vennootschap. De woorden «of vennootschap» houden in dat dat onderdeel mede van toepassing is op banden met commanditaire vennootschappen en vennootschappen onder firma. In dat onderdeel is voorts tot uitdrukking gebracht, dat het enkele aangaan van een bestuurlijke of een financiële band op zichzelf al voldoende is om te spreken van het zich verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in de zin van genoemd nieuw artikel 2a. Deze uitbreiding ten opzichte van meergenoemd artikel 34 is aangekondigd in de eerdergenoemde brief aan de Tweede Kamer van 28 juni 1995.

Genoemd onderdeel c omvat een voorziening voor die gevallen, die niet onder onderdeel a of b vallen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan situaties waarin weliswaar stemrechten in de algemene vergadering van een andere rechtspersoon of vennootschap worden verkregen, of kapitaal aan een andere rechtspersoon wordt verschaft, maar dat niet in die mate gebeurt dat van een dochtermaatschappij of een deelneming in de zin van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek sprake is.

Onder onderdeel c valt ook het oprichten van zogenoemde «dochterstichtingen». Van een «dochterstichting» is al door en bij de oprichting sprake, als uit de statuten van die stichting de duurzame band met de toegelaten instelling kan worden afgeleid.

Met de term «duurzame band» wordt hetzelfde bedoeld als de zinsnede «duurzaam verbonden te zijn» in artikel 24c, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Blijkens onderdeel d van het eerste lid valt ook het vestigen van bepaalde zakelijke genotsrechten onder de omschrijving. Het vestigen van die rechten kan op zichzelf immers al voldoende zijn om met gebruikmaking van een andere rechtspersoon of vennootschap een situatie te scheppen die niet in het belang van de volkshuisvesting is. Met het tweede lid is geregeld dat ook het vestigen van die genotsrechten ten behoeve van met name natuurlijke personen besluiten van aanmerkelijk belang zijn.

Deze wijzigingen zijn ingegeven door de onduidelijkheid die in de praktijk was ontstaan over het toepassingsbereik van de voorheen geldende omschrijving in artikel 34 van het Besluit beheer sociale-huursector en de behoefte van het Rijk om meer zicht te krijgen op de situaties waarin toegelaten instellingen via andere rechtspersonen of vennootschappen werkzaamheden verrichten, of financiële middelen of bestuurlijke capaciteit in die andere ondernemingen steken, en om voorwaarden te verbinden aan het bestaan van die situaties. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

Opgemerkt zij nog, dat de zinsnede «al dan niet gezamenlijk met de oprichting van een of meer andere verenigingen of stichtingen» in artikel 4, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector niet doelt op de gezamenlijke oprichting van een toegelaten instelling en een of meer daaraan gelieerde dochterondernemingen, maar op de mogelijke omzetting van een gemeentelijk woningbedrijf in verschillende toegelaten instellingen.

#### *Artikel I, onderdeel C, onder b*

Met deze wijziging is artikel 4, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector in overeenstemming gebracht met artikel 27, eerste lid, van dat besluit en met de wetgeving die op de accountantsbranche betrekking heeft.

De verwijzing naar artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek houdt in dat de accountantsverklaring kan worden afgegeven door zowel een registeraccountant in de zin van de Wet op de Registeraccountants, als een Accountant-Administratieconsulent in de zin van de Wet op de Accountants-Administratieconsulenten ten aanzien van wie bij de inschrijving in het in artikel 36, eerste lid, van laatstgenoemde wet bedoelde register een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 36, derde lid, van die wet.

#### *Artikel I, onderdeel E*

Verwezen wordt naar de toelichting op artikel I, onderdelen G, I en N, onder 2, b, ad artikel 12a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, en ad artikel 12a, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

#### *Artikel I, onderdeel F*

##### *ad artikel 11a van het Besluit beheer sociale-huursector*

Het eerste lid van dit artikel bevat een vereiste aan de werkzaamheden van de toegelaten instellingen, waarmee het belang van hun taken op de vijf verantwoordingsvelden wordt onderstreept. De bepaling stelt buiten twijfel dat die taken als hun kerntaken moeten worden gezien. Hun andere werkzaamheden dienen niet alleen op het gebied van de volkshuisvesting te liggen, zoals in artikel 11, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is bepaald, maar ook een bijdrage aan een goede uitvoering van die kerntaken te leveren («causaal verband»).

In het tweede lid is een vereiste aan de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen opgenomen, dat naar de strekking al was neergelegd in de brief van 17 januari 1996 van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, kenmerk DBD 16196002, aan de colleges van burgemeester en wethouders. Die verbindingen moeten volgens dat lid noodzakelijk zijn om aan het eerste lid van genoemd nieuw artikel 11a te kunnen voldoen. Alleen dan staat vast, dat zij een zodanige toegevoegde waarde voor de volkshuisvesting hebben, dat zij toelaatbaar zijn.

Het tweede lid van genoemd nieuw artikel 11a is één van de bepalingen waarmee de in die brief neergelegde beleidslijn naar de strekking onderdeel is gaan uitmaken van het Besluit beheer sociale-huursector. Dat is daarnaast gebeurd door een wijziging van artikel 26. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel N, en de toelichting op artikel I, onderdeel N, onder 2, c en d, ad onderdeel f.

Het tweede lid geldt alleen voor verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen waartoe na de inwerkingtreding van dit besluit wordt besloten. Het is echter gewenst dat op den duur ten aanzien van al die verbindingen zekerheid komt te bestaan over de noodzaak daarvan voor de uitvoering van de kerntaken van toegelaten instellingen. Daartoe is een overgangsregime opgenomen in artikel III van dit besluit. Verwezen wordt naar dat artikel en de toelichting daarop, en naar paragraaf 4.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

##### *ad artikel 11b van het Besluit beheer sociale-huursector*

Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan de op 16 november 1995 aangenomen motie-Jeekel, waarin de regering wordt verzocht om de

stichtingskosten van door toegelaten instellingen te bouwen koopwoningen te stellen op de geïndexeerde bovengrens van de categorie zogenoemde «middeldure» woningen in de zin van het Besluit woninggebonden subsidies 1995.

Aan deze motie is op een zodanige manier uitvoering gegeven dat gemengde complexen van huur- en koopwoningen tot stand kunnen komen, zonder dat het mogelijk is om op grote schaal bovenmatig dure koopwoningen te bouwen, die in beginsel door andere marktpartijen tot stand dienen te worden gebracht. Door de eis te stellen dat bij een aanbesteding het gemiddelde van de koopsom van de grond en de aanneemsom van de woningen niet hoger mag liggen dan de eerdergenoemde bovengrens wordt bereikt dat alle door toegelaten instellingen en/of met hen verbonden rechtspersonen of vennootschappen te bouwen complexen woningen als geheel kunnen worden gerekend tot de sociale-bouwsector of de categorie «middelduur».

De jaarlijkse wijziging van het betrokken bedrag, geregeld in het tweede lid, zal telkens tegelijk plaatsvinden met de wijziging van het dienovereenkomstige bedrag dat in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit woninggebonden subsidies 1995 is opgenomen.

*Artikel I, onderdelen G, I en N, onder 2, b*

*onderdeel G*

Met de nieuwe paragraaf 2a van hoofdstuk III van het Besluit beheer sociale-huursector is het verantwoordingsveld «leefbaarheid» aan dat besluit toegevoegd.

*ad artikel 12a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector*

In dit lid komt tot uitdrukking, dat de inspanningen van de toegelaten instellingen op het gebied van de leefbaarheid dienen te worden gericht op de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat activiteiten op dat gebied plaatsvinden zonder samenhang met het dagelijkse beheer van hun bestaande woningbezit en de omgeving daarvan of het bouwen of verwerven van nieuwe woongelegenheden. Een dergelijke samenhang heeft een gunstige invloed op de resultaten die met inspanningen ter bevordering van de leefbaarheid kunnen worden geboekt.

Met name waar het gaat om activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid kunnen ook anderen dan de toegelaten instellingen daarvoor verantwoordelijk worden geacht. Daarbij moet met name aan de gemeenten worden gedacht.

In de gevallen dat derden exclusief ergens voor verantwoordelijk zijn en daaraan ook daadwerkelijk inhoud geven, dienen de toegelaten instellingen terughoudend te zijn. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij het in stand houden en verbeteren van de woonomgeving en bepaalde werkzaamheden ter bevordering van de leefbaarheid in een gemeente als geheel.

Bij het verrichten van werkzaamheden op wijk- of buurtniveau ter bevordering van de leefbaarheid aldaar liggen de verantwoordelijkheden soms niet op voorhand vast. De gehouwenheid om in dat opzicht actief te zijn kan in laatste instantie afhankelijk blijken te zijn van de beschikbaarheid van menskracht en financiële middelen.

In verband met het voorgaande is artikel 11, tweede lid, onderdeel c, van dat besluit aangepast (artikel I, onderdeel E, onder b).

*ad artikel 12a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector*

Uit paragraaf 4.3 van het algemene deel van deze nota van toelichting blijkt, dat niet alle werkzaamheden waaraan kan worden gedacht bij de beoogde inspanningen van toegelaten instellingen ter bevordering van de leefbaarheid vallen onder het gebied van de volkshuisvesting als

omschreven in artikel 11, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Hiermee is de noodzaak van een daarop toegespitste uitzondering op de omschrijving van dat gebied aangetoond. Die uitzondering is opgenomen in het nieuwe artikel 12a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Met dat artikellid wordt bereikt dat het gebied van de volkshuisvesting waar het gaat om werkzaamheden ter bevordering van de leefbaarheid breder is dan waar het gaat om andere werkzaamheden van toegelaten instellingen.

In dat artikellid is de indeling van artikel 11, tweede lid, van genoemd besluit aangehouden. Hierdoor wordt zo duidelijk mogelijk aangegeven waaruit de uitbreidingen ten opzichte van laatstgenoemd artikellid bestaan. De opsomming in artikel 12a, tweede lid, is een limitatieve, evenals die in het tweede lid van artikel 11.

In onderdeel d van artikel 12a, tweede lid, komt in tegenstelling tot onderdeel d van het tweede lid van artikel 11 de term «beheren» niet voor. Dit houdt in dat beheeractiviteiten buiten het volkshuisvestingsterrein niet zijn toegestaan. Zo dient bijvoorbeeld het beheer van een winkel, het runnen van een bedrijf en het bieden van zorg aan andere instanties te worden overgelaten.

Bij de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel f van artikel 12a, tweede lid, moet bijvoorbeeld worden gedacht aan zaken als het participeren in buurtbeheerbedrijven of het bevorderen dat er een wijkkantoor of buurtmeldpunt wordt opgezet. Het verdient in elk geval de voorkeur in de eerste plaats activiteiten te ontplooiën die in beginsel aan het woongenot van alle bewoners kunnen bijdragen.

De strekking van onderdeel g is dezelfde als die van onderdeel g van het tweede lid van artikel 11. Ook in artikel 12a, tweede lid, moet in de eerste plaats worden gedacht aan werkzaamheden zonder welke de taken, genoemd in de onderdelen a tot en met f van dat lid, niet kunnen worden verricht.

#### *ad artikel 12a, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector*

In dit lid is geregeld dat het gebied van de volkshuisvesting alleen dan in feite mede de in artikel 12a, tweede lid, genoemde werkzaamheden omvat, indien toegelaten instellingen zich bij die werkzaamheden als enige of voornaamste doel stellen een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

De omschrijving van het gebied van de volkshuisvesting die in het tweede lid van artikel 11 is opgenomen, behoudt haar limitatieve karakter ten aanzien van alle andere werkzaamheden van de toegelaten instellingen. De aanhef van dat artikellid is in verband hiermee technisch aangepast (artikel I, onderdeel E, onder a).

#### *onderdeel I*

Bij de inspanningen van de toegelaten instellingen op het gebied van de leefbaarheid hebben de huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen steeds een direct belang. Daarom is aan artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector als onderwerp van beleid dat voor die huurders van wezenlijk belang kan zijn toegevoegd het beleid inzake de leefbaarheid in de betrokken buurten en wijken. Daarmee is dat tevens een onderwerp geworden waarover die huurders hun mening moeten kunnen laten horen.

#### *onderdeel N, onder 2, b*

In artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is een nieuw onderdeel b ingevoegd, waarin op dienovereenkomstige wijze als voor de andere vier verantwoordingsvelden is voorgeschreven dat de toegelaten instelling in het volkshuisvestingsverslag haar beleid op het gebied van leefbaarheid uiteenzet en toelicht.

#### *Artikel I, onderdelen J en K, en artikel II, onderdeel B*

In het nieuwe tweede lid van artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector (onderdeel J) is de bepaling opgenomen waarmee wordt beoogd te bewerkstelligen dat alle toegelaten instellingen naar vermogen bijdragen aan een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de sociale-huursector als geheel. Hierop is in paragraaf 3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting ingegaan.

Uit het nieuwe tweede lid blijkt dat de toegelaten instellingen de middelen die zij niet nodig hebben om hun voortbestaan in financieel opzicht te waarborgen, dienen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting.

De toegelaten instellingen zullen er ter voldoening aan het tweede lid niet toe worden gehouden om investeringsprojecten van andere toegelaten instellingen te financieren. Een zodanige verplichting grijpt dermate diep in op het beschikkingsrecht van rechtspersonen over hun middelen, dat daarvoor een rechtsbasis in een formele wet noodzakelijk is.

In samenhang hiermee is de normering door het Rijk van de minimale stijging van de som van de huren van nieuw te bouwen en te verbeteren woonegelegenheden van toegelaten instellingen losgelaten (onderdeel K). Met deze normering werd beoogd een grens te stellen aan de mate waarin investeringen onrendabel mochten zijn. Het stellen van een dergelijke grens heeft gezien het nieuwe tweede lid van artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector geen functie meer. Voor de stijging van de huursom wordt in het vervolg, naast een genormeerde stijging voor de bestaande voorraad, uitgegaan van de feitelijke huur van nieuw gebouwde woonegelegenheden en de feitelijke huurstijging van verbeterde woonegelegenheden. Dit is geregeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel a, onder 2° respectievelijk 3°, van het Besluit beheer sociale-huursector.

De technische wijziging van artikel 23, tweede lid, van genoemd besluit laat onverlet, dat bij het bepalen van de minimale huursomstijging in de bestaande woningvoorraad voorshands artikel 13, eerste lid, van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting dient te worden geraadpleegd.

De artikelen 13 en 15 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn in verband met de wijziging van artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector technisch aangepast (artikel II, onderdeel B).

#### *Artikel I, onderdeel L*

Het gewijzigde artikel 25 van het Besluit beheer sociale-huursector bevat een wat zwaardere eis aan het inzicht in de werkzaamheden en het financiële reilen en zeilen van toegelaten instellingen dan voorheen in dat artikel was neergelegd. Met deze wijziging is aangesloten bij de bewoordingen van het nieuwe onderdeel h van artikel 26, tweede lid, van dat besluit. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel N, onder 2, d.

#### *Artikel I, onderdeel M*

##### *algemeen*

In het nieuwe hoofdstuk IIIA van het Besluit beheer sociale-huursector zijn de bepalingen opgenomen die verband houden met de verplichting voor toegelaten instellingen om hun voornemens op hoofdlijnen schriftelijk vast te leggen en met het overleg tussen toegelaten instellingen en gemeenten over het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hierop is ingegaan in paragraaf 3.1 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

*ad artikel 25a van het Besluit beheer sociale-huursector*

In het eerste lid van dit artikel is de verplichting tot het opstellen van een overzicht van voorgenomen activiteiten opgenomen. Aan die verplichting zal als zodanig dikwijls al voldaan zijn, indien de toegelaten instelling beschikt over een integraal plan waarvan de voorgenomen activiteiten deel uitmaken. Het opstellen in de zin van dit artikel kan in die gevallen dus bestaan uit het afsplitsen van die activiteiten uit het meeromvattende plan.

Het overzicht kan blijkens het eerste lid op een of meer jaren van toepassing zijn. Het behoeft dus niet jaarlijks te worden opgesteld, maar wel telkens als de werkingsduur van een overzicht verstreken is. Een jaarlijkse actualisering ligt wel in de rede.

Uit het tweede lid blijkt dat het overzicht op hoofdlijnen een toegelicht inzicht moet verschaffen in de voornemens van de toegelaten instellingen om te voldoen aan de bepalingen in het Besluit beheer sociale-huursector omtrent de eerdergenoemde vijf verantwoordingsvelden. Een gedetailleerd inzicht over alle mogelijke deelonderwerpen wordt dus niet vereist. De vereiste toelichting op die voornemens vormt het belangrijkste onderscheid tussen het in dit artikel bedoelde overzicht en de in het nieuwe artikel 25b van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde samenvatting. Verwezen wordt naar de toelichting op laatstgenoemd artikel.

*ad artikel 25b van het Besluit beheer sociale-huursector*

De samenvatting waar het nieuwe artikel 25b betrekking op heeft, is wel telkens op één jaar van toepassing. Het is dus verplicht om deze jaarlijks te vervaardigen.

De samenvatting bevat de kernvoornemens op de eerdergenoemde vijf verantwoordingsvelden. Het model aan de hand waarvan de samenvatting moet worden opgesteld is opgenomen in de nieuwe bijlage I bij het Besluit beheer sociale-huursector. De in dat model opgenomen kernvoornemens kunnen worden gezien als de in artikel 25a, tweede lid, van genoemd besluit bedoelde hoofdlijnen van het beleid op de vijf verantwoordingsvelden. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel DD, en de toelichting daarop.

*ad artikel 25c van het Besluit beheer sociale-huursector*

Ingevolge dit artikel dienen de betrokken gemeenten en, bij landelijk werkzame toegelaten instellingen, tevens de minister op 1 december van elk jaar te beschikken over het overzicht van voorgenomen activiteiten dat (onder meer) op het daaropvolgende jaar betrekking heeft en de samenvatting daarvan. Het artikel is niet geredigeerd in de vorm van een verplichting om jaarlijks beide stukken toe te zenden, omdat het, in het geval dat het overzicht op meer jaren betrekking heeft, niet nodig is om meermalen hetzelfde overzicht aan gemeente(n) of Rijk te sturen.

Bij een tussentijdse actualisering van een overzicht dat voor meer jaren geldt, dienen ingevolge dit artikel wel de aanpassingen die daarvan het gevolg zijn aan de gemeente(n) of het Rijk te worden meegedeeld.

*ad artikel 25d van het Besluit beheer sociale-huursector*

In dit artikel is op het ontbreken van het overzicht van voorgenomen activiteiten of van de samenvatting daarvan dezelfde sanctie gesteld als die welke blijkens artikel 31 van het Besluit beheer sociale-huursector is gesteld op het niet tijdig aan de gemeente doen toekomen van de jaarlijkse verantwoordingsverslagen. Ook overigens is het nieuwe artikel 25d zo veel mogelijk met genoemd artikel 31 in overeenstemming gebracht.

In beide artikelen is mogelijk gemaakt, dat een gemeente bepaalde rechtshandelingen van een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling aan haar goedkeuring onderwerpt. Genoemd artikel 31 is in de

afgelopen jaren nauwelijks toegepast. In de praktijk pleegt in voorkomende gevallen een verzoek van de inspectie van de volkshuisvesting bijna steeds tot een oplossing te leiden. Naar verwachting zal de toepassingspraktijk van het nieuwe artikel 25d niet anders zijn.

*ad artikel 25e van het Besluit beheer sociale-huursector*

Met dit artikel is beoogd te bewerkstelligen dat gemeenten en toegelaten instellingen jaarlijks met elkaar overleg voeren over het volkshuisvestingsbeleid. In dat overleg kunnen zaken aan de orde komen als het voorgenomen aan- en verkoopbeleid van de toegelaten instelling en de onderlinge taak- en verantwoordelijkheidsverdeling op het gebied van bijvoorbeeld de woonruimteverdeling en de bevordering van de leefbaarheid.

Het artikel bevat een aan de toegelaten instelling opgelegde verplichting om de gemeente te verzoeken met haar overleg te voeren. Naar verwachting zal de gemeente in de regel op dat verzoek ingaan, zeker als de toegelaten instelling het voornemen heeft binnen het grondgebied van die gemeente te investeren. De toegelaten instelling en de gemeente kunnen het rendement van het overleg verhogen door daarin het overzicht van voorgenomen activiteiten respectievelijk een uitgewerkt volkshuisvestingsplan aan de orde te stellen.

De gedachte achter deze bepaling is, dat beide partijen er belang bij hebben dat zo veel mogelijk van te voren de kaders voor het te voeren lokale volkshuisvestingsbeleid worden vastgelegd. Dit vergemakkelijkt de beoordeling van de jaarstukken en verkleint de kans op daaruit voortvloeiende conflicten.

*ad artikel 25f van het Besluit beheer sociale-huursector*

Ingevolge het eerste lid van dit artikel dient de in het nieuwe artikel 25b bedoelde samenvatting voor 1 maart van elk jaar aan het Rijk te worden gezonden. De gedachte hierachter is, dat op die datum een overleg als bedoeld in het in het nieuwe artikel 25e gevoerd is en daarmee duidelijkheid is ontstaan over de afspraken die tussen toegelaten instelling en gemeente zijn gemaakt over het volkshuisvestingsbeleid. Die afspraken dienen volgens het tweede lid deel uit te maken van de aan het Rijk te zenden samenvatting.

*Artikel I, onderdeel N, onder 1, onder 2, c en d, en onder 3*

Dit onderdeel bevat een aantal wijzigingen in artikel 26 van het Besluit beheer sociale-huursector.

*onder 1*

Het nieuwe eerste lid van genoemd artikel 26 bevat in tegenstelling tot voorheen twee onderdelen a en b. In onderdeel a wordt evenals voorheen in artikel 26, eerste lid, van genoemd besluit geregeld welke bepalingen van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening en de jaarverslaggeving van toegelaten instellingen van toepassing zijn. Dit onderdeel is ten opzichte van het voorheen geldende regime in die zin gewijzigd, dat ook afdeling 13 van genoemde titel op die jaarrekening en jaarverslaggeving van toepassing is geworden. Dit houdt in dat de toegelaten instellingen, in de gevallen dat ondernemingen daartoe in het algemeen zijn verplicht, een geconsolideerde jaarrekening dienen op te stellen. Dit past in en maakt onderdeel uit van het algemene streven van het Rijk om meer zicht te krijgen op de verbindingen in brede zin van toegelaten instellingen met andere ondernemingen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

De consolidatieplicht is volgens artikel 405, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek beperkt tot rechtspersonen en ondernemingen die een groep of groepsdeel vormen. Hun activa, passiva, baten en lasten



dienen als één geheel in de geconsolideerde jaarrekening te worden opgenomen. Een groep is volgens artikel 24b van genoemd boek 2 een economische eenheid waarin rechtspersonen en vennootschappen organisatorisch zijn verbonden.

Aan artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is een nieuw onderdeel b toegevoegd om buiten twijfel te stellen dat op vorderingen van belanghebbenden om de jaarrekening van een toegelaten instelling overeenkomstig de daarop van toepassing zijnde wettelijke bepalingen in te richten of aan te passen, de rechtsgang van toepassing is die op dit punt ook voor andere ondernemingen geldt. Die rechtsgang is opgenomen in de artikelen 999 tot en met 1003 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en houdt onder meer in, dat die vorderingen steeds aan de ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam worden voorgelegd.

*onder 2, c en d*

In het tweede lid van artikel 26 is een aantal uitbreidingen van de verplichte bestanddelen van het volkshuisvestingsverslag opgenomen.

*ad onderdeel f*

Dit onderdeel (voorheen: onderdeel e) is aangevuld met de verplichting om aan te geven welke bijdrage de werkzaamheden die niet direct tot één van de vijf verantwoordingsvelden zijn te herleiden, hebben geleverd aan de beleidsresultaten met betrekking tot die verantwoordingsvelden, ofwel het uitvoeren van de kerntaken van de toegelaten instelling. Met deze wijziging wordt de toegelaten instelling verplicht om aannemelijk te maken dat zij aan artikel 11a, eerste lid, heeft voldaan.

*ad onderdelen g, h en i*

Wat voorheen in onderdeel f was geregeld, is nu neergelegd in de twee nieuwe onderdelen g en h, die op verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen betrekking hebben, en in het nieuwe onderdeel i, dat op beleggingen betrekking heeft.

Het nieuwe onderdeel g verplicht de toegelaten instellingen tot het overleggen van een overzicht van hun verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen in het verslagjaar en van een uiteenzetting daarover, waarmee de noodzaak van die verbindingen voor de uitvoering van hun kerntaken wordt aangetoond.

In het nieuwe onderdeel h is neergelegd, dat in het volkshuisvestingsverslag inzicht moet worden geboden in de werkzaamheden en de financiële situatie van de rechtspersonen en vennootschappen waarmee een toegelaten instelling volgens de in het nieuwe artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen omschrijving verbonden is. Deze bepaling maakt onderdeel uit van de regels die moeten bewerkstelligen dat het toezicht op de toegelaten instellingen adequaat uitgeoefend kan blijven worden, ook in een tijdsgewricht waarin hun ondernemingsstructuur in toenemende mate gekenmerkt blijkt te worden door het werken met en door middel van verschillende andere ondernemingen. Om aan de bepaling te voldoen zal de toegelaten instelling in haar organisatie voorzieningen moeten hebben opgenomen waardoor wordt gegarandeerd dat zij de voor het inzicht van de toezichthoudende overheid benodigde informatie verkrijgt van de betrokken aan haar gelieerde ondernemingen. Dit betekent onder meer, dat zij ten minste inzage in de statuten en de jaarrekeningen van die ondernemingen zal moeten hebben.

In de onderdelen g en h is in grote trekken hetzelfde geregeld als hetgeen in de eerdergenoemde brief over deze materie was neergelegd. Ook bij de in die brief genoemde «gedragsregels» ging het in de kern van de zaak om een beter inzicht ten behoeve van het toezicht. Deze onderdelen vormen daarmee het sluitstuk van het naar de strekking neerleggen

van de beleidslijn uit die brief over de «deelnemingen» in het Besluit beheer sociale-huursector.

Uit het totaaloverzicht over het jaar 2004, over te leggen in 2005, zal moeten blijken of alle «deelnemingen» voldoen aan de eis die in genoemd artikel 11a, tweede lid, is neergelegd. Verwezen wordt naar de artikelen I, onderdeel F, en III en de toelichtingen daarop, en naar paragraaf 4.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

#### *ad onderdeel j*

De verplichting die in het nieuwe onderdeel j van artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is neergelegd, maakt deel uit van de wijze waarop met dit besluit uitvoering wordt gegeven aan de op 16 november 1995 aangenomen motie-Jeekel/Duivesteijn inzake onder meer het door toegelaten instellingen vermelden van hun prestaties betreffende de aanwending van de eigen reserves (kamerstukken II 1995/96, 23 817, nr. 46). Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

#### *onder 3*

Met name de aanhangsels C, D en E van bijlage II (voorheen de enige bijlage) bij het Besluit beheer sociale-huursector bevatten modellen die naar verwachting op gezette tijden zullen moeten worden gewijzigd. Met de aanhangsels A en B van die bijlage is aangesloten op richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, wat inhoudt dat wijziging van die aanhangsels in beginsel slechts zal plaatsvinden als die richtlijnen worden gewijzigd. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel I, onderdeel FF.

#### *Artikel I, onderdeel O*

Dit onderdeel bevat een wetstechnische wijziging als gevolg van de uitbreiding van artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (artikel I, onderdeel N, onder 1).

#### *Artikel I, onderdelen P, Q en GG*

In het gewijzigde artikel 29, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (onderdeel P) is bepaald dat de accountant voor het vastleggen van het resultaat van zijn onderzoek voortaan een protocol en een aantal modellen in acht moet nemen. Deze zijn opgenomen in de nieuwe bijlage III bij dat besluit (onderdeel GG). Hiermee wordt beoogd meer zekerheid te verkrijgen over een adequate interne verantwoording door de toegelaten instellingen.

De voornaamste inhoudelijke wijziging in eerdergenoemd artikellid bestaat uit de toevoeging van de afzonderlijke mededeling van de accountant over het volkshuisvestingsverslag.

#### *Artikel I, onderdeel R*

Blijkens het gewijzigde tweede lid van artikel 32 van het Besluit beheer sociale-huursector dient de gemeente haar bevindingen over de jaarstukken van toegelaten instellingen niet, zoals voorheen, alleen maar aan het Rijk mee te delen in geval van een afkeurend oordeel, maar ook in alle andere gevallen. Zij dient daarbij ook steeds die jaarstukken zelf aan het Rijk te doen toekomen. Hierdoor wordt het Rijk beter dan voorheen in staat gesteld om, in situaties dat het gemeentelijke oordeel over die jaarstukken daar aanleiding toe geeft, adequate maatregelen te nemen.

#### *Artikel I, onderdeel S*

In het nieuwe tweede lid van artikel 33 van het Besluit beheer sociale-huursector is aangegeven, dat de minister bij zijn beoordeling van de jaarstukken in elk geval aandacht besteedt aan de signalen die de beoordelende accountant en de gemeente afgeven, wat mede betekent dat hij zich niet buiten die signalen om een integraal eigen oordeel over die stukken behoeft te vormen. Dat laatste zou inhouden dat het werk van degenen die in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor die beoordeling zou worden overgedaan, wat niet aan een betere uitoefening van het rijkstoezicht zou bijdragen.

Dit laat onverlet dat het Rijk steeds vrij blijft staan om op te treden indien het zelf tekortkomingen in de verslagen signaleert.

#### *Artikel I, onderdeel U en V*

Artikel 40 van het Besluit beheer sociale-huursector is uitgebreid met de mogelijkheid voor gemeenten om toegelaten instellingen te verzoeken om inlichtingen ten behoeve van uitoefening van het toezicht (onderdeel V). Deze aanvulling wordt nuttig geacht met het oog op een zo goed mogelijke werking van het gemeentelijke toezicht. Bij het vragen van aanvullende informatie dient de gemeente zich, net als het Rijk, steeds af te vragen of deze in verband met haar toezichtstaak inderdaad niet kan worden gemist.

In verband hiermee is artikel 38 van genoemd besluit redactioneel aangepast (onderdeel U).

#### *Artikel I, onderdeel X*

Met deze wijziging van artikel 48 van het Besluit beheer sociale-huursector wordt bewerkstelligd, dat de evaluatie van de werking van dat besluit twee jaar wordt uitgesteld. Dit wijzigingsbesluit, dat in belangrijke mate gebaseerd is op opgedane ervaringen, maakt een evaluatie op 1 januari 1998 minder relevant. Die evaluatie zal door het uitstel mede betrekking hebben op de ervaringen die in de komende jaren worden opgedaan.

#### *Artikel I, onderdelen Y, AA en BB*

Met deze wijzigingen zijn vijf overbodig geworden overgangsbepalingen geschrapt en is artikel 60 van het Besluit beheer sociale-huursector in technisch opzicht daaraan aangepast.

#### *Artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A*

De verplichting tot het jaarlijks opstellen van een samenvatting van de voorgenomen activiteiten op de vijf verantwoordingsvelden is neergelegd in het nieuwe artikel 25b, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (artikel I, onderdeel M). De nieuwe bijlage I bij genoemd besluit, naar welke in het tweede lid van dat artikel wordt verwezen, is opgenomen in bijlage A bij dit besluit (artikel I, onderdeel DD). De in zeven rubrieken ingedeelde samenvatting bevat eenvoudig door de toegelaten instelling te verzamelen informatie welke relevant wordt geacht om de Tweede Kamer jaarlijks inzicht te verschaffen in de voornemens op de vijf verantwoordingsvelden op landelijk niveau.

Met rubriek 5 wordt het volgende beoogd. In de rubrieken 2 en 4 wordt gevraagd de geschatte investeringen en uitgaven voor nieuwbouw, onderhoud en het treffen van voorzieningen aan te geven. Het is de bedoeling dat in onderdeel a van rubriek 5 wordt aangegeven welk deel van die investeringen naar schatting specifiek gericht is op duurzaam

bouwen, waarmee wordt bedoeld op het op zodanige wijze bouwen, renoveren en beheren dat nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, alsmede het gebruik van eindige grondstoffen, zo veel mogelijk worden voorkomen of teruggedrongen. Het gaat hier om de bouwkundige maatregelen als opgenomen in het Nationaal pakket duurzaam bouwen dat is ontwikkeld door de Stichting Bouwresearch.

In de onderdelen b en c van rubriek 5 gaat het om uitgaven of investeringen die als enige of voornaamste doel hebben een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Het zal hier dus vooral gaan om andere activiteiten dan die, genoemd in rubriek 2, dus met name de activiteiten waarop het nieuwe artikel 12a, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector in algemene zin doelt, van welke activiteiten een aantal is genoemd in paragraaf 4.3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting. De eventuele leefbaarheidscomponent van de uitgaven voor de in rubriek 2 genoemde activiteiten zit in de regel daarin verweven. Op deze wijze kunnen doublures tussen de genoemde rubrieken worden vermeden.

In verband met de toevoeging van bijlage I is artikel 10 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting technisch aangepast (artikel II, onderdeel A).

#### *Artikel I, onderdeel FF*

In de nieuwe aanhangsels A (de balans) en B (de winst- en verliesrekening) van bijlage II (voorheen de enige bijlage) bij het Besluit beheer sociale-huursector is aangesloten bij de voor toegelaten instellingen door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgebrachte richtlijnen (Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, hoofdstuk 3.61 Toegelaten instellingen volkshuisvesting). De rubrieken 2 tot en met 6 van het nieuwe aanhangsel D zijn zo veel mogelijk op dezelfde wijze ingericht als de overeenkomstige rubrieken van de samenvatting van voorgenomen activiteiten die in de nieuwe bijlage I bij dat besluit is opgenomen (artikel I, onderdeel DD). Hierdoor wordt gewaarborgd dat de door middel van de nieuwe bijlage I en het nieuwe aanhangsel D op verschillende tijdstippen aan te leveren gegevens steeds op dezelfde manier worden gepresenteerd, waardoor de ontwikkeling in de tijd van die gegevens goed kan worden waargenomen.

Het percentage op de laatste regel van rubriek 3 kan lager zijn dan het percentage waarmee de huursom in het boekjaar ten minste dient te stijgen. In dat geval zal de toegelaten instelling in de uiteenzetting, bedoeld in artikel 26, tweede lid, onderdeel d, van het Besluit beheer sociale-huursector aannemelijk moeten hebben gemaakt dat niettemin wordt voldaan aan artikel 23 van dat besluit wegens het van toepassing zijn van het tweede lid (onthefving minister) of het derde lid (voldoende stijging huursom door de jaren heen) van dat artikel.

Voor de invulling van rubriek 5 van het nieuwe aanhangsel D geldt hetzelfde als hetgeen in de toelichting op artikel I, onderdeel DD, en artikel II, onderdeel A is opgemerkt over de invulling van rubriek 5 van de nieuwe bijlage I bij het Besluit beheer sociale-huursector.

#### *Artikel III*

Dit artikel bevat het overgangsregime waarnaar op enkele plaatsen in deze nota van toelichting is verwezen. De bedoeling ervan is binnen een redelijke termijn te bewerkstelligen dat van elke bestaande verbinding van een toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap komt vast te staan dat deze noodzakelijk is om haar kerntaken optimaal te

kunnen uitvoeren. Deze termijn is gesteld op acht jaar, wat betekent dat aan het einde van het verslagjaar 2004 de toegelaten instelling de hiertoe strekkende maatregelen in haar organisatie moet hebben genomen. Dit zal naar voren moeten komen in de over het jaar 2004 in de loop van 2005 in te dienen jaarstukken.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel