



---

## 135

### **Besluit van 27 februari 1998, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (verbetering van het toezicht op de sociale-huursector, verbetering van de werkwijze van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting)**

---

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 juli 1997, nr. MJZ97113554, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 70, 71, 82 en 88 van de Woningwet;  
De Raad van State gehoord (advies van 24 december 1997, nr. W08.97.0429);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 februari 1998, nr. MJZ98019441, 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, wordt:

a. na onderdeel a, onder lettering van de onderdelen b tot en met f in c tot en met g, een onderdeel ingevoegd, luidend:

b. Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet;  
en

b. in onderdeel c als geletterd ingevolge dit besluit «onder b»  
vervangen door: onderdeel b.

##### **B**

Artikel 2 vervalt.

## C

Artikel 2a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:
  - a. wordt de puntkomma aan het slot van onderdeel b vervangen door «of»;
  - b. wordt aan het slot van onderdeel c «of» vervangen door een punt en
  - c. vervalt onderdeel d.
2. Het tweede lid en de aanduiding «1.» voor het eerste lid vervallen.

## D

Artikel 3 vervalt.

## E

Het opschrift van hoofdstuk II komt te luiden:  
Hoofdstuk II. Toelating, wijziging van de statuten en fusies.

## F

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «verzoek» vervangen door: aanvraag.
2. In het tweede lid wordt:
  - a. in de aanhef «Het verzoek» vervangen door «De aanvraag»;
  - b. in onderdeel a «het» vervangen door «deze»;
  - c. aan het slot van onderdeel c «en» vervangen door een puntkomma;
  - d. de punt aan het slot van onderdeel d vervangen door «, en» en
  - e. na onderdeel d een onderdeel ingevoegd, luidend:
    - e. zodanige bescheiden, dat Onze Minister een juist en volledig inzicht verkrijgt in de financiële situatie van de vereniging of de stichting.
3. In het derde lid wordt:
  - a. in de eerste volzin «een bedrijf of andere tak van dienst als bedoeld in artikel 198 van de Gemeentewet die» vervangen door «een afzonderlijk organisatie-onderdeel van de gemeente dat»;
  - b. in de eerste volzin «het verzoek» vervangen door «de aanvraag»;
  - c. in de eerste volzin «dat bedrijf of die tak van dienst» vervangen door «dat organisatie-onderdeel»;
  - d. in de eerste volzin «andere takken van dienst» vervangen door «andere organisatie-onderdelen»;
  - e. in de tweede volzin «het verzoek» vervangen door «de aanvraag» en
  - f. in de tweede volzin «de algemene bedrijfsreserve» vervangen door: de financiële middelen van het in de eerste volzin eerstgenoemde organisatie-onderdeel.

## G

De artikelen 5 en 6 komen te luiden:

### **Artikel 5**

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

maken. Die gemeenten kunnen binnen acht weken nadien hun zienswijzen aan Onze Minister doen toekomen.

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

## **Artikel 6**

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

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

3. Het koninklijk besluit wordt in de Staatscourant geplaatst.

## **H**

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:
  - a. wordt in onderdeel d «werkzaam» vervangen door «feitelijk werkzaam»;
  - b. wordt in onderdeel i «goedkeuring» vervangen door «instemming» en
  - c. vervalt in onderdeel j, onder 6°: , bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet.
2. In het derde lid wordt «verzoek» vervangen door: aanvraag.

## **I**

De artikelen 9 en 10 komen te luiden:

## **Artikel 9**

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

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

3. Indien de voorgenomen wijziging van de statuten van de toegelaten instelling betrekking heeft op haar werkgebied, kan Onze Minister, binnen acht weken na ontvangst van die wijziging, de gemeenten waar zij na die

wijziging naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn in de gelegenheid stellen hun zienswijzen over de gevolgen van die wijziging voor de volkshuisvesting ter plaatse aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan Onze Minister doen toekomen.

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

#### **Artikel 10**

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

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

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

J

Na artikel 10 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

#### **AFDELING 3. FUSIES**

##### **Artikel 10a**

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

## **Artikel 10b**

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

K

Na artikel 11b worden vier artikelen ingevoegd, luidende:

## **Artikel 11c**

1. De toegelaten instelling vervreemdt haar woningen, indien de verkrijger daarvan geen toegelaten instelling is, slechts tegen een prijs van ten minste 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer.

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

## **Artikel 11d**

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

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

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

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

## **Artikel 11e**

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

2. Indien de zienswijzen van de in het eerste lid bedoelde gemeenten

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

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

a. Onze Minister niet binnen drie weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in het eerste lid, aan de toegelaten instelling een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid, heeft gegeven die de uitvoering van het betrokken voornemen verbiedt;

b. uit een schriftelijke mededeling van Onze Minister blijkt dat hij daartegen geen bezwaar heeft of

c. elf weken zijn verstreken vanaf de ontvangst van de melding van dat voornemen door Onze Minister, zonder dat hetzij uit een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid, is gebleken dat hij daartegen bezwaar heeft, hetzij uit een mededeling als bedoeld in de tweede volzin van het vierde lid is gebleken dat hij daartegen bezwaar zou kunnen hebben.

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

#### **Artikel 11f**

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

L

In de artikelen 13, eerste lid, aanhef, en 14 wordt «artikel 70, zesde lid» vervangen door: artikel 70, vijfde lid.

M

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt, onder lettering van de onderdelen d tot en met i in e tot en met j, onderdeel c vervangen door twee onderdelen, luidende:

c. het beleid inzake het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;

d. haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;

2. Na het eerste lid wordt, onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, een lid ingevoegd, luidend:

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

N

In artikel 25a, eerste lid, eerste volzin, wordt na «activiteiten» ingevoegd: , waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien.

## O

In artikel 25b, eerste lid, eerste volzin, wordt na «overzicht» ingevoegd: , uit welke samenvatting elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben.

## P

Artikel 25c komt te luiden:

### **Artikel 25c**

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

## Q

Artikel 25d wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid:
  - a. wordt «stelt dat college voor 1 januari daaropvolgend» vervangen door «stelt Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van dat college onverwijld»;
  - b. vervalt «plaatselijk of regionaal werkzame» en
  - c. vervalt aan het slot: en aan Onze Minister.
2. In het derde lid wordt:
  - a. «kan het college van burgemeester en wethouders bepalen» vervangen door «kan Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders bepalen»;
  - b. «dat college» vervangen door «hem» en
  - c. «goedkeuring» vervangen door: instemming.
3. Het vierde lid vervalt.

## R

In artikel 25e:

- a. vervalt «plaatselijk en regionaal werkzame», «lokale of regionale» en «, eerste lid,» en
- b. wordt, onder aanduiding van de bestaande tekst als eerste lid, een lid toegevoegd, luidend:
  2. Het eerste lid is niet van toepassing, indien een toegelaten instelling op de in artikel 25c bedoelde datum niet beschikt over bescheiden waarin de gemeente op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaft in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid voor het kalenderjaar, bedoeld in het eerste lid, waarover de gemeente overleg heeft gevoerd met de haar omringende gemeenten.

## S

Artikel 25f wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt «plaatselijk en regionaal werkzame» en: , eerste lid,.
2. In het tweede lid:
  - a. vervalt «plaatselijk of regionaal werkzame» en «, eerste lid,»;
  - b. wordt na «artikel 25e» ingevoegd «, eerste lid,» en

c. wordt na «die afspraken» ingevoegd: , alsmede de wijzigingen in haar voorgenomen activiteiten,.

T

In artikel 25g wordt «de artikelen 25c, tweede lid, en 25f, eerste lid» vervangen door: artikel 25f, eerste lid.

U

Het opschrift van hoofdstuk IV komt te luiden:  
Hoofdstuk IV. De verslaglegging van de werkzaamheden.

V

Het opschrift van afdeling 1 van hoofdstuk IV vervalt.

W

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, komt te luiden:
  - 2°. de artikelen 361, tweede lid, eerste volzin, zinsnede «en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen», 362, zesde lid, tweede volzin vanaf «handelsregister», zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», 373, vijfde lid, 383a, 389, vierde en vijfde lid, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf «gesteld», 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde, vierde en vijfde lid, 396, zesde, zevende en achtste lid, 398, derde en vijfde lid, 406, vierde tot en met zevende lid en 408, eerste lid, onderdeel d,
    - en.
    2. In het tweede lid:
      - a. komt de aanhef te luiden «De toegelaten instelling stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben, en dat omvat:»;
      - b. wordt in onderdeel c «artikel 70, zesde lid» vervangen door «artikel 70, vijfde lid» en
      - c. wordt, onder lettering van de onderdelen g tot en met k in h tot en met l, een onderdeel ingevoegd, luidend:
        - g. een uiteenzetting over het door haar gevoerde overleg met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is over het in die gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid en de daaruit voortgevloeide afspraken daarover met die gemeenten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11f;.

X

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanhef van het eerste lid komt te luiden: De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister, aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, en aan het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting toekomen:.
2. De aanduiding «1.» voor het eerste lid, en het tweede en derde lid vervallen.



Y

Artikel 31 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste en tweede lid komen te luiden:
  1. Onze Minister, de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bevestigen binnen vier weken de ontvangst van de krachtens artikel 30 aan hen gezonden bescheiden.
  2. Indien een toegelaten instelling een of meer van de bescheiden op 1 juli van een jaar niet aan Onze Minister, een betrokken college van burgemeester en wethouders of het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft doen toekomen, stelt Onze Minister eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van dat college of bestuur onverwijld een termijn van ten hoogste vier weken binnen welke de ontbrekende bescheiden alsnog moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan die toegelaten instelling.
  2. In het derde lid wordt:
    - a. «kan het college van burgemeester en wethouders bepalen» vervangen door «kan Onze Minister eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders of het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bepalen»;
    - b. «dat college» vervangen door «hem» en
    - c. «goedkeuring» vervangen door: instemming.
  3. Het vierde lid vervalt.

Z

Artikel 32 vervalt.

AA

Artikel 33 komt te luiden:

### **Artikel 33**

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

BB

Afdeling 2 van hoofdstuk IV vervalt.

CC

De hoofdstukken V en VI komen te luiden:

## **HOOFDSTUK V. HET TOEZICHT**

### **Artikel 39**

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

### **Artikel 39a**

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

### **Artikel 40**

Op verzoek van Onze Minister verleent de toegelaten instelling onverwijld inzage van de door hem verlangde bescheiden en verstrekt zij hem de door hem verlangde inlichtingen, voor zover dit naar zijn oordeel voor uitoefening van het toezicht nodig is.

### **Artikel 41**

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

### **Artikel 42**

Een verzoek aan een toegelaten instelling om een bepaalde gedragslijn te volgen waarin niet is aangegeven welke gevolgen Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan dat verzoek, is geen aanwijzing in de zin van artikel 41, eerste lid.

### **Artikel 43**

1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen dat een toegelaten instelling voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts kan verrichten met de voorafgaande instemming van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel met zijn voorafgaande instemming. Een gemeente kan niet als instantie als bedoeld in de eerste volzin worden aangewezen.

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

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

### **Artikel 43a**

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

## **HOOFDSTUK VI. INTREKKING VAN DE TOELATING**

### **Artikel 44**

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

### **Artikel 45**

Een koninklijk besluit tot intrekking van de toelating wordt in de Staatscourant geplaatst. De werking ervan wordt opgeschort totdat de beroepstermijn is verstreken of, indien beroep is ingesteld, op het beroep is beslist.

DD

Artikel 46 komt te luiden:

### **Artikel 46**

De artikelen 1, 11 tot en met 18, 19, eerste lid, aanhef en onderdelen b en c en tweede lid, 20 tot en met 26, 27, eerste lid, 28, 30, 39a, 40, 41 en 42 zijn van overeenkomstige toepassing op afzonderlijke organisatieonderdelen van de gemeente die zijn belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden.

EE

In artikel 47 vervalt:

- a. «taken of»;
- b. «zijn opgedragen of» en
- c. taken en.

FF

In artikel 48 wordt:

- a. «1 januari 2000» vervangen door «1 juli 2001» en
- b. «1995 tot en met 1999» vervangen door: 1997 tot en met 2000.

GG

Na artikel 48 wordt in hoofdstuk VII een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 49**

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

HH

De artikelen 52, 53 en 54 vervallen.

II

In artikel 60, eerste en tweede lid, wordt «de artikelen 46, 53 en 54» vervangen door: artikel 46.

JJ

Bijlage III wordt als volgt gewijzigd:

1. In rubriek B, onder «Aandachtspunten», punt 3, wordt, onder lettering van de onderdelen e tot en met h in f tot en met i, een onderdeel ingevoegd, luidend:
  - e. de toegelaten instelling overeenkomstig artikel 11c geen woningen vervreemdt tegen een prijs die lager ligt dan 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer;
2. In rubriek D, model II, onder «Rapport van bevindingen», punt 3, wordt, onder lettering van de onderdelen e tot en met h in f tot en met i, een onderdeel ingevoegd, luidend:
  - e. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woningen heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90 procent van de waarde van die woningen in het economische verkeer;

KK

Toegevoegd wordt een bijlage, gelijk aan bijlage A bij dit besluit.

## **ARTIKEL II**

1. Indien een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit, overeenkomstig artikel 30, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding, aan het college van burgemeester en wethouders de bescheiden, bedoeld in de onderdelen a en b van dat lid als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding, heeft doen toekomen:

- a. is dat college in voorkomende gevallen niet meer gehouden toepassing te geven aan artikel 31, eerste lid, van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding;
- b. geeft dat college geen toepassing aan artikel 32 van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding en
- c. zendt dat college die bescheiden onverwijld na die inwerkingtreding aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en aan het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de Woningwet.

2. Onze in onderdeel c van het eerste lid genoemde Minister en het in dat onderdeel genoemde bestuur bevestigen binnen twee weken aan de betrokken toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, de ontvangst van de krachtens het eerste lid aan hen gezonden bescheiden.

## **ARTIKEL III**

1. De besluiten van aanmerkelijk belang in de zin van artikel 34 van het Besluit beheer sociale-huursector als laatstelijk luidend voor de inwerkingtreding van dit besluit, die overeenkomstig artikel 35, eerste lid, van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding zijn gemeld en met betrekking tot welke op het tijdstip van die inwerkingtreding, met inachtneming van de artikelen 35, tweede lid, en 36 tot en met 38 van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding, nog niet vaststaat of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet tot uitvoering daarvan kan overgaan, worden behandeld overeenkomstig de volgende leden van dit artikel.

2. Indien het college van burgemeester en wethouders op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit nog geen beslissing heeft genomen over uitvoering van besluiten van aanmerkelijk belang als bedoeld in het eerste lid:

a. zendt dat college die besluiten onverwijld na die inwerkingtreding aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ingeval zij voornemens inhouden tot het vervreemden van onroerende zaken aan of het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:

- 1°. natuurlijke personen of
- 2°. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zijn, dan wel

b. laat dat college die besluiten buiten behandeling, ingeval zij andere voornemens inhouden dan die, genoemd in onderdeel a, en deelt het dit mee aan de betrokken toegelaten instellingen, waarna zij die besluiten kunnen uitvoeren.

3. Het ingevolge het tweede lid, onderdeel a, aan Onze in dat onderdeel genoemde Minister zenden van besluiten als bedoeld in dat onderdeel, staat gelijk aan het door de daarbij betrokken toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet melden van voornemens ingevolge artikel 11d, eerste lid, van het Besluit beheer

sociale-huursector. Artikel 11e van genoemd besluit is van overeenkomstige toepassing.

4. Indien het college van burgemeester en wethouders op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit ingevolge artikel 36, eerste lid, eerste volzin, van het Besluit beheer sociale-huursector als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding heeft bepaald dat besluiten van aanmerkelijk belang als bedoeld in het eerste lid van dit artikel voorshands niet worden uitgevoerd, en nog geen toepassing heeft gegeven aan artikel 36, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding, geeft dat college alsnog toepassing aan de twee laatstgenoemde artikelleden en:

a. behandelt Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de betrokken besluiten van aanmerkelijk belang overeenkomstig het zesde lid, ingeval zij voornemens inhouden tot het vervreemden van onroerende zaken aan of het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:

1°. natuurlijke personen of

2°. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zijn, dan wel

b. laat hij die besluiten buiten behandeling, ingeval zij andere voornemens inhouden dan die, genoemd in onderdeel a, en deelt hij dit mee aan de betrokken toegelaten instellingen, waarna zij die besluiten kunnen uitvoeren.

5. Indien Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit nog geen beslissing heeft genomen over uitvoering van aan hem daartoe voorgelegde besluiten van aanmerkelijk belang als bedoeld in het eerste lid:

a. behandelt hij deze overeenkomstig het zesde lid, ingeval zij voornemens inhouden tot het vervreemden van onroerende zaken aan of het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:

1°. natuurlijke personen of

2°. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zijn, dan wel

b. laat hij die besluiten buiten behandeling, ingeval zij andere voornemens inhouden dan die, genoemd in onderdeel a, en deelt hij dit mee aan de betrokken toegelaten instellingen, waarna zij die besluiten kunnen uitvoeren.

6. Op de behandeling door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van besluiten van aanmerkelijk belang als bedoeld in het vierde lid, aanhef en onderdeel a, en het vijfde lid, aanhef en onderdeel a:

a. is artikel 36, derde lid, dan wel 37 van het Besluit beheer sociale-huursector als laatstelijk luidend voor de inwerkingtreding van dit besluit van toepassing met dien verstande, dat hij zijn beslissing niet meer bekend dient te maken aan de betrokken gemeente en

b. is artikel 38 van genoemd besluit als laatstelijk luidend voor die inwerkingtreding niet van toepassing.

#### **ARTIKEL IV**

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

A

In artikel 1 wordt «bejaardenoord als bedoeld in de Wet op de bejaardenoorden, zoals die wet luidde voor de intrekking van die wet» vervangen door: verzorgingshuis als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Overgangswet verzorgingshuizen.

B

Artikel 3 komt te luiden:

### **Artikel 3**

Het fonds heeft ten doel door middel van het verstrekken van subsidie aan toegelaten instellingen de sanering te bevorderen van toegelaten instellingen die niet beschikken over de noodzakelijk te achten financiële middelen.

C

Na artikel 3 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

### **Artikel 3a**

1. Het fonds stelt jaarlijks voor 1 november een overzicht op van de financiële situatie van de toegelaten instellingen met het oog op de beoordeling van de noodzaak van saneringen als bedoeld in artikel 3.
2. Ten behoeve van het opstellen van het overzicht, bedoeld in het eerste lid:
  - a. verstrekken de toegelaten instellingen jaarlijks voor 1 juli aan het bestuur van het fonds de gegevens, bedoeld in bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector, en
  - b. kan het fonds aan de toegelaten instellingen inlichtingen vragen en van hen inzage vorderen van zakelijke gegevens en bescheiden.
3. Het fonds merkt in het overzicht, bedoeld in het eerste lid, een toegelaten instelling in elk geval aan als instelling die zou moeten worden gesaneerd, indien haar financiële situatie zodanig is, dat zij niet slaagt in het op een voor haar in het bijzonder aangewezen wijze, anders dan het aanvragen van subsidie bij het fonds, aantrekken van financiële middelen.
4. Het bestuur van het fonds doet jaarlijks voor 1 november het in het eerste lid bedoelde overzicht aan Onze Minister toekomen, vergezeld van een oordeel over de daarin geschetste financiële situatie van de toegelaten instellingen in relatie tot de mogelijke toepassing van artikel 3.

D

De artikelen 4, 5 en 5a worden vervangen door twee artikelen, luidende:

### **Artikel 4**

1. Het bestuur van het fonds bestaat met inbegrip van de voorzitter uit ten minste drie en ten hoogste vijf leden. Onze Minister benoemt de voorzitter en de andere bestuursleden. Hij kan de voorzitter en de andere bestuursleden schorsen en ontslaan.
2. In het bestuur van het fonds hebben uitsluitend onafhankelijke deskundigen zitting.
3. De bestuursleden worden, behoudens tussentijds ontslag, benoemd voor de tijd van ten hoogste vier jaar.
4. De bestuursleden kunnen te allen tijde ontslag nemen door een schriftelijke kennisgeving aan Onze Minister. Onze Minister benoemt in

dat geval zo spoedig mogelijk nieuwe bestuursleden. Degene die in het bestuur is benoemd ter vervulling van een tussentijds opengevallen plaats, treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats de benoeming is geschied, had moeten aftreden.

#### **Artikel 5**

1. Het fonds stelt een college van betrokkenen in dat tot taak heeft het bestuur van het fonds te adviseren over:
  - a. aanbevelingen van dat bestuur aan Onze Minister over de toepassing van artikel 11 en
  - b. de inhoud van de beleidsregels, bedoeld in artikel 14.
2. In het college, bedoeld in het eerste lid, hebben drie leden en drie plaatsvervangende leden zitting. Het bestuur van het fonds benoemt één lid en één plaatsvervangend lid op voordracht van de Nationale Woningraad, één lid en één plaatsvervangend lid op voordracht van het NCIV koepel voor woningcorporaties en één lid en één plaatsvervangend lid op voordracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

E

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «overige leden» vervangen door: andere bestuursleden.
2. In het tweede lid wordt «leden, dan wel hun plaatsvervangers,» vervangen door: bestuursleden.
3. In het derde lid wordt «leden dan wel hun plaatsvervangers» vervangen door: bestuursleden.
4. In het vierde lid wordt «leden» vervangen door: bestuursleden.

F

In artikel 11, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, wordt «verzorgings-tehuizen voor bejaarden» vervangen door: verzorgingshuizen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Overgangswet verzorgingshuizen.

G

Aan het slot van artikel 13, eerste lid, vervalt: , onderdeel a.

H

Aan artikel 14, eerste lid, wordt een volzin toegevoegd, luidende: In de beleidsregels wordt bepaald dat een toegelaten instelling in elk geval niet beschikt over de noodzakelijk te achten financiële middelen, indien zij niet slaagt in het op een voor haar in het bijzonder aangewezen wijze, anders dan het aanvragen van subsidie bij het fonds, aantrekken van financiële middelen.

I

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
  1. Het fonds kan uit zijn middelen subsidie verstrekken aan toegelaten instellingen ten behoeve van hun sanering, indien zij niet beschikken over de noodzakelijk te achten financiële middelen.
  2. In het tweede lid wordt na «artikel 41» ingevoegd: , eerste lid,.



3. Toegevoegd wordt een lid, luidend:
  3. Het fonds kan aan de verstrekking van subsidie voorschriften verbinden met betrekking tot de wijze waarop de toegelaten instelling uitvoering geeft aan artikel 21, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

J

Artikel 16 komt te luiden:

#### **Artikel 16**

Een aanvraag van een subsidie wordt ingediend bij het fonds en gaat vergezeld van een plan voor de sanering van de toegelaten instelling.

K

In artikel 17 wordt «de in artikel 16, tweede en derde lid, bedoelde plannen» vervangen door: het in artikel 16 bedoelde plan.

L

Na artikel 19 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 19a**

Op verzoek van Onze Minister verstrekt het fonds onverwijld inzage van de door hem verlangde bescheiden en verstrekt het hem de door hem verlangde inlichtingen, voor zover dit naar zijn oordeel voor uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen nodig is.

#### **Artikel 19b**

Onze Minister zendt zo spoedig mogelijk na 1 januari 2002 en vervolgens telkens na vier jaar aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het fonds.

#### **ARTIKEL V**

De tekst van het Besluit beheer sociale-huursector en de tekst van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting worden in het Staatsblad geplaatst.

#### **ARTIKEL VI**

Artikel 1, eerste lid, van het Besluit woninggebonden subsidies 1995<sup>3</sup> wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid komt onderdeel d te luiden:
  - d. sociale verhuurder: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, of afzonderlijk organisatie-onderdeel van de gemeente dat is belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woonegelegenheden;
2. In het derde lid wordt «onder b» vervangen door: onderdeel b.

<sup>1</sup> Stb. 1992, 555, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 25 juni 1997, Stb. 269.

<sup>2</sup> Stb. 1996, 417, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 17 oktober 1997, Stb. 482.

<sup>3</sup> Stb. 1994, 744, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 13 november 1997, Stb. 562.

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 14 april 1998, nr. 70.

## ARTIKEL VII

1. De artikelen I, II, III, IV en VI treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

2. Artikel V treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst.

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

's-Gravenhage, 27 februari 1998

Beatrix

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

Uitgegeven de *zeventiende* maart 1998

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager

**Rubriek 1: Gecorrigeerd eigen vermogen (in f 1000)**

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

<sup>1</sup> Ervan uitgaande dat in de bedrijfswaardeberekening al het (cyclisch) onderhoud is opgenomen.

<sup>2</sup> Betreft het saldo (voor zover van toepassing) van de bij de bruterij gevormde egalisatierekening.

<sup>3</sup> Indien van toepassing de geactiveerde gekapitaliseerde rente bij vervroegde aflossing van leningen in mindering brengen (voorzover niet opgenomen onder immateriële activa)

Ruimte voor eventuele toelichting:

## Rubriek 2: Uitgangspunten en parameters bedrijfswaardeberekening

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

---

|  |               |         |
|--|---------------|---------|
| Huurontwikkeling   | Jaar x + 1    | %       |
|  | Jaar x + 2    | %       |
|  | Jaar x + 3    | %       |
|  | Jaar x + 4    | %       |
|  | Jaar x + 5    | %       |
|  | en vervolgens | %       |
| Huurderiving   | Jaar x + 1    | %       |
|  | Jaar x + 2    | %       |
|  | Jaar x + 3    | %       |
|  | Jaar x + 4    | %       |
|  | Jaar x + 5    | %       |
|  | en vervolgens | %       |
| Stijging variabele lasten                                  |               | %       |
| Disconteringsvoet/rente na conversie en/of herfinanciering |               | %       |
| Gemiddelde restant levensduur bezit <sup>1</sup>           |               | .. jaar |
| Ruimte voor eventuele toelichting:                         |               |         |

---

<sup>1</sup> gewogen gemiddelde van het bezit als vermeld in bijlage II, aanhangsel D, rubriek 1.

### Rubriek 3: Overige gegevens

---

Zijn de verantwoordelijkheden, bevoegdheden en procedures in het financierings- en beleggingsbeleid geregeld in een treasury-, financierings-/beleggingsstatuut?

Ja / Nee

De aflossing en rente-aanpassing (na eventueel reeds genomen maatregelen) van de leningenportefeuille per 31 december .... is als volgt:

|             |   |
|-------------|---|
| jaar x + 1  | % |
| jaar x + 2  | % |
| jaar x + 3  | % |
| jaar x + 4  | % |
| jaar x + 5  | % |
| jaar x + 6  | % |
| jaar x + 7  | % |
| jaar x + 8  | % |
| jaar x + 9  | % |
| jaar x + 10 | % |

Ruimte voor eventuele toelichting:

---

## **NOTA VAN TOELICHTING**

### **Algemeen deel**

#### *§ 1. Inleiding*

Op 1 januari 1997 is het Besluit beheer sociale-huursector op een aantal belangrijke punten gewijzigd. Deze wijzigingen waren er vooral op gericht de sociale taak van toegelaten instellingen duurzaam te waarborgen en de doelmatigheid en doeltreffendheid van de sector te vergroten. In de eerste plaats is dit gebeurd door in het Besluit beheer sociale-huursector bepalingen op te nemen die beoogden een beter inzicht in en een betere verantwoording over het maatschappelijk rendement van die sector te verkrijgen. In dit verband zijn ook regels opgenomen die ten doel hebben te verzekeren dat de sector, ter voldoening aan zijn sociale taak, er naar zal blijven streven om ook op langere termijn een voldoende maatschappelijk rendement met het beschikbare vermogen te behalen.

In de tweede plaats zijn de regels ten aanzien van de werkzaamheden van de toegelaten instellingen verhelderd en waar nodig aangevuld en aangescherpt. In dit verband zijn er regels opgenomen over duurzame verbindingen van toegelaten instellingen met andere rechtspersonen en vennootschappen en werd een vijfde verantwoordingsveld, leefbaarheid, aan het Besluit beheer sociale-huursector toegevoegd.

Tenslotte werden enkele bepalingen toegevoegd met het oog op verbetering van het toezicht. Wat het laatste betreft lag het oorspronkelijk in de bedoeling om alle voorgenomen wijzigingen op dit punt ook met ingang van 1 januari 1997 in te voeren. 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 echter aanleiding gevormd om het overgrote deel van die wijzigingen, in afwachting van de resultaten van de genoemde onderzoeken en de discussie daarover in de Tweede Kamer, eerst op een later tijdstip in te voeren.

Die onderzoeken en de discussie met de Tweede Kamer daarover brachten aan het licht dat het toezichtssysteem zoals dat in het Besluit beheer sociale-huursector gestalte had gekregen, tekortkomingen vertoonde. Ook is naar voren gekomen dat het huidige sanctie-instrumentarium het Rijk onvoldoende mogelijkheden biedt voor een op de situatie toegesneden interventie.

Bij brief van 7 april 1997 (kamerstukken II 1996/97, 24 508, nr. 22) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal nader geïnformeerd over de wijze waarop, ter oplossing van de gesignaleerde problemen, het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zouden moeten worden aangepast.

De wijzigingen van het Besluit beheer sociale-huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in dit besluit zijn op basis van de genoemde brief tot stand gekomen. Daarbij is rekening gehouden met de tijdens de behandeling van die brief in de Tweede Kamer op 16 juni 1997 en daarna ingediende en in stemming gebrachte moties.

De in dit besluit opgenomen wijzigingen bouwen voort op de in het Besluit beheer sociale-huursector aangebrachte wijzigingen ter versterking van het inzicht in de werkzaamheden van toegelaten instellingen en ter verbetering van de verantwoording en het toezicht.

In de hierna volgende paragrafen wordt nader ingegaan op:

- Algemene karakteristiek van de wijzigingen (paragraaf 2);
- De veranderde rol van de gemeente (paragraaf 3);

- De werkzaamheden van de toegelaten instellingen (paragraaf 4);
- De verantwoording en het toezicht (paragraaf 5);
- De rol en de positie van de huurders(organisaties) in het kader van het toezicht (paragraaf 6);
- De sancties (paragraaf 7);
- De wijzigingen van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (paragraaf 8).

## *§ 2. Algemene karakteristiek van de wijzigingen*

### *2.1. De wijzigingen in het Besluit beheer sociale-huursector*

Met het onderhavige besluit is een verandering aangebracht in de verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden in het kader van het toezicht op de toegelaten instellingen.

Het streven naar een zo doelmatig mogelijke toedeling van en schakeling tussen taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ter verbetering van het toezichts- en verantwoordingssysteem ligt daaraan ten grondslag. Aan dit streven is als volgt gestalte gegeven.

De rol van de gemeente in het kader van het toezicht op de toegelaten instellingen is komen te vervallen. Haar rol is in het onderhavige besluit gericht op het maken van prestatieafspraken met de toegelaten instellingen. Uitgangspunt daarbij is dat partijen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voor het lokale volkshuisvestingsbeleid op vrijwillige basis prestatieafspraken maken. In dit samenspel is de rol van de gemeente als contractpartner moeilijk verenigbaar gebleken met haar taak in het kader van het toezicht op de toegelaten instellingen, zoals die voorheen in het Besluit beheer sociale-huursector gestalte had gekregen. Met het vervallen van deze taak van de gemeente zijn de desbetreffende bepalingen uit het Besluit beheer sociale-huursector geschrapt.

Het toezicht op de toegelaten instellingen wordt voortaan uitsluitend door het Rijk uitgeoefend. De toegelaten instellingen dienen daarom, in tegenstelling tot voorheen, via hun jaarstukken rechtstreeks aan het Rijk verantwoording af te leggen over hun handelen in het belang van de volkshuisvesting en over hun prestaties op de vijf verantwoordingsvelden.

De regels voor wijziging van de statuten zijn aangevuld. Duidelijk is tot uitdrukking gebracht dat bij de beoordeling daarvan ook steeds de actuele financiële situatie van de toegelaten instelling kan worden betrokken.

Het Besluit beheer sociale-huursector bood tot dusverre geen eigen criteria om fusies die los staan van statutenwijziging te beoordelen. In het onderhavige besluit is daarin voorzien door opnemings van enkele bepalingen voor de beoordeling van juridische fusies. Hiervoor wordt verwezen naar de artikelen 10a en 10b en de toelichting daarop.

Met het vervallen van de gemeentelijke taak in het kader van het toezicht op de toegelaten instellingen zijn ook de regels voor preventief toezicht ten aanzien van zogenoemde besluiten van aanmerkelijk belang komen te vervallen. In de plaats daarvan is in genoemd besluit een nieuwe regeling voor preventief toezicht in afgeslankte vorm opgenomen ten aanzien van besluiten van toegelaten instellingen tot vervreemding van woningen of het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op haar onroerende zaken. Omdat dergelijke besluiten van toegelaten instellingen onherroepelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting kunnen toebrengen dienen zij aan het Rijk te worden gemeld, voordat ze worden uitgevoerd.

De sanctiebevoegdheid blijft, gelijk voorheen, aan het Rijk voorbehouden. Er is behoefte gebleken aan een sanctie-instrumentarium waarmee meer flexibel kan worden gereageerd naar gelang de aard van geconstateerde tekortkomingen en onrechtmatigheden. Om dat mogelijk te maken is echter eerst wijziging van de Woningwet nodig. Het is de bedoeling deze op korte termijn te realiseren. Daarop vooruitlopend zijn in het Besluit beheer sociale-huursector een aantal wijzigingen aangebracht in het bestaande sanctie-instrumentarium die passen binnen het huidige kader van de Woningwet. Met name is de bevoegdheid van een – door het Rijk aan te stellen – toezichthouder uitgebreid met de mogelijkheid tot het zelfstandig opstellen van een sanerings- of investeringsplan, indien een toegelaten instelling in gebreke blijft aan een daartoe strekkende aanwijzing gevolg te geven.

## *2.2. De wijzigingen in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

De informatieverzameling en de oordeelsvorming met betrekking tot de financiële positie van toegelaten instellingen is aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgedragen. Daarmee is een professioneel en onafhankelijk oordeel daaromtrent door een onafhankelijk orgaan zeker gesteld. Tevens is daarmee voldaan aan een belangrijke voorwaarde voor een goed beheer van het beschikbare kapitaal in de sociale-huursector.

De toegelaten instellingen dienen voortaan hun jaarstukken ook rechtstreeks aan dat fonds voor te leggen. Het fonds vormt zich aan de hand daarvan een oordeel omtrent de financiële positie van de toegelaten instelling en dient daarover het Rijk te rapporteren. Daarnaast heeft dit fonds ook een rol gekregen in het kader van de beoordeling van financiële aspecten bij toelating, statutenwijziging en fusies en – desgevraagd – bij een aanwijzing. Als zodanig treedt dit fonds in de plaats van de Adviescommissie Toelating Woningcorporaties die met dit besluit is opgeheven. Aan een en ander is gestalte gegeven door in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting een aantal binnen het huidige wettelijk kader en binnen zijn huidige saneringstaak passende wijzigingen aan te brengen in de inrichting en de werkwijze van dit fonds. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 8 van dit algemene deel.

## *§ 3. De veranderde rol van de gemeente*

### *3.1. Het vervallen van de taken van de gemeente in het kader van het toezicht*

Het op 1 januari 1993 in werking getreden Besluit beheer sociale-huursector had in het kader van het volkshuisvestelijk en financiële toezicht op de toegelaten instellingen uitdrukkelijk een aantal taken aan de gemeente opgedragen. Gebleken is dat de eigen taak en de eigen verantwoordelijkheid voor het lokale volkshuisvestingsbeleid het voor de gemeenten soms lastig maken om een neutrale positie in te nemen bij de uitoefening van de hen op grond van dat besluit opgedragen taken. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat ook het verantwoordings- en toezichtssysteem zoals dat in de vorige wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector verder gestalte heeft gekregen onvoldoende uitzicht biedt op een adequaat, slagvaardig en effectief toezicht door de gemeenten op toegelaten instellingen. Een toezichtsrol voor de gemeenten is om de hierna volgende redenen ook niet meer wenselijk en noodzakelijk.

In de eerste plaats omdat in de relatie tussen de gemeente en de toegelaten instelling de nadruk dient te liggen op het leveren van prestaties en het maken van afspraken daarover. Bij de vorige wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector is reeds geregeld dat de



toegelaten instellingen de gemeente op hoofdlijnen een toegelicht inzicht dienen te verschaffen in de voornemens met betrekking tot te ontplooiën activiteiten, ten minste met betrekking tot de vijf in het Besluit beheer sociale-huursector neergelegde verantwoordingsvelden. Met name zijn de toegelaten instellingen verplicht om een «overzicht van voorgenomen activiteiten» op te stellen en om de gemeente te verzoeken overleg over het volkshuisvestingsbeleid te voeren. Daar staat tegenover dat van de gemeenten evenzo een samenhangende beleidsvisie mag worden gevraagd, neergelegd in bijvoorbeeld een volkshuisvestingsplan. Het overleg tussen de gemeente en de toegelaten instelling moet een sleutelfunctie gaan vervullen bij het bepalen en realiseren van lokale volkshuisvestingsdoelstellingen.

In de tweede plaats zijn de gemeenten door de oprichting in 1983 van een Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat borg kan staan bij het aantrekken van leningen, niet (meer) verplicht de financieringsrisico's van toegelaten instellingen te dragen. Zij kunnen deze risico's aan dat fonds overdragen.

In de derde plaats spelen de volkshuisvestingsprocessen zich in toenemende mate op regionale en interregionale schaal af. Ten gevolge van deze schaalvergroting kan het maatschappelijk rendement van de toegelaten instellingen slechts moeizaam door de gemeenten gezamenlijk worden beoordeeld.

In het onderhavige besluit is de rol van de gemeenten als toezicht-houder om de vorengenoemde redenen volledig komen te vervallen. De daartoe strekkende bepalingen zijn uit het Besluit beheer sociale-huursector geschrapt.

### *3.2. Meldingsplichtige besluiten*

Met het vervallen van de toezichtstaak van de gemeenten is ook het preventief toezicht op zogenoemde besluiten van aanmerkelijk belang van de toegelaten instellingen afgeschaft. Dit betekent dat er ook geen preventieve toetsing door de gemeente meer plaatsvindt ten aanzien van die besluiten van toegelaten instellingen bij de uitvoering waarvan, hetzij het belang van de volkshuisvesting, hetzij de financiële continuïteit, ernstig zouden kunnen worden geschaad. Daartegenover staat echter de verplichting voor de toegelaten instellingen om de gemeente via het activiteitenplan inzicht te geven in hun voorgenomen activiteiten, waaronder dus ook voornemens die voorheen als besluiten van aanmerkelijk belang zouden zijn aangemerkt. Daarbij gevoegd de bij de vorige wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector aangebrachte aanscherpingen van de regels ten aanzien van de werkzaamheden en activiteiten van de toegelaten instellingen, betekent een en ander dat de argumenten voor preventief toezicht voor het merendeel van de vorengenoemde besluiten zijn komen te vervallen. Een uitzondering is gemaakt voor besluiten tot vervreemding van woningen aan natuurlijke personen en rechtspersonen die geen toegelaten instelling zijn en tot het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op haar onroerende zaken. Het betreft hier derhalve besluiten die, na realisering, hetzij fysiek, hetzij zonder medewerking van de contractpartner niet of moeilijk ongedaan kunnen worden gemaakt. Met het oog daarop is in het onderhavige besluit ten aanzien van die besluiten een meldingsplicht aan het Rijk opgenomen.

De uitvoering van deze meldingsplichtige besluiten kan door het Rijk via een aanwijzing worden tegengehouden. Ingeval van een voorgenomen verkoop van woningen zal de toegelaten instelling vooreerst het belang

daarvan moeten aangeven. Bij de beoordeling van een voorgenomen verkoop van woningen aan natuurlijke personen, zoals de huurders van de toegelaten instelling, weegt zwaar of er door die verkoop ingrijpende gevolgen voor de volkshuisvesting zullen optreden. Van belang is ook dat in het nieuwe onderdeel d van het eerste lid van artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector thans uitdrukkelijk is geregeld dat toegelaten instellingen over alle voornemens tot verkoop en bezwaren van hun woningen met de betrokken huurders en bewoners moeten overleggen. Zwaar weegt derhalve ook of de toegelaten instelling tijdig aan dit nieuwe voorschrift van het Besluit beheer sociale-huursector heeft voldaan en verder of de verkoopprijs met het oog op het belang van de volkshuisvesting als een redelijke marktconforme prijs is te achten. Zowel in de circulaire van 22 juli 1996 (MG 96-17) als in de circulaire van 30 september 1997 (MG 97-20) aan de colleges van burgemeester en wethouders was naar de strekking al gesteld dat voor een woning een prijs van 90% van de waarde in het economische verkeer redelijk moet worden geacht. Dit al langer geldende criterium voor woningverkoop door toegelaten instellingen is thans in het Besluit beheer sociale-huursector vastgelegd. Het op 2 december 1997 door de Tweede Kamer verwerpen van de motie-Assen (kamerstukken II 1997/98, 25 600 XI, nr. 17), die de strekking had dat het hanteren van dat criterium onwenselijk is, vormde hiervoor de aanleiding. Op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling kan het Rijk afwijkingen van de 90%-regeling toestaan, indien het belang van de volkshuisvesting zich naar zijn oordeel niet daartegen verzet.

Bij de beoordeling van een voorgenomen complexgewijze verkoop van woningen gelden verder evenzo de hiervoor genoemde toetsingscriteria. Daarbij zal de toegelaten instelling ook nog moeten aangeven waarom zij de woningen niet aan haar huurders wil of kan verkopen en – in tweede instantie – waarom, ingeval van verkoop aan een niet-toegelaten instelling, overname door een andere toegelaten instelling niet mogelijk is. De belangen van huurders van toegelaten instellingen worden ook beschermd door artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector, waarin is bepaald dat toegelaten instellingen hun verkoopbeleid dienen te formuleren. Bij het formuleren van dat beleid moet afzonderlijk worden gedacht aan de huurders als gegadigden om woongelegenheden in eigendom te verkrijgen. Het zal ten slotte duidelijk zijn dat de belangen van de huurders bij een niet-bonafide of niet-kredietwaardige koper niet in goede handen zijn. Zowel in de circulaire van 22 juli 1996 (MG 96-17) als in de circulaire van 30 september 1997 (MG 97-20) aan de colleges van burgemeester en wethouders is ook aan deze aspecten reeds aandacht besteed.

Wat betreft de beoordeling van voornemens tot vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken weegt zwaar of de financiële continuïteit in het geding is en of een ongewenste inbreuk op het toezicht op de toegelaten instelling wordt gemaakt.

Het ligt in het voornemen om, onder gebruikmaking van de daartoe in artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht neergelegde bevoegdheid, voor het doen van meldingen een formulier vast te stellen, waarin vragen over de bovengenoemde aspecten worden opgenomen. Een melding zal niet volledig zijn, zonder dat dit formulier volledig is ingevuld en samen met de andere benodigde informatie over de bovengenoemde aspecten aan het Rijk is overgelegd. De afhandelingstermijn wordt bij een onvolledige melding geschorst; een en ander volgt uit artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ook zullen de bovengenoemde aspecten worden neergelegd in een circulaire die past binnen het kader van de meldingsplicht als met dit besluit opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector. Deze circulaire is – evenals de eerdergenoemde circularies – te beschouwen als

een beleidsregel in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. De bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen is neergelegd in artikel 4:81 van die wet, zodat het niet noodzakelijk is die bevoegdheid bij het Besluit beheer sociale-huursector aan het Rijk te verlenen.

De genoemde meldingsplichtige besluiten mogen niet worden uitgevoerd dan nadat uit een mededeling van het Rijk is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat dan wel na de melding elf weken zijn verstreken, zonder enige mededeling (aanwijzing, bericht van verlenging van de afhandelingstermijn) van het Rijk (bij welke elf weken een schorsing van de termijn niet inbegrepen is). In die gevallen is de toegelaten instelling bevoegd de voorgenomen rechtshandeling te verrichten.

Indien echter uit een aanwijzing van het Rijk blijkt dat er wel bezwaar bestaat tegen de rechtshandeling en daarbij dus uitvoering daarvan wordt verboden, dan handelt de toegelaten instelling – indien deze desondanks tot uitvoering overgaat – in strijd met het recht. Een dergelijke rechtshandeling is dan op grond van artikel 3:40 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege nietig. Indien de toegelaten instelling in strijd met het nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector geen melding maakt van een voorgenomen rechtshandeling als in dat artikel bedoeld en zonder meer tot het verrichten daarvan overgaat, geldt voor deze rechtshandeling hetzelfde. Op deze materie wordt dieper ingegaan in de toelichting op het nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector.

Tenzij uit de jaarlijks door de toegelaten instelling toe te zenden samenvatting van de voorgenomen activiteiten het Rijk is gebleken dat omtrent de verkoop van woningen afspraken met de gemeente zijn gemaakt, stelt het Rijk ten aanzien van vervreemding van woningen de betrokken gemeente in de gelegenheid haar zienswijze over uitsluitend de gevolgen van het betrokken voornemen voor de volkshuisvesting ter plaatse kenbaar te maken. Indien naar het oordeel van het Rijk met betrekking tot de andere meldingsplichtige besluiten wezenlijke volkshuisvestelijke aspecten in het geding zijn, kan evenzo de gemeente in de gelegenheid worden gesteld ter zake haar oordeel te geven.

### *3.3. De prestatieafspraken*

Bij de uitoefening van haar volkshuisvestelijke taken zijn de gemeenten van oudsher vooral op de toegelaten instellingen aangewezen. Gemeenten en toegelaten instellingen werken samen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, om de lokale en regionale volkshuisvestingsopgaven te realiseren. Overleg met toegelaten instellingen over te leveren prestaties en het maken van afspraken daarover is de weg waarlangs de gemeenten in samenwerking met de toegelaten instellingen deze opgaven realiseren. Daartoe geldt, zoals eerder is gesteld, voor de toegelaten instellingen de verplichting om ten behoeve van dat overleg voor de gemeente een helder en onderbouwd overzicht van voorgenomen activiteiten op te stellen. In dit verband is het van belang te wijzen op het in artikel 19 van het Besluit beheer sociale-huursector neergelegde recht van alle bewoners van de woongelegenheden van een toegelaten instelling om kennis te kunnen nemen van de wijze waarop de instelling haar taak verricht, casu quo voornemens is haar taak te verrichten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6 van dit algemene deel.

In het Besluit beheer sociale-huursector is de verplichting voor de toegelaten instellingen opgenomen dat zij bij al hun werkzaamheden en activiteiten het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in acht moeten nemen. Het ligt voor de hand dat de toegelaten

instellingen in hun verantwoording afwijkingen motiveren. Het spreekt voor zich dat toegelaten instellingen alleen adequaat aan deze verplichting kunnen voldoen, indien de gemeenten over een helder en onderbouwd volkshuisvestingsbeleid beschikken. Voor een toegelaten instelling is het immers moeilijk het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen als een explicitering daarvan ontbreekt. Daarom is in het Besluit beheer sociale-huursector geregeld dat de verplichting voor de toegelaten instellingen om de gemeente te verzoeken overleg te voeren over het volkshuisvestingsbeleid vervalt, indien de gemeente niet over een (concept-)beleidsplan beschikt, waarover in regionaal kader is overlegd.

De prestatieafspraken tussen gemeente en toegelaten instelling vormen een concretisering van de verantwoordelijkheid van de toegelaten instelling op grond van het Besluit beheer sociale-huursector enerzijds, en van de gemeente op grond van haar publieke taken in de volkshuisvesting anderzijds. Het ligt voor de hand dat de prestatieafspraken tussen gemeente en toegelaten instelling een weerslag vormen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het nakomen van dergelijke afspraken kan in dat geval ook als een vorm van inachtnemen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid door toegelaten instellingen worden beschouwd, zoals in het Besluit beheer sociale-huursector bedoeld.

Ook als er geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen of geen gemeentelijk beleid is ontwikkeld kan het Rijk uiteraard een oordeel vellen over het presteren van toegelaten instellingen. Het Rijk oordeelt in het kader van het toezicht in principe achteraf, maar als daar tussentijds aanleiding voor is kan door belanghebbenden altijd een verzoek worden gedaan tot interventie. Bij een geschil over de totstandkoming van voor de volkshuisvesting relevante prestatieafspraken kan bestuurlijke bemiddeling eventueel uitkomst bieden. De gemeente kan het Rijk om een oordeel vragen. De in het Besluit beheer sociale-huursector geformuleerde verantwoordingsvelden in relatie tot de, gelet op haar financiële reserves blijkend uit haar financiële rapportage, redelijke bijdrage van de toegelaten instelling aan de lokale volkshuisvestingsopgave zullen daarbij het beoordelingskader van het geschil vormen. Een gemeente staat daarbij sterker als ze beleid heeft ontwikkeld. Toegelaten instellingen die weigeren zodanige afspraken te maken en die meer reserves hebben dan nodig is voor de financiële continuïteit zullen van rijkswege kunnen worden gestimuleerd een investeringsplan te maken en uit te voeren. Zo nodig kunnen zij via een aanwijzing daartoe worden verplicht. In dit verband wordt ook gewezen op de mogelijkheid voor het Rijk tot het aanstellen van een actieve toezichthouder. Hiervoor wordt verder verwezen naar subparagraaf 7.4 van dit algemene deel.

Wat het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid betreft geldt, zoals artikel 150 van de Gemeentewet dat overigens ook voorschrijft, dat dit in goed overleg met de toegelaten instellingen en de andere betrokken partijen, zoals huurdersorganisaties, tot stand moet komen. Bij het ontbreken van een (concept-)beleidsplan zal de betrokken gemeente – zo nodig – daarop door het Rijk in bestuurlijke zin worden aangesproken.

#### *3.4. De nakoming van de prestatieafspraken*

Om de realisering van de afspraken te bewaken en te waarborgen zullen afspraken kunnen worden gemaakt over het uitwisselen van informatie over de voortgang en de uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken, over het aanpassen van prestatieafspraken en over de sancties op het niet of onvoldoende nakomen daarvan; dit alles bijvoorbeeld neer te leggen in een daartoe strekkende overeenkomst. De daaruit resulterende conflicten dienen in eerste instantie in onderling overleg te worden opgelost.

Bij conflicten inzake de nakoming van voor de volkshuisvesting relevante afspraken, bijvoorbeeld in situaties waarin die afspraken niet worden nagekomen waar dat wel mogelijk zou zijn, kan ook bestuurlijke bemiddeling eventueel uitkomst bieden. De gemeente kan het Rijk om een oordeel en zo nodig om een interventie vragen, waarover het Rijk in elk geval binnen de termijnen van de Algemene wet bestuursrecht beslist. Zowel de gemeente als de toegelaten instelling kunnen – mits de aard van de overeenkomst zich daarvoor leent – de rechter steeds om nakoming van de overeenkomst vragen. De aard van een overeenkomst tussen een gemeente en een toegelaten instelling is afhankelijk van de inhoud, strekking en vormgeving van hetgeen tussen de contractpartners is overeengekomen.

Het Rijk kan vanuit zijn bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting, daarbij gebruik makend van de aan het Rijk ten dienste staande informatie over de lokale volkshuisvestingsopgave, zo nodig ook ongevraagd interveniëren. De in het Besluit beheer sociale-huursector geformuleerde verantwoordingsvelden in relatie tot de, gelet op haar financiële reserves blijkend uit haar financiële rapportage, redelijke bijdrage van de toegelaten instelling aan de lokale volkshuisvestingsopgave zullen daarbij het beoordelingskader van het geschil vormen.

Gebruik makend van de thans in het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen daartoe strekkende mogelijkheid, kan de gemeente het Rijk verzoeken een sanctie te treffen. Hierbij wordt nadrukkelijk gesteld dat de hier bedoelde corrigerende maatregelen in het kader van het toezicht alleen aan de orde kunnen zijn indien de toegelaten instelling handelen of nalatigheid in strijd met letter, doel of strekking van de regelgeving kan worden verweten of deze nalatigheid ongewenste gevolgen heeft voor de (lokale) volkshuisvesting. Ook bij een geschil over de uitvoering of het niet nakomen van prestatieafspraken kan de gemeente een beroep doen op deze mogelijkheid. Het Rijk zal dan een inhoudelijk oordeel geven over de vraag of de uitvoering of de niet-nakoming een schending betekent van de verplichtingen en taken van de toegelaten instelling die voortvloeien uit het Besluit beheer sociale-huursector. Bij het niet nakomen van een overeenkomst waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid tot uitdrukking komt, kan het Rijk besluiten tot een aanwijzing met de strekking dat de overeengekomen prestatie alsnog dient te worden geleverd. Immers, indien een toegelaten instelling niet alleen op grond van het Besluit beheer sociale-huursector verplicht is het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen, maar zich tevens op basis van prestatieafspraken aan een bepaalde invulling daarvan heeft gecommiteerd, weegt dit in de afweging van het Rijk mee. Gemeenten en toegelaten instellingen kunnen het oordeel van het Rijk, ook indien dit niet leidt tot de gevraagde maatregelen, een rol laten spelen bij de oplossing van een conflict over prestatieafspraken.

Het Rijk is in elk geval gehouden partijen schriftelijk en gemotiveerd van zijn beslissing terzake in kennis te stellen; dit binnen de termijn die de Algemene wet bestuursrecht daarvoor geeft. De voorschriften van deze wet inzake beslissingstermijnen zijn hierop van toepassing en behoeven dus geen nadere regeling in het Besluit beheer sociale-huursector.

#### *§ 4. De werkzaamheden van de toegelaten instellingen*

##### *4.1. Inleiding*

Op grond van artikel 70, eerste lid, van de Woningwet mogen toegelaten instellingen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting en geen uitkeringen doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Bij de vorige wijziging van het Besluit beheer

sociale-huursector is reeds op eenduidige wijze geregeld dat de werkzaamheden op de verantwoordingsvelden als de kerntaken van de toegelaten instellingen dienen te worden beschouwd.

#### *4.2 De uitbreiding van het statutaire werkgebied*

De volkshuisvestingsprocessen spelen zich in toenemende mate op regionale en interregionale schaal af. Verzoeken tot uitbreiding van het werkgebied tot een gebied dat gelegen is binnen een samenwerkingsgebied als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen of de Kaderwet bestuur in verandering zullen door het Rijk in elk geval welwillend worden beoordeeld. Verzoeken tot uitbreiding van het werkgebied tot gebieden die in een ander samenwerkingsgebied dan de vorenbedoelde gebieden gelegen zijn zullen per individueel geval door het Rijk worden beoordeeld waarbij zal worden getoetst of met de laatstbedoelde uitbreiding van het werkgebied het belang van de volkshuisvesting is gediend. Concreet zal de toegelaten instelling in ieder geval moeten aantonen dat haar bezit in het oorspronkelijke werkgebied in goede staat verkeert. Verder dienen er substantiële investeringsvoornemens voor het nieuwe deel van het werkgebied te bestaan en dient te worden aangetoond dat de toegelaten instelling, mede gehoord het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, financieel voldoende draagkrachtig is, respectievelijk de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd.

Van een wijziging van het werkgebied van een toegelaten instelling kunnen de direct betrokken gemeenten, dat wil zeggen de gemeenten waar de toegelaten instelling naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn, in kennis worden gesteld, in welk geval zij het Rijk te kennen kunnen geven welke gevolgen dat voornemen voor het lokale volkshuisvestingsbeleid heeft.

Het beleid ter zake zal verder worden ingevuld door middel van beleidsregels.

#### *4.3. Fusies*

Fusies kunnen direct de fundamenteën van de toelating raken en kunnen bij uitstek consequenties hebben voor de financiële continuïteit op de langere termijn. De regeling voor statutenwijziging was voorheen de weg waarlangs in de praktijk fusies werden beoordeeld. Vanuit de praktijk is er behoefte gebleken aan een kader om fusies ook los van statutenwijziging, dat wil zeggen op hun eigen merites, te beoordelen. In het Besluit beheer sociale-huursector zijn daarom enkele bepalingen opgenomen over fusies. Bij de totstandkoming van deze bepalingen heeft als uitgangspunt gegolden: het voorkomen dat door fusies woningen aan de sociale-huursector worden onttrokken.

#### *§ 5. De verantwoording en het toezicht*

De toegelaten instellingen dienen via hun jaarstukken rechtstreeks aan het Rijk verantwoording af te leggen over hun handelen in het belang van de volkshuisvesting en over hun prestaties op de verschillende verantwoordingsvelden. In de plaats van voorheen de gemeente vormt voortaan het Rijk zich aan de hand daarvan een inhoudelijk oordeel over de volkshuisvestelijke prestaties van de toegelaten instellingen op de verschillende verantwoordingsvelden. Het Rijk betreft bij zijn oordeelsvorming het oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting omtrent de financiële positie van de toegelaten instelling. Het oordeel van het fonds dient verband te houden met de uitvoering van zijn sanerings-taak. Het Rijk vormt zich, mede aan de hand van de rapportage van het

Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, tevens een oordeel over de optimale aanwending van het beschikbare vermogen als bijdrage aan de volkshuisvestingsopgave.

De verantwoordelijkheid voor het toezicht blijft aan het Rijk voorbehouden. In deze hoedanigheid stelt het Rijk de betrokken toegelaten instelling steeds in kennis van de resultaten van zijn beoordeling. Indien daarbij niet tot positieve conclusies wordt gekomen en corrigerende maatregelen nodig worden geacht, kan een sanctie worden getroffen.

Los van het vorenstaande kan het Rijk overgaan tot een nader onderzoek bij de toegelaten instellingen. Dat kan gebeuren op basis van signalen van derden, bijvoorbeeld huurdersorganisaties, of op basis van het jaarverslag, respectievelijk de rapportage van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

#### *§ 6. De rol en de positie van de huurders(organisaties) in het kader van het toezicht*

Een van de verantwoordingsvelden van de toegelaten instellingen is de betrokkenheid van de huurders bij beleid en beheer. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen huurders en verhuurder zijn in paragraaf 4 van hoofdstuk III van het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen. Deze bepalingen zijn sedert de inwerkingtreding van het Besluit beheer sociale-huursector nagenoeg ongewijzigd gebleven.

In de in die paragraaf opgenomen artikelen is aangegeven waaraan toegelaten instellingen zich jegens hun huurders hebben te houden. Op grond daarvan mag ook van de toegelaten instellingen worden verwacht dat zij niet alleen hun huurders maar in sommige gevallen ook de representatieve organisaties van hun huurders bij hun beleid en beheer betrekken. In het hiernavolgende wordt nader ingegaan op een aantal aspecten aangaande de rol en de positie van huurders(organisaties).

Zoals eerder gesteld vormt het Rijk zich aan de hand van het jaarverslag een inhoudelijk oordeel over de prestaties van de toegelaten instellingen op de verschillende verantwoordingsvelden. Het Rijk kan daarbij ook andere informatie betrekken. Het is denkbaar dat het Rijk zich – waar nodig – ook op de hoogte stelt van het standpunt van de huurders-(organisaties) over de prestaties van de toegelaten instellingen.

Zoals reeds is gesteld ligt het voor de hand dat de prestatieafspraken tussen de gemeente en de toegelaten instelling een weerslag van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vormen zoals dit in een (concept-) beleidsplan van de gemeente is neergelegd. Wat het daarin neergelegde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid betreft geldt op grond van artikel 150 van de Gemeentewet dat dit ook in goed overleg met de andere belanghebbende partijen, zoals de huurdersorganisaties, tot stand dient te komen.

Ten aanzien van verkoop van woningen is in het onderhavige besluit een meldingsplicht aan het Rijk opgenomen. Deze besluiten mogen niet worden uitgevoerd dan nadat uit een mededeling van het Rijk blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat dan wel na de melding – behoudens schorsing van een termijn – elf weken zijn verstreken. In subparagraaf 3.2 van dit algemene deel is aangegeven dat bij de beoordeling van een voorgenomen verkoop van woningen zwaar weegt of de toegelaten instelling aan het nieuwe voorschrift in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van het Besluit beheer sociale-huursector heeft voldaan, casu quo tijdig over de voornemens tot verkoop van woningen met de betrokken huurders en bewoners overleg heeft gevoerd. De belangen van de huurders bij verkoop van woningen zijn hiermee duidelijk tot uitdrukking gebracht.

In artikel 7, eerste lid, onderdeel e, van het Besluit beheer sociale-huursector is bepaald dat een toegelaten instelling in haar statuten dient te bepalen dat ten aanzien van ten minste één vrijkomende plaats in het bestuur of de Raad van Toezicht huurders en huurdersorganisatie in de gelegenheid worden gesteld een bindende voordracht uit te brengen voor benoeming in dat bestuur of toezichthoudende orgaan van een persoon uit hun kring. Deze bepaling waarborgt dat de huurders invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur of het toezichthoudende orgaan. Het is de bedoeling dat de invloed van de huurders zich concentreert op de samenstelling van een orgaan dat zich niet of niet in de eerste plaats met de dagelijkse gang van zaken binnen de toegelaten instelling bezighoudt. Een persoon uit de kring van de huurders kan een persoon zijn die werkzaam is voor een organisatie die ten doel heeft de belangen van de huurders te behartigen.

In artikel 19 van het Besluit beheer sociale-huursector is het recht neergelegd van de huurders van de woongelegenheden van een toegelaten instelling om kennis te nemen van de wijze waarop de instelling haar taak verricht, dan wel voornemens is haar taak te verrichten. Het jaarlijks door de toegelaten instelling verplicht op te stellen overzicht van voorgenomen activiteiten vormt bij uitstek de bron voor deze kennis. Waar in dat overzicht sprake is van onderwerpen van algemeen belang voor de huurders zouden deze onderwerpen in het reguliere jaarlijks overleg met de huurders(organisaties) door de toegelaten instellingen aan de orde moeten worden gesteld, teneinde ook de huurders in de gelegenheid te stellen daarop in te spreken. Bij dat gesprek kunnen de huurders zich laten vertegenwoordigen door hun huurdersorganisatie.

In het nieuwe artikel 39 van het Besluit beheer sociale-huursector is de verplichting voor het Rijk opgenomen om in elk geval een besluit te nemen naar aanleiding van verzoeken van gemeenten of het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om maatregelen te treffen jegens een toegelaten instelling die niet aan haar verplichtingen op grond van het Besluit beheer sociale-huursector voldoet. Ook andere betrokkenen bij de sociale-huursector, zoals huurdersorganisaties, kunnen zich, blijkens de toelichting op dat artikel, met dergelijke verzoeken tot het Rijk richten. Het spreekt voor zich dat het Rijk ook met de verzoeken van de andere betrokkenen zorgvuldig dient om te gaan.

In artikel 17 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is bepaald dat de toegelaten instellingen hun huurders in de gelegenheid dienen te stellen zich over eventueel bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in te dienen saneringsplannen uit te spreken.

## *§ 7. Sancties*

### *7.1. Inleiding*

Tijdens de behandeling van het rapport van de parlementaire onderzoeksc commissie over de Stichting Woningbeheer Limburg (kamerstukken II 1995/96, 24 339, nrs. 13 en 14) is naar voren gekomen dat het huidige interventie-instrumentarium onvoldoende gedifferentieerde mogelijkheden biedt om tegen onrechtmatige handelingen en nalatigheden van toegelaten instellingen proportionele sancties te treffen in die gevallen waar dat noodzakelijk is. Er is behoefte gebleken aan een meer evenwichtig samengesteld interventie-instrumentarium. Om dat mogelijk te maken is een wijziging van de Woningwet nodig; beoogd wordt deze op korte termijn te realiseren. In het Besluit beheer sociale-huursector is een aantal wijzigingen aangebracht in het bestaande interventie-



instrumentarium, die passen binnen het huidige kader van de Woningwet. In het hiernavolgende wordt daarop ingegaan.

### *7.2. Het aanwijzingsinstrument*

De aanwijzing als instrument van toezicht als zodanig vindt zijn grondslag in artikel 70, zevende lid, van de Woningwet. De bevoegdheid tot het geven van een aanwijzing kan in het bijzonder wenselijk zijn voor de gevallen waarin informele pogingen tot beïnvloeding van het beleid van een toegelaten instelling hebben gefaald en ingrijpen nodig is. Het Besluit beheer sociale-huursector is in die zin gewijzigd dat, onder handhaving van de geldende toetsingsgrond «in het belang van de volkshuisvesting», duidelijker dan voorheen tot uitdrukking is gebracht waartoe het Rijk een toegelaten instelling via een aanwijzing kan verplichten. Het belang van de volkshuisvesting is het kader waaraan de activiteiten van de toegelaten instellingen te allen tijde door het Rijk worden getoetst. Het gaat hierbij enerzijds om handelen of nalaten in strijd met een verplichting die uit de bepalingen in het Besluit beheer sociale-huursector volgt, anderzijds om handelen of nalaten dat naar het oordeel van het Rijk het toezicht op de naleving van dat besluit bemoeilijkt of de rechtspositie van de huurders schaadt. Het gaat hierbij dus om handelingen of nalatigheden van toegelaten instellingen die in strijd zijn met letter, doel of strekking van de regelgeving.

Door opneming in het Besluit beheer sociale-huursector van een verplichting voor corporaties om het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen, zal het Rijk ook een aanwijzing kunnen geven indien een corporatie hier niet aan voldoet, bijvoorbeeld blijkende uit het niet nakomen van prestatieafspraken die geacht kunnen worden een weerslag te zijn van lokaal volkshuisvestingsbeleid. Bij de beoordeling door het Rijk of een aanwijzing opportuun is, wordt tevens gekeken naar de situatie van de lokale volkshuisvesting.

Voor de toepassing van het aanwijzingsinstrument geldt dat er steeds van een concrete aanleiding sprake dient te zijn. Dit betekent dat een algemene oproep tot toegelaten instellingen om in de toekomst bepaalde handelingen achterwege te laten, geen aanwijzing is. Bij een aanwijzing geldt, gelijk voorheen, als formeel vereiste dat daarin de gevolgen van het niet voldoen daaraan steeds moeten worden aangegeven.

### *7.3. De intrekking van de toelating*

In het Besluit beheer sociale-huursector is een nieuwe grond voor intrekking van de toelating opgenomen. De toelating kan worden ingetrokken als het Rijk van oordeel is dat de toegelaten instelling zodanige schade aan het belang van de volkshuisvesting berokkent of bij handhaving van de toelating op korte termijn zal berokkenen, dat haar toelating niet langer in dat belang is te achten. Beter dan voorheen is tot uitdrukking gebracht dat de intrekking van de toelating pas aan de orde is in ernstige situaties die het voortzetten van de toelating onmogelijk maken.

### *7.4. De actieve toezichthouder*

De bevoegdheid van de door het Rijk als toezichthouder aan te stellen personen of instanties als bedoeld in artikel 43 van het Besluit beheer sociale-huursector is uitgebreid. Die personen of instanties hebben reeds goedkeuringsbevoegdheid ten aanzien van bepaalde door het Rijk aangewezen besluiten van de toegelaten instelling. Naast die bevoegdheid hebben zij de bevoegdheid gekregen om, voor zover de toegelaten instelling niet of niet tijdig voldoet aan een aanwijzing tot het opstellen van een sanerings- of investeringsplan, dat plan zelfstandig op

te stellen. De toegelaten instelling is verplicht die personen of instanties daarbij alle medewerking te verlenen. De vaststelling daarna en evenzo de indiening en realisering van de genoemde plannen blijven beslissingen waartoe uitsluitend het bestuur van de toegelaten instelling op grond van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is. Dit neemt evenwel niet weg dat indien het bestuur in deze nalatig blijft een aanwijzing kan worden gegeven om handelend op te treden, aan de niet-nakoming waarvan een sanctie kan worden verbonden.

## *§ 8. Wijzigingen van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

### *8.1. De werkwijze van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

De Woningwet heeft aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting de brede doelstelling gegeven om «uit zijn middelen aan toegelaten instellingen subsidie te verstrekken». Met dit besluit is een aantal binnen dit wettelijke kader passende wijzigingen aangebracht in de werkwijze en de inrichting van dit fonds.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan, heeft in het kader van zijn saneringstaak een rol gekregen bij het beoordelen van de financiële positie van individuele toegelaten instellingen en het informeren van het Rijk daarover. In het Besluit beheer sociale-huursector is thans geregeld dat de toegelaten instellingen daarom hun jaarstukken voortaan ook aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting moeten voorleggen. Het fonds dient zich aan de hand van de jaarstukken een inhoudelijk oordeel te vormen over de financiële positie van alle toegelaten instellingen. Daartoe dient dit fonds jaarlijks een overzicht op te stellen van de financiële positie van elke toegelaten instelling. In het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn deze nieuwe aspecten van de saneringstaak van het fonds neergelegd. In dat besluit is ook het recht voor het fonds opgenomen om de toegelaten instellingen om aanvullende informatie te vragen. Het fonds kan echter alleen om die informatie vragen die, in het kader van de opstelling van genoemd overzicht, nodig is voor een goede beoordeling van de financiële positie van de toegelaten instellingen. Uiteraard zal de informatiebehoefte van het fonds groter zijn in de gevallen waar sanering in de nabije toekomst aan de orde kan zijn.

Het fonds dient meergenoemd overzicht aan het Rijk te zenden, vergezeld van een oordeel over de daarin geschetste financiële situatie van de toegelaten instellingen. In dat oordeel is het fonds gehouden binnen het kader van zijn saneringstaak te blijven. Met name zal in dat oordeel slechts op zaken kunnen worden ingegaan die relevant zijn uit het oogpunt van een mogelijk dreigende sanering van toegelaten instellingen die in financiële problemen zijn of dreigen te geraken. Daarmee is tevens een actieve en tijdige signalering door dit fonds van financieel zwakke toegelaten instellingen waar sanering dreigt, verzekerd. Dit biedt ook de mogelijkheid om de gevallen waar sanering in de nabije toekomst dreigt in kaart te brengen. Van een dreigende sanering wordt de betrokken toegelaten instelling en, voorzover noodzakelijk, ook de gemeente, steeds vanwege het Rijk in kennis gesteld.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft tevens een rol gekregen bij de beoordeling van de financiële positie van nieuw toe te laten verenigingen of stichtingen en evenzo van de financiële positie van toegelaten instellingen in geval van statutenwijziging alsmede – desgevraagd – in geval van een voorgenomen aanwijzing. Deze taak strekt zich, in geval van een fusie waarbij een of meer toegelaten instellingen betrokken zijn, uit tot de beoordeling van de financiële positie van de

fusiepartners. Ook de vorengenoemde werkzaamheden van het fonds staan in de context van zijn saneringstaak, zoals ook in de desbetreffende artikelen van het Besluit beheer sociale-huursector tot uitdrukking is gebracht. Met name is daarin gesteld dat de aan het Rijk uit te brengen zienswijzen van het fonds zowel over de financiële positie van nieuw toe te laten verenigingen of stichtingen als bij statutenwijzigingen, voorgenomen aanwijzingen en fusie, steeds verband moeten houden met eventuele toekomstige saneringen en dat die relatie uit die zienswijzen moet blijken. Deze rol van het fonds komt in zoverre in de plaats van de taak die de Adviescommissie Toelating Woningcorporaties voorheen had in het proces van toelating en wijziging van de statuten. Deze commissie is mede daarom met dit besluit opgeheven.

De verantwoordelijkheid voor en de bevoegdheid tot het uitoefenen van het toezicht blijft uitsluitend aan het Rijk voorbehouden. Om deze verantwoordelijkheid waar te kunnen maken is aan het Rijk een informatierecht gegeven bij het fonds om informatie te vragen die het voor dat toezicht nodig heeft.

## *8.2. De inrichting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

Het geheel van de nieuwe werkzaamheden van het fonds brengt de noodzaak van een andere bestuursstructuur met zich. Ter waarborging van een onafhankelijk oordeel en analyse van de financiële situatie van de sector is hiervoor een professionele benadering gewenst. Met het oog daarop is de bestuursstructuur aangepast in die zin dat het bestuur voortaan zonder voordracht van de sector wordt benoemd. Het bestuur van het fonds zal naast de voorzitter uit ten minste twee en maximaal vier leden bestaan. Het bestuur wordt voortaan door het Rijk benoemd en zal uit van de sector onafhankelijke deskundigen, met name op financieel gebied, bestaan. Daarbij is echter niet uit het oog verloren dat met de oplossing van de financiële problemen van een toegelaten instelling ook andere belangen zijn gemoeid: die van de sector zelf en ook van de gemeenten in het kader van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Om dit te benadrukken is een door dit fonds in te stellen «college van betrokkenen» geïntroduceerd, bestaande uit vertegenwoordigers van de Landelijke Centrales van Woningcorporaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het is de taak van dit college om het bestuur te adviseren inzake het beleidsplan, waaronder voorstellen omtrent de te hanteren criteria voor sanering en evenzo over de voorstellen omtrent de hoogte van de heffingen.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### *artikel I, onderdelen A, onder a, en H, onder 1, c*

In artikel 1, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector is omwille van de leesbaarheid een definitie toegevoegd (onderdeel A, onder a), als gevolg waarvan artikel 7, eerste lid, onderdeel j, onder 6°, van dat besluit technisch is aangepast (onderdeel H, onder 1, c).

#### *artikel I, onderdeel B*

Artikel 2 van het Besluit beheer sociale-huursector is vervallen, omdat in dat besluit geen verschillen meer bestaan tussen de regels voor plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen enerzijds en landelijk werkzame toegelaten instellingen anderzijds. Er waren met name verschillen daartussen waar het ging om de toezending aan en de beoordeling door het Rijk van het activiteitenoverzicht en de samen-

vatting, bedoeld in de artikelen 25a en 25b van dat besluit, en van de verslagen, bedoeld in artikel 26 van dat besluit. Voor de opheffing van die verschillen wordt verwezen naar artikel I, onderdelen P tot en met T en X tot en met AA.

*artikel I, onderdeel C*

Met dit besluit is voor de toegelaten instellingen de verplichting ingevoerd om het vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op haar onroerende zaken aan het Rijk te melden. Dit is geregeld in het nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector; verwezen wordt naar artikel I, onderdeel K, en de toelichting daarop. Het is daarmee niet meer opportuun om het vestigen van die rechten aan te merken als een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap. Artikel 2a van genoemd besluit is in verband daarmee aangepast.

*artikel I, onderdeel D*

Artikel 3 van het Besluit beheer sociale-huursector is vervallen, omdat de werkzaamheden van de voorheen daarin geregelde Adviescommissie toelating woningcorporaties hetzij niet meer zullen worden verricht, hetzij zullen worden overgenomen door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting voorzover dat mogelijk is binnen de saneringstaak van dat fonds. Verwezen wordt naar subparagraaf 7.1 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

*artikel I, onderdeel F*

*onder 2, c, d en e*

Aan artikel 4, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is een vereiste toegevoegd (het nieuwe onderdeel e), waarmee wordt beoogd de beoordeling van de financiële situatie van een vereniging of stichting die een aanvraag om toelating heeft ingediend voor het Rijk te vergemakkelijken. Hiermee wordt een betere aansluiting van dat artikellid bereikt op artikel 8, eerste lid, van genoemd besluit, waarin is bepaald dat de toelating wordt geweigerd, indien naar het oordeel van het Rijk de vereniging of de stichting niet voldoende draagkrachtig is of haar financiële continuïteit niet voldoende is gewaarborgd.

*onder 3, a, c, d en f*

De betrokken wijzigingen in dit onderdeel houden verband met een wijziging van (onder meer) de Gemeentewet in verband met de nieuwe comptabiliteitsvoorschriften voor provincies en gemeenten die op 1 augustus 1996 in werking is getreden. Die wijziging heeft de volgende achtergrond.

De nieuwe comptabiliteitsvoorschriften voor gemeenten en provincies houden onder meer in dat op gemeentelijk en provinciaal niveau vanaf 1 januari 1995 geen onderscheid meer behoeft te worden gemaakt naar de sectoren overheid en bedrijven. Dit zogenoemde sectoronderscheid bemoeilijkte een integrale afweging van de financiële situatie binnen een gemeente of provincie. De opheffing van dit onderscheid heeft tot gevolg dat voor overheid en bedrijven – zoals de gemeentelijke woningbedrijven – niet langer verschillende verslagleggingsregels gelden.

In dit stelsel past het niet langer, zo is bij die wetswijziging overwogen, om afzonderlijke begrotingen en rekeningen op te stellen voor takken van dienst. De informatie van de takken van dienst moet dan ook worden geïntegreerd in de jaarstukken van de gemeentelijke en provinciale organisatie.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (kamerstukken II 1995/96, 24 497, nr. 3) werd hierover tenslotte gesteld: «Het vervallen van het sectoronderscheid in de begroting en de jaarrekening laat onverlet dat het voor de gemeenteraad en provinciale staten mogelijk is voor bepaalde onderdelen van de organisatie een afzonderlijke organisatorische regeling te treffen waarin de bevoegdheden en de verplichtingen van dit organisatie-onderdeel worden vastgelegd. Het is echter niet noodzakelijk deze bevoegdheid uitdrukkelijk in de wet te regelen. Deze vloeit voort uit de algemene bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente. Het (oude) begrip «takken van dienst», oorspronkelijk in de Gemeentewet opgenomen in verband met de bijzondere verslagleggingsregels die hiervoor golden, hoeft daarom in de Gemeentewet niet langer te worden opgenomen.».

De Woningwet is bij deze wetswijziging eveneens gewijzigd. De verplichting dat woningen die van gemeentewege worden gebouwd of verworven worden geëxploiteerd door een afzonderlijke tak van dienst (artikel 75, derde lid) is vervallen.

Een en ander heeft geleid tot enkele wijzigingen in het Besluit beheer sociale-huursector, waaronder die in artikel 4, derde lid, van dat besluit. De nu in dat lid meermalen gebruikte term «organisatie-onderdeel» is ontleend aan het hierboven opgenomen citaat uit de memorie van toelichting bij de betrokken wijziging van de Gemeentewet. Verwezen wordt voorts naar artikel I, onderdeel DD, en de toelichting daarop, en naar artikel VI.

#### *artikel I, onderdeel G*

In artikel 5 van het Besluit beheer sociale-huursector zijn enkele wijzigingen aangebracht in de toelatingsprocedure.

In de eerste plaats behoeven niet meer alle gemeenten waar de vereniging of de stichting – volgens de aanduiding van haar werkgebied in haar statuten – werkzaam zal zijn hun zienswijze op de toelating te geven. Hiermee wordt voorkomen dat, in het geval dat het werkgebied het gehele land omvat, alle gemeenten hun zienswijze daarop moeten geven. De kring van gemeenten wier zienswijze wordt gevraagd kan in dat geval beperkt blijven tot de gemeenten waar de vereniging of stichting na toelating naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn. Dit is in de regel een aanzienlijk beperkter aantal gemeenten. De reden om niettemin het gehele land als werkgebied aan te geven kan bijvoorbeeld gelegen zijn in de wens om op iets langere termijn in meer gemeenten werkzaam te zijn dan bij de toelating is voorzien. Bij die uitbreiding van de activiteiten is statutenwijziging op het punt van het werkgebied dan niet noodzakelijk.

Voorts is voorzien in het vragen van een zienswijze aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dat fonds is bij het uitbrengen van die zienswijze gehouden te blijven binnen het kader van zijn saneringstaak. De zienswijze zal dus slechts op zaken kunnen ingaan die relevant zijn uit het oogpunt van een mogelijke toekomstige financiële sanering van de vereniging of de stichting.

Tenslotte is de procedure zodanig ingekort, dat alle zienswijzen binnen acht weken beschikbaar moeten zijn, in plaats van binnen vier maanden, zoals voorheen uit artikel 5 van het Besluit beheer sociale-huursector voortvloeide. Dit is bewerkstelligd door de vereiste zienswijzen, die van de betrokken gemeenten en die van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, tegelijkertijd te vragen. Dit kon zo geregeld worden, omdat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bij zijn zienswijze op de financiële positie van de vereniging of de stichting geen rekening behoeft te houden met de zienswijzen van de betrokken gemeenten. De Advies-

commissie toelating woningcorporaties moest voorheen die zienswijzen wel betrekken bij haar – integrale – advies.

In verband met de wijzigingen in artikel 5 van het Besluit beheer sociale-huursector is artikel 6 van dat besluit technisch aangepast.

*artikel I, onderdeel I*

In de bepalingen over de wijziging van de statuten van toegelaten instellingen, neergelegd in de artikelen 9 en 10 van het Besluit beheer sociale-huursector, zijn verschillende wijzigingen aangebracht.

*ad nieuw artikel 9 van het Besluit beheer sociale-huursector*

In het *eerste lid* is tot uitdrukking gebracht, dat elke statutenwijziging, behalve aan de vereisten die in artikel 7 van het Besluit beheer sociale-huursector zijn neergelegd, zal worden beoordeeld op de gevolgen daarvan voor de financiële draagkracht en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling. In de praktijk was dat al dikwijls de belangrijkste maatstaf om te beoordelen of de toelating nog in het belang van de volkshuisvesting was te achten, zoals artikel 9 van genoemd besluit voorheen als criterium aangaf. Hierin is aanleiding gevonden om de eis van financiële draagkracht en continuïteit te expliciteren.

In plaats van een toetsing of de toelating nog in het belang van de volkshuisvesting is te achten, dient in het vervolg te worden getoetst of het belang van de volkshuisvesting zich niet tegen de statutenwijziging verzet. Als een toelating niet langer in het belang van de volkshuisvesting is te achten is dit niet zozeer een grond om niet met wijziging van de statuten in te stemmen, maar om de toelating in te trekken. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel CC, ad nieuw artikel 44 van het Besluit beheer sociale-huursector.

Met het *tweede lid* wordt de betrokkenheid van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting – binnen zijn saneringstaak – geïntroduceerd waar het gaat om statutenwijzigingen met financiële gevolgen. Deze betrokkenheid is logisch naast de betrokkenheid van dat fonds bij de toelating, die is geregeld in artikel 5, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector als door dit besluit gewijzigd.

In het *derde lid* is de betrokkenheid van de gemeente geregeld in de gevallen dat de statutenwijziging betrekking heeft op het werkgebied van de toegelaten instelling. Voorheen was de betrokkenheid van gemeenten, en die van de Adviescommissie toelating woningcorporaties, geregeld in artikel 9, tweede, derde en vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

In tegenstelling tot voorheen is er geen verplichting meer voor het Rijk om gemeenten bij elke voorgenomen uitbreiding van het werkgebied van een toegelaten instelling om hun zienswijze daarop te vragen. Dit zal met name nog geschieden als een dergelijk voornemen ertoe zal leiden dat zij in verschillende delen van het land werkzaam zal zijn.

Net als bij de toelating is de kring van gemeenten die, desgevraagd, hun zienswijze op de statutenwijziging kunnen geven ingeperkt tot die gemeenten waar de toegelaten instelling na wijziging van de statuten naar verwachting feitelijk werkzaam zal zijn. Dit zijn met name die gemeenten waar zij ten tijde van de statutenwijziging al werkzaam is. Hiermee wordt voorkomen dat bij een uitbreiding van het werkgebied alle gemeenten om hun zienswijze daarop moet worden gevraagd.

Soms zal uitbreiding van het werkgebied kunnen worden gevraagd – en door het Rijk worden gehonoreerd – terwijl nog niet vaststaat naar welke gemeenten de toegelaten instelling haar activiteiten zal uitbreiden. Dan is

de kring van gemeenten wier zienswijze kan worden gevraagd beperkt tot die gemeenten waar de toegelaten instelling al werkzaam is volgens de «oude» statuten.

Er is geen sprake meer van een rol van de Adviescommissie toelating woningcorporaties. Deze commissie is met dit besluit opgeheven.

Het *vierde lid* bevat een uitzondering op het toetsingsregime dat in het eerste lid is opgenomen. Deze uitzondering is opgenomen in het kader van de uitvoering van de aangenomen motie-Biesheuvel (kamerstukken II 1996/97, 24 508, nr. 28), waarin de regeling wordt verzocht om op korte termijn met gemeenten en toegelaten instellingen in overleg te treden over de wenselijkheid van regionale toelating ineens van alle toegelaten instellingen, en verruiming van de mogelijkheden van landelijke toelating.

De uitzondering heeft betrekking op alle op zichzelf staande uitbreidingen van het werkgebied van toegelaten instellingen. Dit kunnen uitbreidingen binnen de regio zijn waar zij al werkzaam zijn, en uitbreidingen buiten die regio.

In het algemeen bestaat er geen bezwaar tegen dat een toegelaten instelling die eenmaal in een bepaalde regio werkzaam is, haar werkzaamheden tot meer gemeenten in die regio uitbreidt. In die gevallen zal de voorgenomen statutenwijziging in de regel niet behoeven te worden getoetst aan de criteria, genoemd in het eerste lid. De instemming met de statuten wordt in die gevallen een formaliteit.

Met betrekking tot uitbreidingen van het werkgebied tot gemeenten buiten de regio waar een toegelaten instelling tot dan toe werkzaam is, zal eveneens sprake kunnen van een toetsing aan minder criteria dan die, genoemd in artikel 9, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Bij deze uitbreidingen zal echter in de regel wel van een zekere toetsing sprake blijven.

#### *ad nieuw artikel 10 van het Besluit beheer sociale-huursector*

De wijzigingen in dit artikel ten opzichte van het voorheen geldende artikel 10 zijn technisch van aard en vloeien voort uit de wijzigingen in artikel 9.

#### *artikel I, onderdeel J*

Artikel 309 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een fusie de rechtshandeling van twee of meer rechtspersonen is waarbij een van deze het vermogen van de andere onder algemene titel verkrijgt of waarbij een nieuwe rechtspersoon die bij deze rechtshandeling door hen samen wordt opgericht, hun vermogen onder algemene titel verkrijgt. Deze zogenoemde juridische fusies zullen naar verwachting in de toekomst in toenemende mate door toegelaten instellingen met elkaar worden aangegaan.

De op artikel 309 volgende bepalingen van titel 7, afdeling 1, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek regelen een aantal formele aspecten van juridische fusies. De in dit verband belangrijkste bepaling is artikel 317, derde lid, tweede volzin, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarin staat dat, indien de statuten van een fuserende rechtspersoon instemming vereisen om te kunnen worden gewijzigd, dit ook geldt voor het – door het daartoe in genoemd artikel 317, eerste lid, aangewezen orgaan van die rechtspersoon te nemen – besluit tot fusie. Aangezien het volgens artikel 7, eerste lid, onderdeel i, van het Besluit beheer sociale-huursector als door dit besluit gewijzigd voor toegelaten instellingen verplicht is in hun statuten op te nemen dat elke wijziging daarvan de voorafgaande instemming van het Rijk behoeft en daartoe aan het Rijk moet worden voorgelegd, houdt genoemd artikel 317, derde lid, voor toegelaten instellingen in dat voor elk besluit tot fusie hetzelfde geldt.

Het Rijk wordt dus nu al van elke fusie op de hoogte gesteld en moet uitdrukkelijk daarmee instemmen. De criteria voor die instemming lagen echter niet in het Besluit beheer sociale-huursector vast. Het is wenselijk gebleken hiervoor een regeling te treffen die voor de praktijk meer duidelijkheid biedt wegens het naar verwachting toenemende aantal fusies. Het feit dat niet elke fusie tevens gepaard gaat met wijziging van de statuten – de fusies waarbij een nieuwe rechtspersoon wordt opgericht, gaan per definitie geen van alle gepaard met statutenwijziging – betekent dat niet automatisch voor alle fusies kan worden aangesloten op de criteria voor statutenwijziging die in artikel 9 van het Besluit beheer sociale-huursector zijn neergelegd.

De nieuwe regeling voor juridische fusies in het Besluit beheer sociale-huursector bevat geen nieuwe criteria die alleen op fusies van toepassing zijn. Er wordt, naar gelang de aard van de fusie, aangesloten bij de bestaande criteria voor de toelating en de criteria voor de statutenwijziging, volgens de hierna uiteengezette tweedeling.

Waar het gaat om fusies waaruit een rechtspersoon voortkomt die geen toegelaten instelling is – dit is het geval bij alle fusies waarbij een nieuwe rechtspersoon wordt opgericht en die waarbij een rechtspersoon die geen toegelaten instelling is het vermogen van een toegelaten instelling onder algemene titel verkrijgt – wordt met de fusie ingestemd als de daaruit voortkomende rechtspersoon na een daartoe strekkende aanvraag een toegelaten instelling is geworden. Dit houdt een toetsing van deze fusies aan de toelatingscriteria in. Dit is geregeld in het nieuwe artikel 10a van het Besluit beheer sociale-huursector. Hiermee wordt voorkomen dat door fusies woningen aan de sociale-huursector worden onttrokken.

Waar het gaat om fusies waaruit een toegelaten instelling voortkomt – dit is het geval bij alle fusies waarbij een bestaande toegelaten instelling het vermogen van een andere rechtspersoon onder algemene titel verkrijgt – volstaat toetsing van de fusie aan de criteria voor de statutenwijziging. Dit is geregeld in het nieuwe artikel 10b van het Besluit beheer sociale-huursector.

#### *artikel I, onderdeel K*

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

In dit artikel wordt een belangrijke voorwaarde aan de verkoop van woningen door toegelaten instellingen vastgelegd, waarmee de toegelaten instellingen al enige tijd rekening dienen te houden (zie de circulaires van 22 juli 1996 (MG 96-17) en 30 september 1997 (MG 97-20) aan de colleges van burgemeester en wethouders over (onder meer) woningverkoop door toegelaten instellingen en subparagraaf 3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting).

In dit artikel wordt met de woorden «in het economische verkeer» bedoeld op de situatie dat de woning in volle eigendom kan worden overgedragen en dat de verkrijger deze onmiddellijk geheel in gebruik kan nemen in de staat waarin zij dan bevindt.

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

Dit artikel bevat een regeling van preventief toezicht op enkele besluiten van toegelaten instellingen, die in de plaats komt van de regeling van de besluiten van aanmerkelijk belang, die met dit besluit is komen te vervallen. Het preventieve toezicht is in de vorm gegoten van een verplichting tot melding van bepaalde besluiten aan het Rijk. Deze nieuwe rol van het Rijk past in de nieuwe taakverdeling bij het toezicht, waarop in subparagraaf 2.1 van het algemene deel van deze nota van toelichting is ingegaan.



Uit het *eerste lid* blijkt dat per saldo minder besluiten van toegelaten instellingen aan preventief toezicht onderworpen zullen zijn dan voorheen het geval was. Het preventieve toezicht richt zich op besluiten tot vervreemding van onroerende zaken en besluiten tot het vestigen van bepaalde zakelijke rechten op onroerende zaken. De laatstgenoemde categorie besluiten wordt niet langer aangemerkt als een verbinding met een andere rechtspersoon en wordt dus ook niet meer genoemd in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel C.

Deze categorieën besluiten onderscheiden zich met name van andere besluiten door het feit dat ze, als ze eenmaal zijn genomen, moeilijk ongedaan kunnen worden gemaakt en dat er geen andere instrumenten zijn om in de preventieve sfeer daartegen op te treden indien dat nodig is. Weliswaar is sloop van woningen eveneens niet achteraf terug te draaien, maar tegen ongewenste voornemens daartoe kan de gemeente, indien zij dat noodzakelijk acht, optreden met weigering van de vergunning, bedoeld in artikel 30, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Huisvestingswet, om woonruimten (bijvoorbeeld door sloop) aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Aanwijzingen aan toegelaten instellingen die inhouden dat vervreemdingen en vestigingen van zakelijke rechten die al hebben plaatsgevonden ongedaan moeten worden gemaakt, zijn daarom al op voorhand minder effectief. Gezien de mogelijk ingrijpende gevolgen van deze besluiten voor de volkshuisvesting moet ook hiertegen effectief kunnen worden opgetreden.

Niet alle vervreemdingen van en vestigingen van zakelijke rechten op onroerende zaken vallen onder de meldingsplicht. Waar de wederpartij ook een toegelaten instelling is, zijn de gevolgen voor de volkshuisvesting op voorhand gering. De woongelegenheden blijven onveranderd binnen de sociale-huursector, en er zijn geen gevolgen voor het toezicht en de rechtspositie van de huurders.

Naar aanleiding van een melding door de toegelaten instelling kan het Rijk een besluit nemen, waaruit blijkt dat de instelling haar voornemen mag uitvoeren. Dat laatste geldt ook indien de termijn, zo nodig verdaagd met toepassing van het nieuwe artikel 11d, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (welke verdagingsmogelijkheid betrekking heeft op volledige meldingen; daarnaast geldt voor onvolledige meldingen de algemene regeling van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht) is verstreken. In die gevallen is de toegelaten instelling bevoegd de voorgenomen rechtshandeling te verrichten. Indien het Rijk de uitvoering van het gemelde voornemen verbiedt (in de vorm van een aanwijzing tot nalaten), dan mag de toegelaten instelling haar voornemen niet uitvoeren. Hieruit volgt dat, voorzover de rechtshandeling tussen de toegelaten instelling en haar wederpartij niet onder voorwaarde van de meldingsplicht is aangegaan en derhalve geen rekening houdt met een eventueel volgende aanwijzing, de strekking van de rechtshandeling in strijd is met het op grond van de Woningwet gedelegeerde nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector. De wederpartij van de toegelaten instelling kan en behoort te weten dat hij een transactie aangaat met een instelling die krachtens publiekrecht aan een meldingsplicht is gebonden, waarna er enige tijd kan verstrijken voordat duidelijk is of er van rijkswege bezwaren tegen het gemelde voornemen bestaan. Er is sprake van strijd met de wet als bedoeld in artikel 3:40, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel heeft echter slechts betrekking op het verrichten van een rechtshandeling en niet op de strekking ervan. Nu de strekking van de rechtshandeling tussen de toegelaten instelling en haar wederpartij in strijd is met de wet, volgt de nietigheid uit artikel 3:40, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Doordat de strekking van de rechtshandeling in strijd is met de wet, wordt zij geacht tevens in strijd te zijn met de openbare orde of goede zeden als bedoeld in artikel 3:40, eerste lid, van het

Burgerlijk Wetboek. Nietigheid is een passende sanctie, omdat anders de toegelaten instelling en haar contractpartner het preventieve toezicht in belangrijke mate illusoir zouden kunnen maken. Uit het bovenstaande vloeit voort dat het door de wederpartij van de toegelaten instelling vorderen van nakoming van de overeenkomst na een aanwijzing tot nalaten niet tot het beoogde doel zal leiden.

Indien de toegelaten instelling in strijd met het nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector geen melding doet van een voorgenomen rechtshandeling als in dat artikel bedoeld en zonder meer tot het verrichten daarvan overgaat, geldt vanzelfsprekend het bovenstaande eveneens.

De toegelaten instelling doet er overigens verstandig aan een ontbindende voorwaarde op te nemen als zij omtrent een voornemen, waarop de meldingsplicht van toepassing is, reeds een overeenkomst sluit. Met die ontbindende voorwaarde kan zij bereiken dat zij bij een eventuele op de melding volgende aanwijzing van al haar verplichtingen zal zijn bevrijd, met andere woorden dat zonder enige verdere gehoudenheid jegens haar wederpartij de overeenkomst ontbonden zal zijn. Hierdoor kan de toegelaten instelling in de eerste plaats vermijden dat zij wegens het niet door kunnen gaan van de overeenkomst wordt aangesproken tot schadevergoeding – al zal de aspirant-koper zich ook bewust zijn geweest van de aan het contracteren met een toegelaten instelling inherente mogelijkheid dat de verplichte melding kan worden gevolgd door een aanwijzing. Voorts kan zij hiermee voorkomen dat zij wellicht door haar wederpartij uit hoofde van de overeenkomst gehouden zou kunnen worden aan het instellen van bezwaar, beroep en hoger beroep, gericht op het alsnog verkrijgen van toestemming en het daarna kunnen uitvoeren van de overeenkomst. Een dergelijke gehoudenheid zou door een toegelaten instelling met name als bezwaarlijk kunnen worden gezien vanwege het risico dat gedurende de looptijd van procedures al haar eventueel toekomstige andere plannen met de betrokken woningen op voorhand zijn geblokkeerd, en voorts mogelijk omdat zij op het moment van het sluiten van de overeenkomst de motivering van de eventueel later volgende aanwijzing niet kan kennen en daar mogelijk vrede mee zal kunnen hebben (althans haar proceskansen niet hoog inschat), of vanwege de proceskosten.

De gegevens, bedoeld in het *tweede lid*, zijn de gegevens die het voor het Rijk mogelijk moeten maken om het gemelde voornemen te toetsen aan de criteria waarop in subparagraaf 3.2 van het algemene deel van deze nota van toelichting is ingegaan. Verwezen wordt naar het daarin gestelde.

Het *derde lid* bevat een regeling voor mogelijke inperkingen van de meldingsplicht. Bepaald is dat de meldingsplicht voor bepaalde voornemens tot vervreemdingen en vestigingen van zakelijke rechten buiten toepassing kan worden verklaard. Er valt niet op voorhand te zeggen om welke voornemens het daarbij zal gaan. Uit de praktijk van de meldingsplicht kan bijvoorbeeld blijken, dat deze voor bepaalde voornemens ondoelmatig is. Het doel hiervan is de lasten die aan de meldingsplicht verbonden zijn zo veel mogelijk te beperken. Blijkens de bepaling zal inperking van de meldingsplicht echter nooit kunnen plaatsvinden zonder dat op een andere manier voldoende is verzekerd dat de niet meer te melden besluiten zullen passen in het volkshuisvestingsbeleid, en dat voldoende invloed van de gemeente daarop zal zijn gewaarborgd.

*ad nieuw artikel 11e van het Besluit beheer sociale-huursector*

Dit artikel bevat de procedurele regels en de termijnen voor de afhandeling van een melding door het Rijk.

Elke vervreemding van woningen, zeker aan rechtspersonen, kan ingrijpende gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid inhouden. In het *eerste lid* is dan ook bepaald dat het Rijk in beginsel de zienswijze van de gemeente dient te vragen over een gemeld voornemen tot vervreemding van onroerende zaken. Alleen als dat voornemen is vervat in prestatieafspraken tussen de gemeente en de toegelaten instelling is het vragen van die zienswijze niet noodzakelijk, omdat die afspraken impliceren dat de gemeente geen bezwaar tegen dat voornemen heeft.

Uit het eerste lid blijkt ook dat de gemeente uit een oogpunt van het belang voor de volkshuisvesting ter plaatse niet van alle voornemens tot vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken kennis behoeft te nemen.

Het is van belang dat de termijn die verloopt tussen de melding van het voornemen en de eventuele reactie daarop van het Rijk zo kort mogelijk is. Deze kan blijkens onderdeel a van het *derde lid* beperkt blijven tot acht weken (twee weken voor het Rijk om de gemeente in de gelegenheid te stellen hun zienswijze te geven, drie weken voor de gemeente om die zienswijze te geven en drie weken voor het Rijk om de melding te beoordelen). Het *tweede lid* biedt een mogelijkheid tot verlenging van de gemeentelijke termijn met maximaal drie weken, waardoor de termijn die verloopt tussen een melding en een reactie van het Rijk daarop maximaal elf weken wordt. Bij deze elf weken is een schorsing van de termijn wegens bijvoorbeeld het aanvullen van een onvolledige melding niet inbegrepen.

Deze termijn van elf weken is in onderdeel c van het derde lid opgenomen als de termijn die moet verstrijken voordat de toegelaten instelling het gemelde voornemen kan uitvoeren in het geval dat het Rijk niet op de melding van dat voornemen reageert. Die reactie kan blijkens dat onderdeel een aanwijzing zijn, maar ook – binnen de termijn van drie weken voor het geven van die aanwijzing – een mededeling dat het Rijk zijn termijn om het voornemen te beoordelen met maximaal twee weken verlengt (zie het vierde lid).

Uit het derde lid blijkt voorts – zie onderdelen a en c – dat een eventueel verbod van het Rijk om het gemelde voornemen uit te voeren, de vorm heeft van een aanwijzing. Er is dus geen sprake meer van een «besluit tot het niet uitvoeren van het voornemen», zoals voorheen neergelegd in artikel 38 van het Besluit beheer sociale-huursector, dat slechts op een beperkt aantal gronden kan worden genomen. Hiermee wordt uitgesloten, dat voornemens die weliswaar ongewenst zijn toch kunnen worden uitgevoerd, omdat de specifieke gronden waarop ze kunnen worden tegengehouden niet van toepassing zijn. Dit was een ongewenst neveneffect van de regeling die voorheen in genoemd artikel 38 was opgenomen.

Het voornemen wordt dus, net als alle andere handelingen van toegelaten instellingen, door het Rijk getoetst aan het belang van de volkshuisvesting. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel I, onderdeel CC, ad nieuw artikel 41 van het Besluit beheer sociale-huursector.

Het *vierde lid* biedt het Rijk de mogelijkheid zijn beoordelingstermijn te verlengen tot maximaal vijf weken. Deze verlenging kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn als nader onderzoek naar de beoogde koper van de woningen meer tijd vergt.

*ad nieuw artikel 11f van het Besluit beheer sociale-huursector*

Deze bepaling bevat het uitgangspunt dat de toegelaten instelling haar beleid afstemt op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Zij moet in samenhang worden gezien met de in het nieuwe artikel 25e, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen bepaling, die op de beleidsvoorbereiding door de gemeente betrekking heeft. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel R, onder b, en naar subparagraaf 3.3 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

*artikel I, onderdeel L*

Met de wijzigingen die in dit onderdeel zijn opgenomen, zijn enkele wettechnische fouten gecorrigeerd.

*artikel I, onderdeel M*

Met deze wijzigingen in artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector is een duidelijker onderscheid aangebracht tussen de gewenste betrokkenheid van huurders (en bewoners) bij het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden enerzijds en die bij het slopen van woongelegenheden anderzijds. In het nieuwe onderdeel d van het eerste lid is nu uitdrukkelijk geregeld dat de huurders moeten worden betrokken bij alle voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden – die ook voorzover het woningen betreft ingevolge het nieuwe artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector aan het Rijk dienen te worden gemeld, zie artikel I, onderdeel K. Blijkens het nieuwe tweede lid kan het betrekken van de huurders beperkt blijven tot de huurders van de betrokken eventueel te vervreemden of te bezwaren woongelegenheden.

Het overleg met huurders (en bewoners) over het slopen van woongelegenheden kan beperkt blijven tot het beleid op dat punt.

*artikel I, onderdelen N, O en W, onder 2, a*

Naar verwachting zal het steeds gebruikelijker worden dat toegelaten instellingen in meer dan één gemeente werkzaam zijn. Mede daarom is het wenselijk om vast te leggen dat zij het activiteitenoverzicht, bedoeld in artikel 25a van het Besluit beheer sociale-huursector, de samenvatting, bedoeld in artikel 25b van dat besluit en het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van dat besluit, zodanig opstellen, dat een gemeente daaruit kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben. Daartoe zijn de drie genoemde bepalingen gewijzigd: artikel 25a, eerste lid, bij artikel I, onderdeel N, artikel 25b, eerste lid, bij artikel I, onderdeel O, en artikel 26, tweede lid, aanhef, bij artikel I, onderdeel W, onder 2, a.

*artikel I, onderdelen P, Q, R, onder a, S, onder 1 en 2, a, en T*

De betrokken wijzigingen in de artikelen 25c tot en met 25g van het Besluit beheer sociale-huursector vloeien voort uit de gewijzigde taakverdeling tussen gemeente en Rijk die in dat besluit is neergelegd. De wenselijkheid van afspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen geldt daarbij ongeacht de reikwijdte van hun werkgebied. Uit de invalshoek van een gemeente gezien is het bij het maken van afspraken immers vooral van belang of een toegelaten instelling ter plaatse feitelijk werkzaam is of niet, en is het minder interessant in welke gemeenten die toegelaten instelling daarnaast eventueel nog werkzaam is. Het activiteitenoverzicht, bedoeld in artikel 25a van het Besluit beheer

sociale-huursector, en de samenvatting, bedoeld in artikel 25b van dat besluit, staan beide aan de basis van de eerderbedoelde afspraken.

In de regels daarover, en de regels over die afspraken, is elk onderscheid tussen plaatselijk, regionaal en landelijk werkzame toegelaten instellingen dan ook vervallen. Dit heeft tot vereenvoudiging en inkorting van de genoemde artikelen 25c tot en met 25g geleid. Een logisch gevolg daarvan is, dat in artikel 25e, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen lokaal en regionaal volkshuisvestingsbeleid (zie artikel I, onderdeel R, onder a). Het ligt voor de hand dat het overleg tussen een toegelaten instelling en een gemeente over plaatselijke aangelegenheden zal gaan.

De wijzigingen in artikel 25d van dat besluit, opgenomen in artikel I, onderdeel Q, onder 1, a en c, en onder 2, a en b, behoren tot de wijzigingen waaruit blijkt dat het Rijk bij uitsluiting de instantie is geworden die intervenueert als aan ongewenste situaties een eind moet worden gemaakt. Het Rijk kan de – ongewijzigde – sanctie, genoemd in het derde lid van dat artikel, uiteraard niet treffen zonder dat de gemeente die het activiteitenoverzicht of de samenvatting te laat heeft ontvangen daartoe een aanvraag heeft ingediend.

*artikel I, onderdelen R, onder b, en S, onder 2, b*

Aan artikel 25e is een lid toegevoegd, waarmee wordt bewerkstelligd dat toegelaten instellingen niet meer altijd gehouden zijn om de gemeente te verzoeken overleg met haar te voeren over het volkshuisvestingsbeleid. Die verplichting bestaat alleen, als ook de gemeente na overleg met de omringende gemeenten haar beleidsvoornemens op schrift heeft gesteld en als de toegelaten instelling over die beleidsvoornemens beschikt.

De bescheiden door middel waarvan de gemeente aan de toegelaten instelling inzicht over haar voornemens moet verschaffen, kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een volkshuisvestingsplan, of een ontwerp daarvan. De bepaling vereist hoe dan ook niet, dat het beleid al definitief door de gemeente is vastgesteld.

Het overleg met de omringende gemeenten behoeft om aan de bepaling te voldoen niet tot overeenstemming te hebben geleid. De voornemens zelf kunnen beperkt blijven tot het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Verwezen wordt voorts naar subparagraaf 3.3 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

*artikel I, onderdeel S, onder 2, c*

Deze wijziging in artikel 25f, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector beoogt te verzekeren dat het Rijk over in alle opzichten actuele samenvattingen van de voornemens van de toegelaten instellingen komt te beschikken.

*artikel I, onderdeel W*

*onder 1 en 2, b*

Deze wijzigingen zijn wetstechnisch van aard. De wijziging in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector vloeit voort uit de wet van 30 januari 1997, Stb. 53, tot wijziging van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ter zake van de jaarrekening van stichtingen en verenigingen die een onderneming in stand houden.

*onder 2, c*

De toevoeging van het nieuwe onderdeel g aan artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is het logische complement van het aan dat besluit toevoegen van het nieuwe artikel 11f. Zonder deze aanvulling op het volkshuisvestingsverslag zou de bedoeling van artikel 11f onvoldoende uit de verf komen.

*artikel I, onderdeel X*

Artikel 30 van het Besluit beheer sociale-huursector is op enkele punten gewijzigd. In de eerste plaats wordt ook in dit artikel geen onderscheid meer gemaakt in de informatieverplichtingen voor plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen enerzijds en die voor landelijk werkzame toegelaten instellingen anderzijds. Alle toegelaten instellingen zullen al hun jaarstukken moeten doen toekomen aan de betrokken instanties. Nieuw is daarbij dat zij die stukken ook aan het Rijk en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting moeten zenden. Met een en ander wordt tot uitdrukking gebracht dat het voor de uitoefening van het toezicht door het Rijk en de informatievoorziening aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting geen verschil meer maakt of een toegelaten instelling plaatselijk, regionaal of landelijk werkzaam is.

*artikel I, onderdeel Y*

De wijzigingen in artikel 31 van het Besluit beheer sociale-huursector liggen in het verlengde van de wijzigingen in artikel 30 van dat besluit. Uit het gewijzigde tweede en derde lid blijkt dat, bij het niet tijdig ontvangen van de jaarstukken door enige instantie, het Rijk exclusief bevoegd is om daartegen op te treden, al dan niet op aanvraag van een gemeente of van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De gemeenten en het fonds kunnen niet (meer) zelf optreden, omdat zij geen bevoegdheden (meer) hebben in het kader van het toezicht.

Ook na deze wijzigingen zijn het tweede en derde lid van artikel 31 van het Besluit beheer sociale-huursector zo veel mogelijk afgestemd gebleven op het gewijzigde tweede en derde lid van artikel 25d van dat besluit.

*artikel I, onderdelen Z en AA*

Het niet meer uitoefenen van toezichtstaken door de gemeente houdt in, dat zij ook geen rol meer heeft bij het beoordelen van de jaarstukken van toegelaten instellingen. Artikel 32 van het Besluit beheer sociale-huursector is dan ook vervallen (onderdeel Z). De beoordelende rol is nu uitsluitend aan het Rijk voorbehouden. Uit het nieuwe artikel 33 van het Besluit beheer sociale-huursector (onderdeel AA) blijkt dat het Rijk langer dan voorheen de tijd heeft voor de beoordeling van de jaarstukken. Dit hangt samen met de bij dit besluit (artikel IV, onderdeel C) in het leven geroepen verplichting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om jaarlijks voor 1 november een overzicht van de financiële situatie van toegelaten instellingen op te stellen met het oog op het in kaart brengen van de saneringsbehoefte. Dat overzicht moet kunnen worden betrokken bij het rijksoordeel over de jaarstukken. Gezien eerderbedoelde datum moet gedurende november daartoe nog de gelegenheid bestaan. Daarom is de uiterste datum voor dat rijksoordeel op 1 december gesteld.

*artikel I, onderdeel BB*

De vervallen afdeling 2 van hoofdstuk IV bevatte de regeling voor de besluiten van aanmerkelijk belang. Wat er over preventief toezicht op

toegelaten instellingen geregeld moet worden, is nu neergelegd in de nieuwe artikelen 11d en 11e van het Besluit beheer sociale-huursector (artikel I, onderdeel K). Het vervallen van de gemeentelijke toezichtstaken is de belangrijkste reden geweest om ook de regeling voor besluiten van aanmerkelijk belang te laten vervallen. In verband met het vervallen van de betrokken afdeling is de titel van hoofdstuk IV van genoemd besluit aangepast (artikel I, onderdeel U) en is dat hoofdstuk niet meer verdeeld in afdelingen (artikel I, onderdeel V).

*artikel I, onderdeel CC*

*algemeen*

De regeling van het rijkstoezicht heeft op diverse plaatsen wijzigingen ondergaan. Hier lagen mede praktijkervaringen met de voorheen geldende regeling aan ten grondslag. Wegens de vele wijzigingen, en het feit dat de herziening van het rijkstoezicht op toegelaten instellingen het hoofdelement is van dit besluit, is overgegaan tot het opnemen van twee nieuwe hoofdstukken V en VI in het Besluit beheer sociale-huursector.

*ad nieuw artikel 39 van het Besluit beheer sociale-huursector*

Anders dan het voorheen geldende artikel 39 bevat dit artikel de verplichting voor het Rijk om in elk geval een besluit te nemen naar aanleiding van verzoeken daartoe van gemeenten en van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dit kunnen verzoeken zijn om in te grijpen bij een te late ontvangst van stukken. In die gevallen zal dit ingrijpen meteen moeten geschieden, zoals volgt uit de artikelen 25d, tweede lid, en 31, tweede lid, van genoemd besluit als bij dit besluit gewijzigd (artikel I, onderdelen Q en Y).

Andere besluiten van het Rijk op verzoek van een gemeente of genoemd fonds zullen moeten worden genomen binnen een redelijke termijn. In beginsel zal dit overeenkomstig artikel 4:13 van de Algemene wet bestuursrecht een termijn van acht weken zijn.

Een verzoek van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zal slechts betrekking kunnen hebben op besluiten die gevolgen kunnen hebben in de sfeer van de financiële sanering van toegelaten instellingen.

Ook andere betrokkenen bij de sociale-huursector, zoals huurdersorganisaties, kunnen zich uiteraard met verzoeken tot de minister richten. Het artikel laat onverlet dat ook met die verzoeken zorgvuldig dient te worden omgegaan.

De verplichting om een besluit te nemen houdt niet in dat er steeds sprake zal zijn van een besluit dat de gemeente of genoemd fonds welgevallig is. Wel leidt zij tot een tijdige en zorgvuldige behandeling van en een dito reactie op kwesties die zich in de relatie van andere instanties dan het Rijk met toegelaten instellingen kunnen voordoen.

*ad nieuw artikel 39a van het Besluit beheer sociale-huursector*

Via de bij dit artikel behorende nieuwe bijlage IV bij het Besluit beheer sociale-huursector dienen de gegevens over de bedrijfswaardeberekening aan het Rijk te worden gezonden. In artikel 21, eerste lid, van genoemd besluit is bepaald dat de toegelaten instellingen een zodanig financieel beleid en beheer dienen te voeren, dat hun voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Om de financiële positie van een toegelaten instelling en in het bijzonder de te verwachten ontwikkeling daarvan in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen beoordelen, is inzicht vereist in de bedrijfswaarde van haar bezit.

De bedrijfswaardeberekening zal, anders dan de gegevens in de bijlagen I, II en III bij genoemd besluit, niet ter beschikking van de

gemeenten worden gesteld. Zo wordt de gewenste vertrouwelijkheid van deze gegevens zo veel mogelijk gewaarborgd. Bovendien zijn deze gegevens niet relevant voor de totstandkoming van de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de toegelaten instellingen.

Verwezen wordt voorts naar artikel IV, onderdeel C, en de toelichting daarop.

*ad nieuw artikel 40 van het Besluit beheer sociale-huursector*

Dit artikel is gewijzigd omdat de gemeenten geen toezicht meer uitoefenen op toegelaten instellingen. Het artikel luidt nu weer zoals het in 1993 luidde, het jaar dat er nog geen sprake was van een gemeentelijke toezichthoudende rol.

*ad nieuw artikel 41 van het Besluit beheer sociale-huursector*

Het nieuwe artikel 41 van het Besluit beheer sociale-huursector verschilt in een aantal opzichten van het voorheen geldende artikel 41.

Aan het *eerste lid* is een *tweede volzin* toegevoegd, waarin is aangegeven waartoe een aanwijzing een toegelaten instelling kan verplichten. De aard van die verplichtingen is in zekere zin begrensd. Uit de tekst valt namelijk af te leiden, dat een algemene oproep tot toegelaten instellingen om in de toekomst bepaalde handelingen achterwege te laten, geen aanwijzing is. Er dient daarentegen steeds sprake te zijn van een concrete aanleiding: de toegelaten handelt niet of zal niet handelen naar letter, doel en/of strekking van de op haar van toepassing regels, of handelt niet/zal niet handelen waar zij dat wel zou moeten doen.

Het nieuwe *tweede lid* bevat de regeling die voorheen was opgenomen in de *tweede volzin* van het eerste lid, met dat verschil dat de in dit lid neergelegde verplichting is beperkt tot die aanwijzingen die de toegelaten instelling tot een handeling verplichten.

Het nieuwe *derde lid* is gelijk aan de voorheen geldende derde volzin van het eerste lid. Daardoor blijft een onderscheidend kenmerk van een aanwijzing het daarin aangeven van de interventie die zal volgen als niet aan de aanwijzing wordt voldaan.

In het nieuwe *vierde lid* is een bepaling opgenomen, waaruit blijkt dat het lokale volkshuisvestingsbelang steeds een factor is waarmee bij het geven van een aanwijzing rekening moet worden gehouden.

In het nieuwe *vijfde lid* treden de gemeenten en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de plaats van de Adviescommissie toelating woningcorporaties als instanties die in voorkomende gevallen desgevraagd hun zienswijze op een voorgenomen aanwijzing kunnen geven.

Wat betreft de gemeenten is dit een logisch complement van het nieuwe vierde lid; het Rijk zal niet steeds een voldoende duidelijk beeld hebben van de lokale volkshuisvestingssituatie, terwijl het zich dat beeld wel moet vormen. Overigens ontvangen gemeenten die desgevraagd hun zienswijze hebben gegeven een afschrift van een eventuele aanwijzing; dit volgt uit artikel 3:43, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Wat betreft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting geldt ook hier, dat het gehouden is bij het uitbrengen van zijn zienswijze te blijven binnen het kader van zijn saneringstaak. De zienswijze zal dus slechts op zaken kunnen ingaan die relevant zijn uit het oogpunt van een mogelijke toekomstige financiële sanering van de betrokken toegelaten instelling.



Het mededeling doen van alle aanwijzingen in de Staatscourant, wat ingevolge het *zesde lid* steeds zal moeten geschieden, maakt het voor toegelaten instellingen des te onaantrekkelijker daarmee geconfronteerd te worden. Met de bepaling wordt beoogd een goede effectuering van het rijkstoezicht te bevorderen.

De term «mededeling doen van» biedt de ruimte om bij publicatie van een aanwijzing bepaalde gegevens daaruit weg te laten. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn in verband met een eventueel strafrechtelijk onderzoek tegen personen die in de aanwijzing worden genoemd.

*ad nieuw artikel 42 van het Besluit beheer sociale-huursector*

Dit artikel is ten opzichte van het voorheen geldende artikel 42 niet gewijzigd. Het blijft wenselijk een duidelijk onderscheid te maken tussen aanwijzingen op het niet nakomen waarvan steeds een andere sanctie volgt, en andere meer informele tot toegelaten instellingen gerichte verzoeken om een bepaalde gedragslijn te volgen.

*ad nieuw artikel 43 van het Besluit beheer sociale-huursector*

In dit artikel zijn verschillende ingrijpende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het voorheen geldende artikel 43.

Volgens het *eerste lid* kan de gemeente niet de instantie zijn, die vooraf met de handelingen van toegelaten instellingen instemt. Gezien de gewijzigde rol van de gemeenten bij het toezicht is het niet meer op zijn plaats hen als zodanig aan te kunnen wijzen.

Ook vele andere personen en instanties komen daarvoor niet in aanmerking. Het is echter niet mogelijk en niet nodig om daarvoor in dit besluit een uitputtende regeling te geven. De uitdrukkelijke uitsluiting van de gemeente is in de context van dit besluit logisch, omdat daarin ook de andere aspecten van de verhouding tussen gemeenten en toegelaten instellingen zijn geregeld.

Het nieuwe *tweede lid* opent de mogelijkheid voor het Rijk om personen en/of instanties de bevoegdheid te geven om plannen op te stellen in die gevallen dat de toegelaten instelling dat zou moeten doen maar niet daartoe overgaat. Hierbij wordt met name aan sanerings- en investeringsplannen gedacht.

Dit actief kunnen laten optreden van personen en instanties is een sanctie die naar verwachting in de praktijk haar nut zal bewijzen. In het recente verleden hebben zich verschillende situaties voorgedaan waarbij behoefte aan de (bevoegdheid tot) een dergelijk actief optreden c.q. een dergelijke «realiseringsmacht» bleek te bestaan.

De bevoegdheid die in dit lid is neergelegd is uitdrukkelijk tot het opstellen van plannen beperkt. Een bevoegdheid tot het indienen van plannen, of nog verdergaande bevoegdheden, zou zich niet verdragen met de bevoegdheden van het bestuur van de toegelaten instelling. Dergelijke bevoegdheden zijn niet denkbaar zonder een grondslag daarvoor in een wet in formele zin.

Het *derde lid* houdt een waarborg voor de toegelaten instelling in, dat de ingrijpende sanctie die in het tweede lid is opgenomen niet zonder meer zal kunnen worden getroffen. Daar dient steeds nog het bieden van een gelegenheid tot het voldoen aan de aanwijzing vooraf te gaan. Dit geldt ook als in de aanwijzing is aangegeven dat toepassing van het tweede lid zal volgen op het niet voldoen aan die aanwijzing.

*ad nieuw artikel 43a van het Besluit beheer sociale-huursector*

In de brief aan de Tweede Kamer van 28 juni 1995 (kamerstukken II 1994/95, 23 817, nr. 41, blz. 11, vierde tekstblok) is al aangekondigd, dat er jaarlijks in december een rapportage aan de Tweede Kamer zou gaan plaatsvinden over de werkzaamheden van toegelaten instellingen. Met dit artikel wordt die toezegging gestand gedaan.

*ad nieuwe artikelen 44 en 45 van het Besluit beheer sociale-huursector*

In artikel 44 is een nieuwe grond voor intrekking van de toelating opgenomen waarmee beter dan de grond die voorheen in het eerste lid van dat artikel was opgenomen tot uitdrukking wordt gebracht dat de intrekking van de toelating pas aan de orde is in zeer ernstige situaties die het voortzetten van de toelating onmogelijk maken. Deze grond biedt door de formulering ervan minder mogelijkheden dan voorheen om tot intrekking van de toelating over te gaan. In het voorheen geldende eerste lid van artikel 44 werd geen selectie aangebracht in de overtredingen van de regels, die tot intrekking van de toelating zouden kunnen leiden en ook geen criterium gehanteerd dat doelde op de ernst van de situatie die aan de orde moest zijn bij een zodanige intrekking. Uit dat artikel zelf bleek dus in geen enkel opzicht dat intrekking van de toelating, de zwaarst mogelijke maatregel tegen toegelaten instellingen, slechts in een beperkt aantal gevallen moet kunnen worden toegepast. Deze terughoudende toepassing steunde dus geheel op een juiste hantering van het evenredigheidsbeginsel. Het verdient echter de voorkeur dat in de betrokken wettelijke regeling zelf zo veel mogelijk op de betrokken maatregel toegesneden regels staan, en dat de hantering van het evenredigheidsbeginsel door de daartoe bevoegde instantie als een aanvulling daarop fungeert. Het nieuwe artikel 44 van het Besluit beheer sociale-huursector heeft mede deze achtergrond.

Als uit de opsomming in artikel 44 bepaalde, op het oog wellicht minder ernstige, overtredingen van de regels zouden zijn weggelaten, zou daarmee de mogelijkheid zijn afgesneden om in de gevallen dat die overtredingen toch leiden tot een situatie waarin de toelating niet langer gewenst is, de toelating in te trekken. Dat betekende dat in genoemd artikel 44 een indicatie moest worden opgenomen van de ernst van de situatie die zich moet voordoen, wil van intrekking van de toelating sprake kunnen zijn. Naast een dergelijke indicatie heeft een – noodgedwongen – alle overtredingen van de regels omvattende opsomming geen zelfstandige betekenis. Deze indicatie leidt tot de gewenste uit de wettelijke regeling zelf blijkende beperking van het aantal gevallen waarin de toelating kan worden ingetrokken.

Een meer in algemene termen geformuleerde norm heeft ook het voordeel dat deze beter dan een opsomming past in het geheel van de in het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen normen. Verwezen wordt naar de normen in de artikelen 8, eerste lid, 9, eerste lid (als gewijzigd bij dit besluit), 41, eerste lid, en 43, eerste lid.

Wat betreft de gevallen waarin met gebruikmaking van de nieuwe norm de toelating kan worden ingetrokken, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- het vaststaan van de blijvende onwil van een toegelaten instelling om aan een aanwijzing gevolg te geven;
- het geen medewerking verlenen aan het door een ander opstellen van een sanerings- of investeringsplan;
- handelingen die tot gevolg hebben dat het voortbestaan in financieel opzicht in acuut gevaar komt;
- het veelvuldig overtreden van de wettelijke regels.

Er is niet meer voorzien in een adviesprocedure bij intrekking van de toelating, en niet in het kunnen vragen van zienswijzen daarover. Intrekking zal toch pas plaatsvinden als de niet meer te veranderen overtuiging heeft postgevat dat er geen andere weg meer openstaat. Dit laat de motiveringsplicht uiteraard onverlet. Voor zover voor een toereikende motivering van een intrekkingbesluit het raadplegen van derden nodig is, zal dit dus steeds moeten gebeuren; een wettelijke voorziening op dit punt is niet noodzakelijk.

*artikel I, onderdeel DD*

De wijziging van artikel 46 van het Besluit beheer sociale-huursector heeft dezelfde achtergrond als de wijziging van artikel 4, derde lid, van dat besluit. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel F, onder 3, en de toelichting daarop.

Ook in genoemd artikel 46 wordt de term «organisatie-onderdeel» gehanteerd. Een eventuele aanwijzing als bedoeld in artikel 41 van genoemd besluit zal ook uitsluitend aan een dergelijk organisatie-onderdeel kunnen worden gericht, net zoals deze voorheen alleen gericht kon worden aan het gemeentelijke woningbedrijf. De reden daarvan is toen en nu dat ingevolge artikel 108 van de Gemeentewet geen aanwijzingen aan gemeenten kunnen worden gericht zonder basis daarvoor in een wet in formele zin.

*artikel I, onderdeel EE*

Ook met de wijziging van artikel 47 van het Besluit beheer sociale-huursector is tot uitdrukking gebracht dat aan gemeenten geen taken meer worden opgedragen in het kader van uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen.

*artikel I, onderdeel FF*

In verband met de wijzigingen die met ingang van 1 januari 1997 in het Besluit beheer sociale-huursector zijn doorgevoerd, is de werking van dat besluit tot en met 1996 geëvalueerd. De conclusies daarvan zijn uit de verschillende genoemde brieven aan de Tweede Kamer af te leiden. Een volgende evaluatie is pas in de tweede helft van het jaar 2001 zinvol te achten, omdat dan tot en met het jaar 2000 kan worden gezien welke effecten de twee ingrijpende wijzigingen van dat besluit na het jaar 1996 in de praktijk hebben gesorteerd. Gezien de ingangsdatum van de eerste ingrijpende wijziging van genoemd besluit, 1 januari 1997, is het logisch de periode waarover de volgende evaluatie zal plaatsvinden met dat jaar te laten beginnen.

*artikel I, onderdeel GG*

In gevallen dat het Besluit beheer sociale-huursector belemmeringen opwerpt voor op zichzelf wenselijke innovatieve ontwikkelingen in de sociale-huursector, moet van dat besluit kunnen worden afgeweken. Dat wordt mogelijk door die ontwikkelingen als experiment aan te merken en deze als zodanig toe te staan.

Om experimenten te stimuleren en daarover te adviseren is in 1988 de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in het leven geroepen. Deze instantie zal ook bij als experiment aan te merken ontwikkelingen in de sociale-huursector steeds worden geconsulteerd.

In het tweede lid is een voorziening getroffen om eenmaal gestarte experimenten doorgang te kunnen laten vinden in die gevallen, dat naar aanleiding daarvan genoemd besluit zal worden gewijzigd maar die wijziging nog niet haar beslag heeft gekregen.

In een wijziging van de Woningwet die thans in voorbereiding is, zal een artikel in de Woningwet worden voorgesteld, dat een wettelijke basis inhoudt voor alle experimenteerbepalingen die in algemene maatregelen van bestuur op het terrein van de volkshuisvesting zijn opgenomen, en dat bovendien vereist dat die experimenteerbepalingen worden gepreciseerd. Het ligt in de bedoeling dat bij die gelegenheid alle experimenteerbepalingen tegelijk worden aangevuld met regels over de selectie van experimenten, aanduidingen van de tijdsduur van experimenten en de wijze waarop tot de vaststelling wordt gekomen dat een experiment al dan niet zodanig geslaagd is dat het zich leent voor vastlegging in regelgeving.

*artikel I, onderdelen HH en II*

De artikelen 52, 53 en 54 van het Besluit beheer sociale-huursector zijn vervallen, omdat handhaving daarvan niet meer zinvol werd geacht.

*artikel I, onderdeel JJ*

Deze wijzigingen in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector zijn aangebracht in het verlengde van het aan dat besluit toevoegen van het nieuwe artikel 11c.

*artikel I, onderdeel KK*

Verwezen wordt naar de toelichting op artikel I, onderdeel BB, ad artikel 39a van het Besluit beheer sociale-huursector.

*artikel II*

Dit artikel heeft betrekking op de gevallen dat toegelaten instellingen hun jaarstukken over 1997 vóór de inwerkingtreding van dit besluit aan de gemeenten hebben gezonden. De gemeenten dienen zich blijkens het eerste lid te onthouden van een oordeel over die jaarstukken en dienen ze direct aan het Rijk en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te zenden.

*artikel III*

Dit artikel bevat een overgangsregeling waarin is neergelegd hoe de gemelde besluiten van aanmerkelijk belang, bedoeld in de bij dit besluit vervallen afdeling 2 van hoofdstuk IV van het Besluit beheer sociale-huursector, moeten worden afgehandeld als nog geen definitieve beslissing is genomen over uitvoering van die besluiten.

Uit het *eerste lid* blijkt, dat voor de vaststelling of een besluit van aanmerkelijk belang mag worden uitgevoerd, de betrokken vervallen artikelen van het Besluit beheer sociale-huursector dienen te worden geraadpleegd. Als een gemeente niet binnen vier weken op een melding van een besluit van aanmerkelijk belang heeft gereageerd, betekent dat dus dat de toegelaten instelling het mag uitvoeren (zie het vervallen artikel 36, eerste lid). Hetzelfde geldt als het Rijk niet binnen acht weken na ontvangst van het daartoe strekkende verzoek van de gemeente omtrent de uitvoering daarvan beslist (zie de vervallen artikelen 36, derde lid, en 37). Een en ander wordt beoordeeld naar de stand van zaken op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit.

Het gaat dus om de gemelde besluiten van aanmerkelijk belang met betrekking tot welke de wettelijk vastgelegde beslistermijn voor gemeente of Rijk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit nog niet is verstreken. In dit artikel wordt bovendien steeds een onderscheid gemaakt tussen besluiten van aanmerkelijk belang die ook ingevolge het bij dit

besluit aan het Besluit beheer sociale-huursector toegevoegde artikel 11d hadden moeten worden gemeld aan het Rijk, en besluiten van aanmerkelijk belang die niet onder de in dat artikel neergelegde omschrijving van de meldingsplicht vallen.

Het *tweede en derde lid* hebben betrekking op de situatie dat de gemeente nog niet heeft besloten over de uitvoering van het besluit van aanmerkelijk belang. Als dat besluit niet valt onder de omschrijving van de meldingsplicht in eerderbedoeld artikel 11d, kan de gemeente het buiten behandeling laten (zie het tweede lid, onderdeel b). De toegelaten instelling kan dan het besluit uitvoeren. Valt dat besluit wel onder die omschrijving (zie het tweede lid, onderdeel a), en had het dus aan het Rijk moeten worden gemeld als eerderbedoeld artikel 11d al van toepassing was geweest, dan wordt het onder de meldingsplicht gebracht door aan de gemeente de verplichting op te leggen die besluiten aan het Rijk te zenden (zie het tweede lid, onderdeel a) en die toezending gelijk te stellen aan een melding van die besluiten door de betrokken toegelaten instellingen (zie het derde lid). Daarna worden ze door het Rijk afgehandeld volgens het bij dit besluit aan het Besluit beheer sociale-huursector toegevoegde artikel 11e (zie het derde lid). De in dat artikel opgenomen termijnen beginnen te lopen na ontvangst door het Rijk van de betrokken besluiten.

Het *vierde, vijfde en zesde lid* hebben betrekking op de situatie dat de gemeente heeft besloten dat het betrokken besluit van aanmerkelijk belang vooralsnog niet mag worden uitgevoerd. Binnen die situatie worden twee gevallen onderscheiden: het geval dat de gemeente op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit nog geen verzoek aan het Rijk heeft gericht om over de uitvoering van het besluit een beslissing te nemen, en het geval dat de gemeente op dat tijdstip wel een zodanig verzoek aan het Rijk heeft gericht.

Op het eerste geval – nog geen verzoek gemeente aan Rijk – hebben het vierde en zesde lid betrekking. Ook hierin is geregeld dat de betrokken besluiten – nadat ze alsnog aan het Rijk zijn gezonden (zie het vierde lid, aanhef) – buiten behandeling blijven als ze niet vallen onder de omschrijving van de meldingsplicht in eerderbedoeld artikel 11d (zie het vierde lid, onderdeel b). De betrokken toegelaten instellingen kunnen ze vervolgens uitvoeren. Vallen ze wel onder die omschrijving (zie het vierde lid, onderdeel a), dan handelt het Rijk ze af volgens de procedure die in het vervallen artikel 36, derde lid, dan wel 37 van genoemd besluit is neergelegd (zie het zesde lid, onderdeel a). Daarnaast is bepaald, dat de criteria die in het vervallen artikel 38 waren neergelegd, niet van toepassing zijn (zie het zesde lid, onderdeel b). Dit is gebeurd, omdat het Rijk alle meldingsplichtige voornemens van toegelaten instellingen vanaf de inwerkingtreding van dit besluit moet kunnen toetsen volgens dezelfde maatstaven, ongeacht of die besluiten zijn gemeld krachtens eerderbedoeld artikel 11d of krachtens het in dit artikel neergelegde overgangsregime. Om vergelijkbare redenen is bepaald, dat het Rijk zijn beslissing niet meer aan de gemeente hoeft mee te delen (zie het zesde lid, onderdeel a).

Op het tweede geval – wel verzoek van gemeente aan Rijk – hebben het vijfde en zesde lid betrekking. Hiervoor geldt grotendeels hetzelfde als voor het eerste geval. De gemeente heeft in dit geval echter geen enkele verplichting meer. De voor het Rijk geldende termijnen lopen ongewijzigd door.

#### *artikel IV, onderdelen A en F*

Met ingang van 1 januari 1997 is de Wet op de bejaardenoorden ingetrokken. Met ingang van die datum is op de betrokken instellingen de

Overgangswet verzorgingshuizen van toepassing. De artikelen 1 en 11 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn in verband hiermee aangepast. Artikel 1 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, artikel 1 van het Besluit beheer sociale-huursector en artikel 1 van het Besluit woninggebonden subsidies 1995 waren reeds, zij het op onderling verschillende wijze, met de Overgangswet verzorgingshuizen in overeenstemming gebracht door middel van de artikelen 22, 23 en 24 van het Besluit indicatiebeoordeling verpleging en verzorging. Met dit besluit is de betrokken begripsbepaling in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aangepast aan die in de twee andere genoemde besluiten op het terrein van de volkshuisvesting.

*artikel IV, onderdelen B, G, I, onder 1, J en K*

De wijziging van artikel 3 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (onderdeel B) houdt een beperking van het doel van het fonds in tot het saneren van toegelaten instellingen. Binnen het kader van dat doel zijn met dit besluit echter enkele nieuwe verplichtingen en bevoegdheden voor het fonds in het leven geroepen, die met name ten doel hebben de gevallen waarin sanering in de nabije toekomst aan de orde kan zijn eerder in kaart te brengen en daarmee feitelijke saneringen te voorkomen.

Het vervallen van het voorheen in onderdeel b van genoemd artikel genoemde doel, het bevorderen dat toegelaten instellingen investeringen doen die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en verbetering van hun woonegelegenheden, heeft voor de huidige praktijk van het werk van het fonds geen betekenis; alle werkzaamheden houden feitelijk verband met de saneringstaak.

Niettemin is het nu wenselijk deze taak uit het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te schrappen. De sociale-huursector neemt op het ogenblik initiatieven om de middelen te mobiliseren die voor investeringen ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep benodigd zijn. Pas indien investeringen door de toegelaten instellingen onverhoopt achterblijven, of wanneer blijkt dat sommige toegelaten instellingen noodzakelijke investeringen niet kunnen doen, en de genoemde sector-initiatieven daarvoor geen oplossing bieden, kan een voorziening bij het fonds aan de orde zijn om middelen bij toegelaten instellingen te heffen en vervolgens – in de vorm van steun voor bepaalde projecten – aan toegelaten instellingen te verstrekken, zodat zij daadwerkelijk tot de beoogde investeringen kunnen overgaan.

Een en ander heeft geleid tot technische aanpassingen in enkele andere artikelen van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, en wel artikel 13, eerste lid (onderdeel G), artikel 15, eerste lid (onderdeel I, onder 1), artikel 16 (onderdeel J) en artikel 17 (onderdeel K).

Het hanteren van de term «subsidie» in de betrokken bepalingen is in overeenstemming met het gebruik van deze term in artikel 71 van de Woningwet, als gewijzigd in hoofdstuk 9, artikel 8, onderdeel T, van de wet van 4 december 1997 tot aanpassing van bijzondere wetten aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Aanpassingswet derde tranche Awb II).

*artikel IV, onderdeel C*

In het nieuwe artikel 3a van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn enkele nieuwe aspecten van de saneringstaak van het fonds neergelegd.

Het *eerste lid* bepaalt dat het fonds jaarlijks een overzicht opstelt van de financiële situatie van de toegelaten instellingen. Dit overzicht heeft

blijkens dit lid de bedoeling om de gevallen waar sanering in de nabije toekomst aan de orde kan zijn in kaart te brengen.

In het *tweede lid, onderdeel b*, is het recht voor het fonds opgenomen om de toegelaten instellingen om informatie over de bedrijfswaardeberekening te vragen. Dat recht gaat niet verder dan het vragen van de informatie die nodig is om het overzicht, bedoeld in het eerste lid, op te kunnen stellen. Dat overzicht heeft op zijn beurt alleen een functie bij de beoordeling van de noodzaak van saneringen van toegelaten instellingen, zoals uit het eerste lid volgt. De informatie zal dus in de allereerste plaats worden gevraagd van die toegelaten instellingen die naar verwachting in de nabije toekomst voor sanering in aanmerking komen.

In het *derde lid* wordt bepaald dat het fonds een bepaalde groep toegelaten instellingen in elk geval zal moeten aanmerken als instellingen die voor saneringssteun in aanmerking komen. Het gaat om elke toegelaten instelling die, aldus de bepaling, «niet slaagt in het op een voor haar in het bijzonder aangewezen wijze, anders dan het aanvragen van een subsidie bij het fonds, aantrekken van financiële middelen». Met de in deze tekst genoemde wijze van aantrekken van financiële middelen wordt bedoeld op het aantrekken van leningen in samenhang met de borging daarvan door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: de stichting).

Hiermee wordt voorkomen dat het voor toegelaten instellingen op voorhand onmogelijk wordt om via een sanering alsnog te gaan voldoen aan de criteria die de stichting stelt. Deze afstemming tussen sanering en borging, die ook een afstemming tussen de criteria daarvoor impliceert, staat bekend als de «naadloze aansluiting».

Vanwege deze «naadloze aansluiting» is het wenselijk dat beide instanties over gelijksoortige informatie kunnen beschikken. De stichting ontvangt desgevraagd van de bij haar aangesloten toegelaten instellingen informatie over de bedrijfswaarde van hun bezit in het kader van de borgstelling van hun leningen door de stichting. In het *tweede lid, onderdeel a*, is om die reden, en ten behoeve van het, met het oog op mogelijke financiële sanering van toegelaten instellingen, opstellen van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, bepaald dat het fonds de gegevens over die bedrijfswaarde van de toegelaten instellingen ontvangt.

Het fonds kan overigens wel méér toegelaten instellingen voor sanering in aanmerking brengen dan die welke niet voldoen aan de borgingscriteria van de stichting. Het fonds kan immers ook toegelaten instellingen in aanmerking brengen voor sanering, die niet bij de stichting zijn aangesloten.

Uit het *vierde lid* blijkt dat het fonds het in het eerste lid bedoelde overzicht jaarlijks aan het Rijk doet toekomen en daarin zijn oordeel geeft over de financiële situatie van toegelaten instellingen in de context van zijn saneringstaak.

#### *artikel IV, onderdeel D*

In de bepalingen van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting over de inrichting van het fonds zijn enkele belangrijke wijzigingen aangebracht.

#### *ad nieuw artikel 4 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

In dit artikel zijn bepalingen uit de voorheen geldende artikelen 4 en 5 naar de strekking samengebracht. In het *eerste lid* is bepaald dat de minister alle bestuursleden kan schorsen en ontslaan. Dit was voorheen

geregeld in artikel 4, tweede lid, tweede volzin, en artikel 5, tweede lid. Uit het eerste lid blijkt ook dat de omvang van het bestuur sterk is beperkt.

Het *tweede lid* bevat de belangrijke nieuwe bepaling dat het bestuur uitsluitend uit onafhankelijke deskundigen bestaat. Dit doet recht aan de hoedanigheid van het fonds als zelfstandig bestuursorgaan. Zeker in de toekomstige situatie dat het fonds wettelijk vastgelegde taken krijgt bij het financiële toezicht op toegelaten instellingen, is een bestuur dat op voordracht van de sociale-huursector zelf wordt benoemd niet meer op zijn plaats. Hiermee zijn de voorheen geldende artikelen 4, tweede lid, eerste volzin, 5, eerste lid, en 5a vervallen.

Het *derde en vierde lid* wijken naar de strekking niet af van het derde en vierde lid van artikel 4 zoals zij voorheen luiden.

#### *ad nieuw artikel 5 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

Het is noodzakelijk en vanzelfsprekend dat het fonds bij zijn werkzaamheden een draagvlak heeft in de sociale-huursector. De kosten van sanering van toegelaten instellingen worden immers door die sector opgebracht en het saneringsbeleid van het fonds heeft invloed op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Aan de betrokkenheid van de sector bij het fonds is in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting vorm gegeven door de bepaling dat het bestuur een college van betrokkenen instelt met een adviserende functie. De leden van dit college worden door de drie betrokken organisaties voorgedragen.

#### *artikel IV, onderdeel E*

Artikel 6 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is redactioneel aangepast als gevolg van de wijziging van artikel 4 van dat besluit.

#### *artikel IV, onderdeel H*

Aan het eerste lid van artikel 14 van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is een bepaling toegevoegd die nauw aansluit op het nieuwe artikel 3a, derde lid, van dat besluit. Hierdoor komt ook in het beleidsplan vast te liggen op welke wijze de beoordelingscriteria van het fonds aansluiten op de borgingscriteria van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en welke eigen beleidsruimte het fonds daarnaast heeft. Verwezen wordt naar artikel IV, onderdeel C, en de toelichting daarop.

#### *artikel IV, onderdeel I, onder 3*

Artikel 15, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is met ingang van 1 januari 1998 vervallen (besluit van 17 oktober 1997, Stb. 482, houdende aanpassing van een aantal algemene maatregelen van bestuur aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Volkshuisvesting), hoofdstuk 2, artikel 1, onderdeel D, onder 3). Gezien artikel 4:38, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht verdiende het bij nader inzien de voorkeur de in dat lid opgenomen mogelijkheid om bepaalde subsidievoorwaarden aan toegelaten instellingen te stellen weer in het leven te roepen.



*artikel IV, onderdeel L*

*ad nieuw artikel 19a van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

In dit artikel is een verplichting voor het fonds opgenomen om die informatie aan het Rijk te verstrekken, die voor het – financieel – toezicht op toegelaten instellingen nodig is. De bewoordingen van dit artikel sluiten zo nauw mogelijk aan op die van artikel 40 van het Besluit beheer sociale-huursector. Hiermee wordt voorzien in de niet op voorhand nauwkeurig aan te geven gevallen dat het Rijk behoefte heeft aan aanvullende financiële informatie over toegelaten instellingen die niet op een andere manier, zoals via de jaarstukken, wordt aangeleverd.

*ad nieuw artikel 19b van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*

Elk zelfstandig bestuursorgaan, dus ook het fonds, dient onderworpen te zijn aan een periodieke evaluatie van zijn functioneren. Het is wenselijk dit zo spoedig mogelijk te regelen. Een wijziging van de Woningwet zal moeten leiden tot een volledige uitvoering ten aanzien van het fonds van de Aanwijzingen voor zelfstandige bestuursorganen. Deze wijziging is in voorbereiding genomen. In dat kader zullen ook bepalingen aan de Woningwet kunnen worden toegevoegd die nu nog in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn opgenomen.

*artikel V*

In de ingevolge dit artikel in het Staatsblad te plaatsen integrale tekst van het Besluit beheer sociale-huursector zullen, naast de wijzigingen in dat besluit die voortvloeien uit artikel I, de wijzigingen worden doorgevoerd die daarin zijn aangebracht als gevolg van de inwerkingtreding op 1 juli 1997 van de Huursubsidiewet en van de inwerkingtreding van de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht op 1 januari 1998.

In de integrale tekst van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zullen mede de wijzigingen worden doorgevoerd die in genoemd besluit zijn aangebracht als gevolg van de inwerkingtreding van de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht op 1 januari 1998.

*artikel VI*

Verwezen wordt naar de toelichting op artikel I, onderdeel F, onder 3.

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