

Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Aan: De besturen van toegelaten instellingen

De raden van toezicht/commissarissen van toegelaten instellingen

Strekking: Bekendmaking van beleid

Relatie met andere circulaire(s): MG 2001-26, MG 2002-18, MG 2005-04

Ingangsdatum: 25 mei 2006

Bijlage(n): –

Kenmerk: MG 2006-04

Datum: 18 mei 2006

Onderwerp: Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Geacht bestuur, raad,

A. Inleiding

Het is mij gebleken, dat bij een aantal activiteiten van toegelaten instellingen (t.i.'s) een nadere invulling van beleid wenselijk is. Met deze circulaire informeer ik u hierover. Het gaat hier om activiteiten ten aanzien van:

- grondaankoop;
- sponsoring;
- buitenlandse activiteiten;
- breedband;
- warmtepompen;
- verhuiskostenvergoeding;
- verlenging toepassing procesregels bij fusies (MG 2002-18).

B. Grondaankopen

In de circulaire MG 2001-26 van 5 november 2001 is u meegedeeld, dat grondaankoop uiteraard geoorloofd is, maar grondspeculatie niet. In de MG is aangegeven dat grondaankoop is toegestaan indien de t.i. in redelijkheid mag verwachten dat de locatie binnen een redelijke periode (circa 5 jaar) een (woning) bouwbestemming zal krijgen.

Gebleken is dat in een aantal gevallen een periode van circa 5 jaar niet toereikend is en dat t.i.'s hierdoor onnodig beperkt worden in hun slagvaardigheid. Om de t.i.'s flexibel te kunnen laten inspelen op toekomstige ontwikkelingen en de gewenste bouwproductie te kunnen realiseren, wordt de termijn van circa 5 verlengd naar circa 10 jaar.

De overige onderdelen en punten van de MG 2001-26 blijven van kracht.

C. Sponsoring

Steeds meer t.i.'s sponsoren diverse activiteiten en instellingen. Een actieve rol van t.i.'s in buurten en wijken waar de woningen overwegend in haar bezit zijn juich ik toe. Daar past sponsoring in. Verschillende t.i.'s hebben inmiddels een sponsorbeleid ontwikkeld met criteria waaraan activiteiten en instellingen die voor sponsoring in aanmerking

komen kunnen worden getoetst. Het komt echter ook voor dat t.i.'s activiteiten of instellingen sponsoren die weinig of geen relatie hebben met het werkterrein – inhoudelijk en/of geografisch. Dit laatste is niet gewenst. Er zijn grenzen aan sponsoring. Er zal een relatie moeten zijn met de kerntaken van de t.i.'s.

In de meeste gevallen zal een groot deel van de sponsoring plaatsvinden in het kader van de zorg en leefbaarheid. Zoals beschreven in het Bbsh en verder uitgewerkt in de MG 2001-26 moeten activiteiten in het kader van leefbaarheid steeds ten goede komen aan het woongebied in een buurt of wijk waar een substantieel deel van de woningen in bezit zijn van de betrokken t.i.. Dit geldt dus ook voor sponsoractiviteiten. Daarbij dienen deze activiteiten gericht te zijn op (een deel van) de doelgroep van beleid. Daarbij kan gedacht worden aan een buurtfestival, een bazaar, sport, school-, hobby- en muziekenvenementen die gericht zijn op de buurt. Voor wat betreft sponsoring van instellingen kan gedacht worden aan clubs en verenigingen die van belang zijn voor de sociale samenhang in de wijk, zoals een buurt-huisvereniging, een speeltuinvereniging of een sportvereniging (alleen als dit een kleinschalige vereniging is met een sterke band met de wijk). Het uitsluitend sponsoren van activiteiten om de naamsbekendheid van de corporatie te vergroten is geen voldoende motief.

Het toezicht op sponsoractiviteiten vormt onderdeel van het toezicht dat door mij wordt uitgeoefend op de t.i.'s. In het jaarverslag zal de t.i. derhalve gemotiveerd moeten uiteenzetten, welke sponsoractiviteiten zij uitvoert en voor wie. Indien blijkt, dat een sponsoractiviteit niet past binnen het algemene uitgangspunt, zal ik de betrokken t.i. verzoeken de sponsoring aan een bepaalde activiteit te staken.

D. Buitenlandse activiteiten

Met mijn circulaire MG 2005-04 van 17 maart 2005 heb ik u nader geïnformeerd over het geven van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen. Ik heb daarin aangegeven, dat aan de financiële ondersteuning o.a. de voorwaarde is gesteld, dat deze beperkt is tot de bouw van woningen in de plaatselijke sociale huursector. In de praktijk is de beperking tot de huursector niet doelmatig, zoals in de voormalige Oostbloklanden waar deze sector vaak zeer klein is terwijl andere sectoren – met name de koopsector – veel groter zijn en tegelijk deels ook lage inkomens huis-

vesting bieden. Ik ben bereid de middelen te laten inzetten voor andere vormen dan pure huur. Ik verbind hier wel de voorwaarde aan, dat er sprake is van huisvesting, bestemd voor huishoudens die als gevolg van hun financiële situatie of anderszins niet in staat zijn zelfstandig adequate huisvesting te vinden op de woningmarkt. Omdat hiervoor geen uniforme, internationale normen zijn te geven, ga ik er van uit, dat de t.i.'s hun financiële en/of andere bijdragen zullen richten op verbetering van de huisvesting van zulke huishoudens overeenkomstig de in die landen gehanteerde inkomens- en andere grenzen bij de invulling in die landen van het begrip 'social housing'. De overige voorwaarden uit de MG 2005-04 blijven gewoon van kracht.

E. Breedband

In de afgelopen periode hebben sommige van u zich zeer actief of belangstellend betoond waar het gaat om de aanleg van een breedbandinfrastructuur in wijken waar u bezit heeft. De omvang van het bezit van de t.i.'s maakt immers een grootschalige uitrol van breedband mogelijk. Daarmee kunt u een belangrijke bijdrage leveren aan de kabinetsambitie om van Nederland een koploper te maken wat de ontwikkeling van breedband betreft. Tegelijkertijd wil het kabinet niet dat t.i.'s een gezonde marktwerking verstoren. De Europese Commissie onderzoekt momenteel het Nederlandse systeem van t.i.'s in relatie tot staatssteun. Mede van belang is dat t.i.'s op grond van Woningwet en Bbsh uitsluitend werkzaam mogen zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Om die redenen zijn de activiteiten van t.i.'s ten aanzien van breedband ingekaderd. Deze inkadering houdt in dat u de aanleg van een breedbandinfrastructuur kunt bevorderen door vraagbundeling, om op die wijze een relatief grootschalige vraag ineens aan marktpartijen voor te leggen. Aldus kunt u deze partijen opdracht geven tot aansluiting van uw woningbezit. Het zelf aanleggen of bekostigen dan wel in eigendom hebben van een breedbandinfrastructuur valt niet binnen het kader van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Evenmin is deelname door de woningbouwcorporatie in een entiteit die glasvezelnetwerk aanlegt, toegestaan. Ik heb onlangs onder strikte voorwaarden een vijftal t.i.'s in Amsterdam een experiment met een vrije dochteronderneming, als bedoeld in mijn brief van 12 december 2005, toege-

staan. In deze vrije dochteronderneming is sprake van een verdergaande betrokkenheid van t.i.'s als hiervoor bedoeld. Ik zal aan t.i.'s nu geen andere experimenten zoals hiervoor aangegeven toestaan.

Op basis van de uitkomst van het experiment in Amsterdam, zal ik u nader informeren.

In overleg met mijn collega van Economische Zaken heb ik op basis van de specifieke (technische) kenmerken van een breedbandnetwerk gezien hoe er een duidelijke en doelmatige grens kan worden bepaald tot waar uw activiteiten in concrete gevallen kunnen strekken. Ik heb daarbij aanvankelijk besloten dat het t.i.'s is toegestaan de aansluiting van de woning tot aan de erfgrens van het perceel waarop de woning rust te financieren. In de praktijk is echter gebleken dat een doelmatige uitrol kan zijn gebaat bij een begrenzing tot aan het dichtst bij de woning gelegen aansluitpunt van de wijk. Daarom heb ik besloten dat het laten aanleggen en bekostigen van de individuele aansluiting per huurwoning tot dat aansluitpunt, ook indien deze aansluiting aan het breedbandnetwerk buiten de erfgrens ligt, kan worden gerekend tot de activiteiten die een t.i. zijn toegestaan.

Voorwaarde is, dat de kosten voor deze aansluiting op een acceptabel niveau worden gehouden. Relevant hierbij is dat deze kosten een snelle neerwaartse ontwikkeling doormaken. Hierom zullen jaarlijks door de OPTA richtbedragen worden gegeven voor de redelijke prijzen (bijvoorbeeld per meter) van aansluitingen van woningen. Op deze wijze kan tevens worden voorkomen dat er méér wordt betaald dan de reële kosten van een aansluiting en daarmee per saldo financieel wordt bijgedragen aan de aanleg van de overige infrastructuur. Op dit moment wordt in gezamenlijke opdracht van mijn collega van Economische Zaken en mij een onderzoek gedaan naar de kosten voor realisatie van die aansluitingen. Dit kan als referentie worden gehanteerd.

Via de breedbandaansluiting kunnen aan de huurders velerlei diensten worden aangeboden. Vooral bij projecten die wonen en zorg combineren kunnen deze snelle verbindingen van nut zijn. Diensten die daarmee kunnen worden aangeboden, zoals alarmering, een boodschappenlijn en huisartsenconsult 'on line', kunnen het zelfstandig wonen van ouderen en gehandicapten vergemakkelijken. Er mag geen sprake zijn van gedwongen winkelnering voor de consument, hetgeen tevens inhoudt dat het netwerk open toegang moet bieden voor alle dienstenaanbieders die daarvan gebruik willen maken.

F. Warmtepompen

In het kader het beperken van het energieverbruik (o.a. door aanscherping EPC-norm tot 0,8) en daarmee tevens kostenbesparing voor huurders zoeken t.i.'s nu reeds naar alternatieve energiediensten. Eén van die diensten betreft het voorzien van warmte via het installeren van warmtepompinstallaties.

Het aanleggen van een systeem waarmee bewoners warmte voor de woning en warm tapwater kunnen afnemen, is een primaire taak voor de t.i.. T.i.'s mogen dan ook warmtepompinstallaties aanleggen, die warmte leveren aan woningen, die eigendom zijn van de t.i..

De exploitatie van dergelijke systemen is slechts toegestaan voor complexen met alleen huurwoningen en complexen van deels koop- en deels huurwoningen, waarvan de woningen in overwegende mate in bezit van de t.i. zijn. Onder complex wordt verstaan een geheel van woningen die dicht bij elkaar liggen en die allemaal zijn aangesloten op één collectief systeem. In een complex met uitsluitend koopwoningen zal eigendom en de exploitatie van de installatie op een andere wijze moeten worden ingericht en buiten de t.i. worden gehouden.

G. Verhuiskostenvergoeding

Per 1 juli 2005 zijn t.i.'s op grond van een nieuw ingevoerd artikel 11g van het Bbsh verplicht in geval van gedwongen verhuizing als gevolg van renovatie van hun woning € 5.000 verhuiskostenvergoeding aan te bieden. Het is mij gebleken dat in de praktijk misverstanden kunnen ontstaan omtrent de reikwijdte van dit artikel. Ik hecht er daarom aan te benadrukken, met welke intenties genoemde bepaling in het Bbsh is opgenomen en welke interpretatie van de ingevoerde regeling daaruit voortvloeit.

Op grond van besluitvorming in de Tweede Kamer is besloten voor alle situaties waar een huurder van een zelfstandige woning gedwongen moet verhuizen als gevolg van renovatie, ongeacht of de huurder terugkeert naar de oude woning of een nieuwe woning betreft, te voorzien in een minimale verhuiskostenvergoeding.

In artikel 11g, eerste lid, van het Bbsh wordt voor de definitie van het begrip renovatie verwezen naar artikel 220, tweede lid, derde volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Alhoewel laatstgenoemd artikel ziet op de situatie dat de huurovereenkomst bij renovatie van de woning wordt voortgezet is dit artikel alleen genoemd in verband met de definitie van het begrip 'renovatie' hierin en dient deze passage in artikel 11g, eerste lid, van het Bbsh zo te worden uitgelegd dat de verhuiskostenvergoeding van toepassing is op zowel de situatie van voortzetting van de huurovereenkomst als op de situatie van gedwongen verhuizing in verband met

renovatie en sloop van de woning waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd.

In de toelichting op het betreffende artikel wordt niet ingegaan op het feit of de renovatie geschiedt met voortzetting van de huurovereenkomst (waar artikel 7:220 lid 2 BW op ziet) of wordt beëindigd op grond van dringend eigen gebruik (zoals bij sloop van de woning vaak het geval is), omdat voor een recht op verhuiskostenvergoeding bepalend is of er sprake is van renovatie en niet hoe naar aanleiding van deze renovatie de juridische relatie tussen de t.i. en de huurder wordt voortgezet. Er dient derhalve geen onderscheid te worden gemaakt tussen voortzetting van de bestaande huurovereenkomst of beëindiging van de huurovereenkomst voor de toekenning van de in artikel 11g opgenomen verhuiskostenvergoeding. In beide situaties kan immers sprake zijn van noodzakelijke verhuizing in verband met renovatie van de woning. Die hangt er niet van af of de huurder terugkeert naar de oude woning of dat de huurder een nieuwe woning betreft.

Ik verzoek u aan deze bedoelingen uitvoering te geven. Het Bbsh zal, om elk misverstand op dit punt te voorkomen, te gelegener tijd op deze nadere uitleg van de verhuiskostenvergoeding worden aangepast.

Voorts deel ik u mede dat ik heb besloten om de minimale vergoeding, die voor 1 maart van een jaar op grond van artikel 11g, derde lid, kan worden aangepast aan de consumentenprijsstijging, dit jaar niet aan te passen.

H. Verlenging procesregels bij fusies (MG 2002-18)

Bij circulaire MG 2002-18 van 11 juli 2002 heb ik uw aandacht gevraagd voor de procesregels bij fusies. In die circulaire heb ik de toetsingscriteria voor instemming van een voorgenomen fusie en de te hanteren procedure vastgelegd. In de circulaire is aangekondigd, dat deze vervalt op het moment dat een en ander is vastgelegd in regelgeving, doch in ieder geval vier jaar na datering van de circulaire. De materie is echter nog niet vastgelegd in regelgeving. Gelet op de aankondiging van een nieuwe structuur voor de corporatiesector en daarbij behorende regelgeving, zal opname in huidige regelgeving niet opportuun zijn.

De toepassing van de procesregels bij fusies vastgelegd in de circulaire MG 2002-18 van 11 juli 2002 verleng ik hierbij voor onbepaalde tijd.

I. Slot

Deze MG-circulaire zal worden geplaatst in de Staatscourant en treedt in werking twee dagen na plaatsing. Deze circulaire is tevens geplaatst op de internet-site van VROM (www.vrom.nl/mg) en is aldaar te downloaden.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u terecht bij de Directie Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen, tel: 0703393345 of 0703391953.

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