

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:
 - a. Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71 van de Woningwet;
 - b. woongelegenheid: woning, standplaats, woonwagen en instelling waarin aan tenminste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft;
 - c. voorziening: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woongelegenheid die strekt tot verbetering van de indeling of het woongerief, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging;
 - d. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woongelegenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 - e. onrendabele investeringen: investeringen tegenover welke geen opbrengsten staan of opbrengsten staan die blijkens de raming daarvan niet kostendekkend zijn.
2. Voor de toepassing van dit besluit wordt onder de huurder mede verstaan:
 - a. de medehuurder in de zin van de artikelen 266 en 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de persoon, bedoeld in artikel 268, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en degene die de woongelegenheid met toestemming van de toegelaten instelling huurt van een huurder die haar huurt van die toegelaten instelling.
3. Voor de toepassing van dit besluit wordt onder de bewoner, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft.
4. Voor de toepassing van dit besluit valt het verslagjaar in de zin van dit besluit samen met het kalenderjaar.

Artikel 2 Vervallen

Artikel 2a

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

- a. die andere rechtspersoon of vennootschap een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van haar wordt;
- b. zij in die andere rechtspersoon deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of;
- c. zij anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

De definitie van het begrip huurprijs in het eerste lid (onderdeel d) is ontleend aan de definitie van dat begrip in de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331. Daarnaast wordt in artikel 13 van het onderhavige besluit verwezen naar de rekenhuur in de Huursubsidiewet, om aan te geven op de huisvesting van welke personen de toegelaten instellingen zich in het bijzonder dienen te richten.

De in artikel 1, eerste lid, onder e, opgenomen omschrijving van het begrip «onrendabele investeringen» hangt samen met enkele andere nieuwe bepalingen in het Bbsh over het investeringsbeleid van toegelaten instellingen. Verwezen wordt naar artikel 21, tweede lid, en de toelichting daarop.

In het tweede lid is onder meer neergelegd wat onder het begrip huurder mede wordt verstaan. De echtgenoot van een huurder is in beginsel medehuurder van rechtswege. Men kan ook medehuurder zijn op grond van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, mits de verhuurder daarmee op verzoek van de huurder schriftelijk instemt.

Onder de huurder wordt naast medehuurder mede begrepen de persoon, die anders dan als medehuurder zijn hoofdverblijf in dezelfde woongelegenhed als de huurder heeft en na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzet.

In het derde lid is opgenomen om te voorkomen, dat personen die tegen de wens van de huurder, of in situaties dat de woongelegenhed niet wordt verhuurd, hun hoofdverblijf in een woongelegenhed hebben tot de bewoners in de zin van dit besluit worden gerekend.

De toegelaten instelling is in de regel niet bekend met de situaties waarin naast huurders sprake is van bewoners in de zin van dit lid. Dit is ook niet nodig om contact met de bewoners te leggen. Daartoe volstaat in voorkomende gevallen het aanschrijven van de huurders. Dit laat onverlet dat, indien twijfel bestaat of een persoon bewoner in de zin van dit lid is, deze dat moet kunnen aantonen.

vierde lid

In het Bbsh is een systeem van verantwoording neergelegd dat is gebaseerd op verslagleggingen over kalenderjaren. Dit tast de vrijheid van toegelaten instellingen om het boekjaar niet samen te laten vallen met het kalenderjaar niet aan. Wel zullen de toegelaten instellingen die daartoe besluiten naast de verantwoording over het verslagjaar in de zin van dit besluit apart verantwoording over dat boekjaar moeten afleggen.

Artikel 2: vervallen

Artikel 2a

In artikel 2a worden de situaties genoemd waarin voor de toepassing van het Bbsh sprake is van het ontstaan van een duurzame band tussen een toegelaten instelling en een andere rechtspersoon of vennootschap. In de onderdelen a en b van het eerste lid is aangesloten bij bepalingen in boek 2 van het Burgerlijk Wetboek over dochtermaatschappijen (artikel 24a) en deelnemingen (artikel 24c).

In onderdeel c is een onderscheid aangebracht tussen het aangaan van banden met een bestaande rechtspersoon of vennootschap en het oprichten van een nieuwe rechtspersoon of vennootschap. De woorden “of vennootschap” houden in dat dit onderdeel mede van toepassing is op banden met commanditaire vennootschappen en vennootschappen onder firma. In dit onderdeel is voorts tot uitdrukking gebracht, dat het enkele aangaan van een bestuurlijke of een financiële band op zichzelf al voldoende is om te spreken van het zich verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in de zin van artikel 2a.

Onderdeel c omvat een voorziening voor die gevallen, die niet onder onderdeel a of b vallen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan situaties waarin weliswaar stemrechten in de algemene vergadering van

Artikel 3 Vervallen

HOOFDSTUK II. TOELATING, WIJZIGING VAN DE STATUTEN EN FUSIES

Afdeling 1. De toelating

§ 1. De procedure

Artikel 4

1. Een aanvraag om een toelating als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet wordt door de vereniging of de stichting aan de Kroon gericht en bij Onze Minister ingediend.
2. De aanvraag omvat:
 - a. de gronden waarop deze rust;
 - b. een authentiek afschrift van de akte van oprichting van de vereniging of de stichting of van de notariële akte waarin de statuten van de vereniging na haar oprichting zijn opgenomen, en van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen;
 - c. het bewijs, dat de vereniging of de stichting is ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied zij haar woonplaats heeft;
 - d. het bewijs, dat een authentiek afschrift van de akte van oprichting of van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen, dan wel een authentiek uittreksel van die akte, authentieke afschriften van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen en de statuten als laatstelijk gewijzigd ten kantore van die Kamer zijn neergelegd, en
 - e. zodanige bescheiden, dat Onze Minister een juist en volledig inzicht verkrijgt in de financiële situatie van de vereniging of de stichting.
3. Indien de oprichting van de vereniging of de stichting, al dan niet gezamenlijk met de oprichting van een of meer andere verenigingen of stichtingen, is geschied met het oogmerk om de werkzaamheden te gaan verrichten die ter plaatse worden verricht door een afzonderlijk organisatie-onderdeel van de gemeente dat is belast met de exploitatie van van gemeentewege gebouwde of verworven woongelegenheden en om daartoe die woongelegenheden in eigendom te verkrijgen, omvat de aanvraag voorts een rapport van bevindingen omtrent de financiële transacties tussen dat organisatieonderdeel enerzijds en de algemene dienst en andere organisatie-onderdelen van de gemeente anderzijds, uitgebracht door een als openbaar accountant optredende accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of door een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken. Het rapport omvat alle zodanige transacties over het tijdvak dat loopt vanaf 1 januari 1991 tot een dag die ten hoogste een maand ligt voor het tijdstip waarop de aanvraag wordt ingediend, die naar het oordeel van de accountant mogelijk niet in het belang van de volkshuisvesting zijn verricht, en die over het genoemde tijdvak afzonderlijk of gezamenlijk meer dan 1 procent van de financiële een andere rechtspersoon of vennootschap wordt verkregen, of kapitaal aan een andere rechtspersoon wordt verschaft, maar dat dit niet in die mate gebeurt dat van een dochtermaatschappij of een deelneming in de zin van boek 2 van het burgerlijk wetboek sprake is.

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

Met de term ‘duurzame band’ wordt hetzelfde bedoeld als de zinsnede ‘duurzaam verbonden te zijn’ in artikel 24c, eerste lid, van Boek 2 van het burgerlijk wetboek.

Artikel 3: vervallen

HOOFDSTUK II. TOELATING, WIJZIGING VAN DE STATUTEN EN FUSIES

Afdeling 1. De toelating

§ 1. De procedure

Artikel 4

In het eerste lid is, in vergelijking tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, niet meer voorgeschreven dat het verzoek om toelating van een instelling door het bestuur wordt ingediend. Uit artikel 45 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek blijkt, dat het bestuur hiertoe in beginsel bevoegd is. De eisen, genoemd in het tweede lid, hebben de volgende achtergrond. Instellingen die wensen te worden toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is, dienen - gelet op hun doel - registergoederen te kunnen verkrijgen. Stichtingen worden overeenkomstig boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in het leven geroepen bij een notariële akte, die haar statuten moet bevatten. Deze stichtingen hebben volledige rechtsbevoegdheid en kunnen registergoederen verkrijgen. Ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek hebben verenigingen alleen dan volledige rechtsbevoegdheid, indien de statuten zijn opgenomen in een notariële akte. Dit is het geval bij verenigingen die bij notariële akte zijn opgericht, aangezien die akte ingevolge de wet de statuten moet bevatten, maar ook bij verenigingen die op een andere wijze tot stand zijn gebracht en waarvan de statuten naderhand op grond van een besluit van de algemene vergadering in een notariële akte zijn opgenomen.

Voor de beoordeling van het verzoek om toelating als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is, is het noodzakelijk te kunnen beschikken over de geldende statuten van de instelling. Met het oog daarop is voorgeschreven, dat een authentiek afschrift van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen wordt overgelegd. Voor stichtingen en voor bij notariële akte opgerichte verenigingen is dat, zoals uit het voorgaande blijkt, de akte van oprichting, voor andere verenigingen echter de akte waarin de statuten na de oprichting zijn opgenomen.

Ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek moet zowel een stichting als een vereniging waarvan de statuten zijn opgenomen in een notariële akte, worden ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied zij haar woonplaats heeft. Voorts moeten zij de statuten met de eventueel daarin aangebrachte wijzigingen ten kantore van dat register neerleggen. Voor de beoordeling van het verzoek om toelating moet blijken, dat aan deze verplichtingen is voldaan.

Met onderdeel e 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, waarin is bepaald dat de toelating wordt geweigerd, indien naar het oordeel van het Rijk de vereniging of de stichting niet voldoende middelen van de in de eerste volzin eerstgenoemde organisatieonderdeel per 31 december 1990, en afzonderlijk of gezamenlijk ten minste € 22.689 bedragen.

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.

draagkrachtig is of haar financiële continuïteit niet voldoende is gewaarborgd.

Het voorschrift dat in het derde lid is opgenomen heeft, in combinatie met artikel 8, tweede lid, tot doel te voorkomen dat, voorafgaande aan de opheffing van gemeentelijke woningbedrijven, middelen die zijn bestemd voor de volkshuisvesting worden overgeheveld naar de gemeente. Om dat te bereiken zullen woningbedrijven die op of na 1 januari 1991 de gemeente financieel hebben bevoordeeld door middelen, direct of indirect, aan het woningbedrijf te onttrekken en ten goede te laten komen aan de algemene dienst van de gemeente of een andere tak van dienst, niet worden toegelaten. Het kan bij die bevoordeling onder meer gaan om overboekingen van geldmiddelen zonder voldoende aanwijsbare tegenprestatie op het gebied van de volkshuisvesting, onder welke overboekingen kunnen worden begrepen overboekingen naar het stadsvernieuwingsfonds, toevoegingen aan budgetten die op voet van het Besluit woninggebonden subsidies zijn toegekend en overboekingen naar andere voorzieningen en reserves, om kwijtschelding van schulden of om van de marktrente afwijkende rentebetalingen. Om dat te beoordelen dient bij het verzoek om toelating een rapport van bevindingen van een openbaar accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het burgerlijk Wetboek, te worden gevoegd, waarin gegevens over de financiële transacties tussen enerzijds het woningbedrijf en anderzijds de algemene dienst en andere takken van dienst van de gemeente vanaf 1 januari 1991 zijn opgenomen. In dit rapport behoeven slechts die afzonderlijke of gezamenlijke transacties te worden vermeld waarbij sprake is van een mogelijke bevoordeling van de gemeente in bovengenoemde zin en die een bepaalde omvang te boven gaan. De bepaling leidt ertoe, dat, ingeval de algemene bedrijfsreserve per 31 december 1990 €22.689 of meer bedroeg, de afzonderlijke of gezamenlijke transacties die 1 procent van die reserve te boven gaan dienen te worden vermeld. Was de algemene bedrijfsreserve lager, dan dienen de afzonderlijke of gezamenlijke transacties die een bedrag van € 22.689 te boven gaan te worden vermeld. Dit houdt in, dat de transacties dienen te worden beoordeeld over de gehele te onderzoeken periode en niet per jaar, zodat ook in de tijd gespreide transacties die cumulatief de aangegeven grens te boven gaan in het rapport van bevindingen worden opgenomen.

Uit het derde lid blijkt, dat als gevolg van opheffing van een woningbedrijf verschillende verenigingen of stichtingen kunnen worden opgericht die toelating aanvragen, in welk geval die verenigingen of stichtingen voor de toepassing van dat lid dienen te zijn opgericht met het oogmerk gezamenlijk alle werkzaamheden en woongelegenheden van het op te heffen woningbedrijf over te nemen. Bij de verschillende verzoeken om toelating kan dan uiteraard steeds met het bijvoegen van hetzelfde rapport van bevindingen worden volstaan. Indien uit het rapport van bevindingen blijkt, dat naar het oordeel van de accountant mogelijk transacties zijn verricht die niet in het belang van de volkshuisvesting waren, dan zal dit leiden tot een nader onderzoek en overleg met het woningbedrijf en de gemeente. Indien de minister op basis daarvan tot de conclusie komt, dat de algemene bedrijfsreserve voor andere doelen dan die in het belang van de volkshuisvesting is aangewend, doet hij een voordracht voor een koninklijk besluit tot weigering van de toelating. Indien in het kader van het nader onderzoek en het overleg de onttrekkingen ongedaan worden gemaakt, kan de toelating alsnog plaatsvinden.

Artikel 5

De voorschriften die in dit artikel zijn opgenomen zijn een logisch uitvloeisel van de rol van de gemeente op het gebied van de volkshuisvesting en van de rol van het CFV op het gebied van het toezicht als bedoeld in artikel 71a van de Woningwet op de woningcorporaties.

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.

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.

§ 2. De voorwaarden

Artikel 7

1. Buiten het geval, bedoeld in artikel 70, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet wordt de toelating geweigerd, indien de statuten van de vereniging of de stichting niet voorzien in:
 - a. de vermelding van de gemeente of een aanduiding van de gemeenten waar zij werkzaam is;
 - b. de instelling van een orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen, welk orgaan:
 - 1° in staat is dat toezicht voortdurend uit te oefenen;
 - 2°. bevoegd is tot het nemen van maatregelen die voor uitoefening van dat toezicht nodig zijn, en daartoe de uitvoering van besluiten van het bestuur kan schorsen, en
 - 3°. niet is gehouden over zijn handelingen verantwoording aan het bestuur af te leggen;
 - c. de bepaling dat met personen die zitting hebben in het orgaan, bedoeld in onderdeel b, geen arbeidsovereenkomsten als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bestaan;
 - d. de bepaling dat het zitting hebben in het bestuur of in het orgaan, bedoeld in onderdeel b, onverenigbaar is met het lidmaatschap van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente of van het college van gedeputeerde staten van de provincie waar de vereniging of de stichting haar woonplaats heeft, of van een gemeente of een provincie waar zij feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten of provincies te behartigen;
 - e. regels inzake de wijze waarop de huurders van de woongelegenheden van de vereniging of de stichting en in het belang van die huurders werkzame organisaties invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur van die vereniging of stichting of van het orgaan, bedoeld in onderdeel b, welke regels in elk geval inhouden, dat het bestuur die huurders en zodanige organisaties in de gelegenheid stelt om, ten aanzien van ten minste twee vrijkomende plaatsen in het bestuur of orgaan, een bindende voordracht uit te brengen voor benoeming in dat bestuur of orgaan van een persoon uit hun kring, waarbij, in geval van een vereniging, wordt bepaald op welke wijze de betrokken benoeming tot stand komt ingeval aan de voordracht het bindende karakter is ontnomen;

Artikel 6

De termijn die in het eerste lid is opgenomen strekt er, in samenhang met de termijnen die zijn opgenomen in artikel 5, eerste en tweede lid, toe de gehele procedure vanaf het verzoek om toelating tot en met de voordracht voor een koninklijk besluit binnen een periode van circa 6 maanden af te ronden.

§ 2. De voorwaarden

Artikel 7

eerste lid

onderdeel a

Voor een volledig inzicht op het punt van de toepasselijkheid van dit besluit op een toegelaten instelling is het noodzakelijk dat uit de statuten blijkt waar zij werkzaam is. In de statuten moet tevens worden bepaald waar zij haar woonplaats heeft. Dit is vereist ingevolge boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

onderdeel b

In boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn regels gegeven omtrent het interne toezicht bij verenigingen. Deze houden in, dat er steeds een of andere vorm van toezicht moet zijn. Voor het geval de statuten daarover niets regelen schrijft artikel 48, tweede lid, van dat boek voor, dat er een commissie moet zijn die het jaarverslag onderzoekt. Voor stichtingen gelden geen regels ter zake. In onderdeel b is niettemin een vereiste aan de inhoud van de statuten van toegelaten instellingen opgenomen, dat zowel op verenigingen als op stichtingen van toepassing is. Dit voorschrift geeft, als aanvulling op het Burgerlijk Wetboek, aan wat in dit opzicht bij toegelaten instellingen ten minste noodzakelijk wordt geacht.

De eis dat er een toezichthoudend orgaan is en de minimale vereisten waaraan dat orgaan moet voldoen, zijn een uitvloeisel van het streven naar verzelfstandiging. Beoogd is een belangrijker rol van het interne toezicht en een bescheidener rol van het overheidstoezicht. Om aan die rol van het interne toezicht inhoud te kunnen geven zijn aan het toezichthoudende orgaan drie eisen gesteld die zijn neergelegd in de onderdelen 1^o, 2^o en 3^o. Onderdeel 1^o houdt niet alleen in, dat, het orgaan steeds beschikbaar moet zijn, maar ook uit een oogpunt van deskundigheid steeds tot uitoefening van het toezicht in staat dient te zijn. Onderdeel 2^o heeft met name betrekking op situaties, dat uitvoering van een bestuursbesluit naar het oordeel van het toezichthoudende orgaan schadelijke gevolgen voor de toegelaten instelling zou hebben. Besluiten die ingevolge de wet nietig zijn vallen niet onder de bepaling. Het niet kunnen uitvoeren van een bestuursbesluit door een schorsing als in dit onderdeel bedoeld kan tot schadeclaims van derden leiden, met name van diegenen met wie de toegelaten instelling overeenkomsten heeft gesloten die uit gaan van uitvoering van dat besluit. Het ligt voor de hand dat hiermee bij het aangaan van dergelijke overeenkomsten rekening wordt gehouden. 9

Over de samenstelling van het toezichthoudende orgaan zijn geen andere voorschriften gegeven, dan neergelegd in

- f.** de bepaling dat de algemene vergadering van een vereniging slechts een besluit kan nemen om aan een voordracht als bedoeld in onderdeel *e* het bindende karakter te ontnemen, indien op die vergadering een aantal stemmen kan worden uitgebracht dat ten minste de helft bedraagt van het aantal stemmen dat door de stemgerechtigden gezamenlijk kan worden uitgebracht;
- g.** de bepaling dat het orgaan, bedoeld in onderdeel *b*, de opdracht verleent tot het onderzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, eerste volzin, en dat, indien het orgaan niet daartoe overgaat, dit geschiedt door de algemene vergadering of, indien deze niet daartoe overgaat, het bestuur van de vereniging, dan wel door het bestuur van de stichting;
- h.** de bepaling dat de opdracht, bedoeld in onderdeel *g*, kan worden ingetrokken door het orgaan dat deze heeft verleend, en dat een zodanige door het bestuur verleende opdracht tevens kan worden ingetrokken door het orgaan, bedoeld in onderdeel *b*;
- i.** de bepaling dat de vereniging of de stichting voor wijziging van de statuten de voorafgaande instemming van Onze Minister behoeft, en daartoe iedere voorgenomen wijziging daarvan aan hem voorlegt, en
- j.** bepalingen omtrent de ontbinding van de vereniging of de stichting, welke inhouden, dat:
 - 1°. het bestuur de ontbinding onverwijld aan Onze Minister mededeelt;
 - 2°. na ontbinding de vereffening geschiedt door een of meer vereffenaars, te benoemen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de ontbonden vereniging of stichting haar woonplaats had, op welke vereffenaars dat college toezicht houdt en welke vereffenaars door dat college kunnen worden geschorst of ontslagen, in welk laatste geval het een of meer nieuwe vereffenaars benoemt;
 - 3°. indien de onroerende zaken gelegen zijn binnen het werkgebied van een of meer toegelaten instellingen, de vereffenaar de goederen en de schulden van de ontbonden vereniging of stichting bij voorrang aan die toegelaten instellingen aanbiedt ter gehele of gedeeltelijke overneming, en, voor zover die toegelaten instellingen die goederen of schulden niet overnemen, hij die goederen of schulden ter gehele of gedeeltelijke overneming aanbiedt aan de gemeente waar de onroerende zaken gelegen zijn, en, voor zover de gemeente die goederen of schulden niet overneemt, hij de huurders van de tot die zaken behorende woongelegenheden in de gelegenheid stelt deze in eigendom te verkrijgen;
 - 4°. indien de ontbonden vereniging of stichting op het tijdstip van ontbinding geen onroerende zaken bezat, de vereffenaar de goederen en de schulden van die vereniging of stichting ter overneming aanbiedt aan de gemeente waar die vereniging of stichting haar woonplaats had;
 - 5°. voor zover wegens het niet aanvaarden van de aanbiedingen, bedoeld onder 3° en 4°, de goederen en de schulden niet zijn overgenomen, de vereffenaar de goederen van de ontbonden vereniging of stichting te gelde maakt en haar schulden voldoet en
 - 6°. de vereffenaar de middelen die zijn overgebleven na het overeenkomstig onderdeel 3°, 4° of 5° te gelde maken van de goederen van de ontbonden vereniging of stichting, en na het voldoen van haar schulden, stort in het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
- 2.** De toelating wordt voorts geweigerd, indien de statuten een bepaling bevatten waaraan:
 - a.** personen waarop het eerste lid, onderdeel *d*, van toepassing is, het recht kunnen ontlenen om personen te benoemen in het bestuur van de vereniging of de stichting, of in het orgaan, bedoeld in het eerste lid, onderdeel *b*, of om personen voor een zodanige benoeming voor te dragen, of
 - b.** het recht kan worden ontleend tot het verkrijgen van de eigendom van onroerende zaken van de vereniging of de stichting op een andere wijze dan die, bedoeld in het eerste lid, onderdeel *j*, onder 3° en 4°.

de onderdelen e en f. Bij verenigingen is het denkbaar, dat de algemene vergadering een rol speelt bij de samenstelling. Voor alle duidelijkheid zij hier vermeld, dat het bedoelde orgaan niet de algemene vergadering kan zijn.

onderdeel c

De leden van het toezichthoudende orgaan mogen blijkens dit onderdeel niet op de loonlijst van de toegelaten instelling staan. Zij zullen wel een honorering kunnen ontvangen voor hun in het kader van het toezicht verrichte werkzaamheden. Hiermee is hun relatie tot de toegelaten instelling in dit opzicht vergelijkbaar met die van commissarissen bij bijvoorbeeld naamloze vennootschappen.

onderdeel d

Het verbod is opgenomen om te voorkomen, dat er een ongewenste belangenvermenging tussen toegelaten instellingen en het college van burgemeester en wethouders of van het college van gedeputeerde staten optreedt. Naast de voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het college van burgemeester en wethouders en van het college van gedeputeerde staten kunnen de statuten bepalingen bevatten over gemeenteraadsleden. Het door deze personen zitting nemen in een orgaan van een toegelaten instelling heeft in bepaalde gevallen tot gevolg dat zij in raadsvergaderingen niet aan stemmingen kunnen deelnemen. Ten aanzien hiervan bevat artikel 28 van de nieuwe Gemeentewet (Stb. 1992, 96) een regeling. Ook kunnen de statuten bepalingen bevatten over (bestuurs)leden van huurdersorganisaties. Indien deze personen zitting hebben in een orgaan van de toegelaten instelling, welke orgaan besprekingen voert met (het bestuur van) de huurdersorganisatie, dan kunnen deze leden immers geen onafhankelijk en objectief standpunt namens de toegelaten instelling innemen. Op het verbod geldt een uitzondering, neergelegd in het derde lid. Zie voor de redenen de hierna volgende toelichting.

De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota gemeentelijke woningbedrijven (Kamerstukken II 1989/90, 21 112, nr. 3) in oktober 1990 een motie Tuinstra / de Pree (Kamerstukken II 1989/90, 21 112, nr. 5) aangenomen waarin de regering wordt uitgenodigd om met voorstellen te komen waarbij voor bestaande gemeentelijke woningbedrijven de status van toegelaten instelling in de zin van de Woningwet mogelijk wordt in de stichtingsvorm, met dien verstande dat de bestuurlijke zeggenschap van de gemeente na verzelfstandiging en de wijze waarop de gemeente deze zeggenschap vorm geeft kan blijven functioneren. Na een overgangperiode zouden volgens die motie gemeentelijke woningbedrijven die geen toegelaten instelling zijn geworden niet meer in aanmerking moeten komen voor geldelijke steun voor nieuwbouw. Ter uitvoering van deze motie is in het Bbsh een uitzondering gemaakt op het eveneens daarin opgenomen verbod om leden van het college van burgemeester en wethouders zitting te doen hebben in het bestuur of het toezichthoudend orgaan van een toegelaten instelling of personen voor benoeming in het bestuur of dat orgaan voor te dragen. Door deze uitzondering kan de gemeente bestuurlijke zeggenschap houden over gemeentelijke woningbedrijven die zijn geprivatiseerd en vervolgens als instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet zijn toegelaten. Die zeggenschap is een factor die kan bijdragen tot de verzelfstandiging van een groot aantal gemeentelijke woningbedrijven en daarmee tot een verdere uniformering van de sociale-huursector.

De toegelaten instellingen die zijn ontstaan uit gemeentelijke woningbedrijven komen immers te vallen onder het toezicht- en sanctieregime van de Woningwet en het Bbsh en hebben daarmee dezelfde rechten en plichten als alle overige toegelaten instellingen.

3. Het eerste lid, onderdeel *d*, en het tweede lid, onderdeel *a*, zijn, voor zover het betreft het lidmaatschap van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente of van het college van gedeputeerde staten van de provincie waar de vereniging of de stichting haar woonplaats heeft, of van een gemeente of een provincie waar zij feitelijk werkzaam is, niet van toepassing op een vereniging of stichting als bedoeld in artikel 4, derde lid, eerste volzin, indien door die vereniging of stichting op of na 1 januari 1993 en voor 1 mei 1996 een aanvraag om toelating bij Onze Minister is ingediend.

De eerder bedoelde uitzondering geldt uitsluitend voor de gemeentelijke woningbedrijven die op 1 januari 1991 bestonden en die tussen 1 januari 1993 en 1 mei 1996 een verzoek om toelating hebben ingediend.

onderdelen e en f

De bepaling in dit onderdeel waarborgt, dat huurders invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur of het toezichthoudende orgaan. Een van de uitgangspunten uit de Nota Mensen Wonen (NMWW) is dat de burger centraal moet staan. Daarnaast staat de bevordering van de lokale binding hoog in het vaandel van VROM. Teneinde dit te stimuleren is in artikel 7, eerste lid, onderdeel e, van het Bbsh opgenomen dat het bestuur huurders en de hiervoor genoemde organisaties in de gelegenheid stelt om ten aanzien van **twee** vrijkomende plaatsen een bindende voordracht uit te brengen voor benoeming in dat bestuur dan wel dat toezichtorgaan. Het is wenselijk, 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, niet zijnde de huurdersorganisatie (zie onder d), die ten doel heeft de belangen van die huurders te behartigen. Onder bindende voordracht moet worden verstaan: een voorstel tot benoeming waarvan de benoemende instantie niet kan afwijken. Een bindende voordracht brengt met zich mee dat uitsluitend een stem kan worden uitgebracht op een persoon die op die voordracht staat. Een stem uitgebracht op een andere persoon is ongeldig (Asser 2 II: De rechtspersoon). Het benoemend orgaan kan besluiten om de voorgedragen persoon niet te benoemen, bijvoorbeeld wanneer deze niet voldoet aan het profiel zoals dat is opgesteld door dit orgaan. In principe moet er, wanneer het benoemend orgaan besluit een voorgedragen kandidaat niet te benoemen, een nieuwe voordracht worden gedaan. Hier is slechts een uitzondering op mogelijk, deze geldt alleen voor de vereniging. Slechts voor de vereniging is in artikel 37, vierde lid, van boek 2 van het BW geregeld, dat de bindendheid aan de voordracht kan worden ontnomen door een met twee derde van de uitgebrachte stemmen genomen besluit. In dat artikellid is tevens bepaald, dat statutair kan worden bepaald, dat er een minimaal aantal stemmen moet kunnen worden uitgebracht, welk minimum niet hoger mag zijn dan twee derde van het totaal aantal mogelijke stemmen. In artikel 7, eerste lid, onderdeel f, van het Bbsh is bepaald, dat statutair dient te zijn geregeld, dat dit aantal minimaal de helft van alle stemgerechtigden gezamenlijk dient te zijn. Dit betekent derhalve, dat de bindendheid slechts aan de voordracht kan worden ontnomen, indien de helft van alle stemgerechtigde leden aanwezig is en minimaal twee derde van die stemgerechtigde leden tegen de bindendheid van de voordracht stemt. Tevens dient volgens artikel 7, eerste lid, onderdeel e (zinsnede: "waarbij, in geval van een vereniging, wordt bepaald op welke wijze de betrokken benoeming tot stand komt ingeval aan de voordracht het bindende karakter is ontnomen") statutair te zijn geregeld hoe, na het ontnemen van de bindendheid van de voordracht, de betrokken benoeming tot stand komt. Hierbij kan worden gedacht aan het vastleggen van het aantal malen dat opnieuw een bindende voordracht kan worden uitgebracht, aan het aanwijzen van het orgaan dat over de benoeming kan beslissen als ook aan die volgende voordracht of voordrachten het bindende karakter mocht worden ontnomen en aan het bepalen welke personen in dat geval kunnen worden benoemd. De bepaling maakt het mogelijk dat verschillende bindende voordrachten worden gedaan. In dat geval maakt het orgaan dat tot benoeming bevoegd is daaruit een keuze. Bij dit alles staat het de toegelaten instelling vrij bepalingen op te nemen die de bescherming van haar identiteit beogen te waarborgen. Degene die overweegt zich kandidaat te stellen voor het bestuur of het toezichthoudende orgaan kan dan de inhoud van die bepalingen mede betrekken bij zijn besluit omtrent zijn kandidatuur, in de wetenschap dat als hij eenmaal is benoemd hij zich ook aan die bepalingen zal moeten houden.

onderdelen g en h

De bepaling dat de opdracht tot de beoordeling van de jaarstukken van de toegelaten instelling in

beginsel wordt verleend door het toezichthoudende orgaan, ligt in het verlengde van de positie die aan

dat orgaan in het kader van het interne toezicht bij de toegelaten instelling is toegekend.

onderdeel i

Wijziging (waaronder mede begrepen aanvulling) van de statuten is aan voorafgaande toestemming van de minister gebonden om te voorkomen dat de toegelaten instelling haar statuten, mede op grond waarvan zij is toegelaten, zo zou kunnen wijzigen dat de toelating niet zou hebben plaatsgevonden als zij op basis van die gewijzigde statuten zou zijn aangevraagd.

Onderdeel j

In dit onderdeel staan bepalingen die de ontbinding van de vereniging of de stichting en de vereffening van haar goederen en schulden tot onderwerp hebben.

Onderdeel 1^o strekt ertoe te bewerkstelligen dat de minister, die ingevolge artikel 70d van de Woningwet is belast met het toezicht op de toegelaten instellingen, op de hoogte komt van de ontbinding van een toegelaten instelling.

Artikel 70, vierde lid, van de Woningwet opent de mogelijkheid om in het Bbsh te bepalen, dat de statuten voorschrijven, dat bij ontbinding van de vereniging of de stichting de vereffening geschiedt door een of meer door het college van burgemeester en wethouders benoemde vereffenaars. Hiermee wordt weliswaar afgeweken van artikel 23 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, maar artikel 25 van dat boek biedt daartoe de mogelijkheid. In het Bbsh is dit geschied door middel van onderdeel 2^o. Benoeming door het college van burgemeester en wethouders is voorgeschreven om te waarborgen, dat de vereffening geschiedt overeenkomstig de onder 3^o tot en met 6^o vervatte bepalingen die beogen te bewerkstelligen, dat de goederen van de ontbonden instelling dan wel de na vereffening eventueel voorhanden zijnde overschotten in de sfeer van de volkshuisvesting blijven. Om die reden ook is aan genoemd college het toezicht op de vereffenaars opgedragen en is daaraan de bevoegdheid gegeven de vereffenaars te schorsen en te ontslaan.

Het ligt voor de hand, dat in de meeste gevallen het bestuur of een of meer bestuursleden door het college van burgemeester en wethouders tot vereffenaar(s) zullen worden benoemd. Als zich bijzondere omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld het ontbreken van een bestuur of hoge ouderdom van de bestuursleden, zal er aanleiding kunnen zijn buiten het bestuur staande personen tot vereffenaars te benoemen.

De onderdelen 3^o en 4^o hebben ten doel te bewerkstelligen, dat de goederen van de toegelaten instelling in liquidatie in de sfeer van de volkshuisvesting blijven en - overeenkomstig de opzet van de Woningwet - bij voorkeur in die van de toegelaten instellingen, en, als dat niet mogelijk blijkt, van achtereenvolgens de gemeente of de voormalige huurders. Het verplichte aanbieden van de woongelegenheden aan de huurders moet worden gezien in het licht van het streven naar bevordering van het eigenwoningbezit. Niettemin gaan de toegelaten instellingen en de gemeenten in de voorrangsregeling aan de huurders vooraf. De taak van de gemeente als vangnet bij het overnemen van de woongelegenheden van geliquideerde corporaties zou worden bemoeilijkt wanneer uit het bezit mogelijk eerst grote delen zijn verkocht aan zittende huurders.

De voorrangsregeling brengt een volgorde aan in de groepen van instanties en personen aan wie de goederen en schulden ter overneming moeten worden aangeboden. Zij beoogt niet een individueel recht te scheppen op overneming van de goederen. De vereffenaars dient een zekere vrijheid te worden gelaten voor de beslissing, aan wie van de gegadigden de goederen worden overgedragen. Voor een recht van beroep is hier daarom geen plaats. Het totaal van de goederen en de schulden of een gedeelte daarvan kan worden overgenomen. De redactie van de bepaling laat hiervoor voldoende ruimte. Welk deel van de goederen of schulden zal worden overgenomen is een aangelegenheid die in de praktijk dient te worden, en ook wordt, opgelost.

Het ligt in de rede, dat degene die schulden overneemt deze ook zal voldoen als waren het schulden die hij zelf had gemaakt. Om dit zeker te stellen kan dit bij de overdracht worden bedongen. Naar verwachting zal een en ander in de praktijk worden opgelost.

Artikel 8

1. De toelating wordt bovendien geweigerd, indien naar het oordeel van Onze Minister de vereniging of de stichting niet voldoende financieel draagkrachtig is of de financiële continuïteit van die vereniging of stichting niet voldoende is gewaarborgd.
2. De toelating van een vereniging of stichting als bedoeld in artikel 4, derde lid, eerste volzin, wordt bovendien geweigerd, indien het rapport van bevindingen, bedoeld in die volzin, daar naar het oordeel van Onze Minister aanleiding toe geeft, of indien transacties als bedoeld in die volzin die hebben plaatsgevonden op of na de dag waarop dat rapport is uitgebracht daar naar zijn oordeel aanleiding toe geven.
3. De toelating kan voorts worden geweigerd op grond van gebreken in de akte van oprichting.

Afdeling 2. Wijziging van de statuten

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.

Tenslotte zullen de statuten moeten vermelden hoe de vereffenaar met eventuele overschotten dient te handelen. Onderdeel 6^o voorziet hierin.

tweede lid

onderdeel a

Verwezen wordt naar de toelichting op het eerste lid, onderdeel d.

onderdeel b

Het in dit onderdeel opgenomen verbod van statutaire bepalingen waaraan een recht tot het verkrijgen van de eigendom van onroerende zaken van de instelling kan worden ontleend kan in het geheel van de regels die beogen de financiële middelen in de sfeer van de volkshuisvesting te houden, niet worden gemist. Een statutair recht tot het verkrijgen van onroerende zaken zou te gemakkelijk kunnen leiden tot een niet gewenste bevoordeling van de verkrijgers en daarmee tot een met de doelstelling van een toegelaten instelling in strijd komende wegvloeiing van het vermogen van de instelling.

Het onderhavige verbod sluit niet uit dat de toegelaten instelling woongelegenheden aan de huurders verkoopt. De eigendomsoverdracht geschiedt in die gevallen immers niet op grond van een statutair recht, maar is gebaseerd op een met de toegelaten instelling gesloten overeenkomst.

Het derde lid laat onverlet, dat de betrokken vereniging of stichting aan alle andere vereisten die aan haar toelating worden gesteld zal dienen te voldoen. De verwijzing naar artikel 4, derde lid, eerste volzin, houdt in dat de uitzondering, opgenomen in dit lid, eerst van toepassing is, als met de oprichting van de toegelaten instelling de eigendomsoverdracht van de woongelegenheden van een gemeentelijk woningbedrijf gepaard is gegaan en, als logisch uitvloeisel daarvan, dat woningbedrijf is opgeheven.

Artikel 8

De toelating zal aldus het eerste lid worden geweigerd indien de vereniging of stichting die om toelating verzoekt op zichzelf beschouwd onvoldoende financieel draagkrachtig is. Een en ander kan blijken uit de zienswijze van het CFV, als bedoeld in artikel 5, tweede lid.

De weigering van de toelating op grond van het tweede lid staat los van de vraag of het woningbedrijf op zichzelf beschouwd voldoende financieel draagkrachtig is. De bepaling richt zich tegen de onttrekking aan de sociale-huursector als zodanig van voor volkshuisvestingsdoeleinden bestemde financiële en andere middelen. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 4, derde lid.

Naast de voorwaarden, opgenomen in de artikelen 7 en 8, verdient hier nog vermelding, dat ingevolge artikel 70, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet de toelating in elk geval wordt geweigerd, indien deze niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er al zo veel toegelaten instellingen ter plaatse werkzaam zijn, dat redelijkerwijs, ook als de toelating niet plaatsvindt, voldoende in de behoefte aan woongelegenheden kan worden voorzien of als de toelating zou leiden tot ongewenste concurrentie.

Afdeling 2. Wijziging van de statuten

Artikel 9

Het eerste lid brengt tot uitdrukking, dat elke statutenwijziging, behalve aan de vereisten, die in artikel 7 van het Bbsh zijn neergelegd, zal worden beoordeeld op de gevolgen daarvan voor de financiële draagkracht en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling en of de wijziging van de statuten het belang van de volkshuisvesting niet schaadt. Als een toelating tengevolge van de statutenwijziging 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 (de toelichting op) artikel 44 van het Bbsh.

In het tweede wordt de betrokkenheid van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting - binnen zijn

saneringstaak - geïntroduceerd waar het gaat om statutenwijzigingen met financiële gevolgen. Deze

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.

betrokkenheid is logisch naast de betrokkenheid van dat fonds bij de toelating, die is geregeld in artikel 5, tweede lid, van het Bbsh 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. 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 wel 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.

Het vierde lid bevat een uitzondering op het toetsingsregime dat in het eerste lid is opgenomen. 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 Bbsh. Bij deze uitbreidingen zal echter in de regel wel van een zekere toetsing sprake blijven.

Artikel 10

Géén NvT.

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.

AFDELING 3. FUSIES

Artikelen 10a en 10b

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 Bbsh 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 van elke fusie op de hoogte gesteld en moet uitdrukkelijk daarmee instemmen. 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 Bbsh zijn neergelegd.

De regeling voor juridische fusies 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. 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 artikel 10b.

§ 1. Algemeen

Artikel 11

1. De toegelaten instelling is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Zij neemt bij haar werkzaamheden het bepaalde in de paragrafen 2 tot en met 6 in acht.
2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat, behoudens de artikelen 12a, tweede lid, en 12b, tweede lid, uitsluitend:
 - a. het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - b. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, en aan woongelegenheden en onroerende aanhorigheden van derden;
 - c. het in stand houden en verbeteren van de direct aan de woongelegenheden en aanhorigheden, bedoeld in onderdeel *b*, grenzende omgeving;
 - d. het beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - e. het vervreemden van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - f. het aan bewoners van bij de toegelaten instelling in beheer zijnde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, alsmede het, aan personen die te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met het huisvesten van die personen, en
 - g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f.

HOOFDSTUK III. DE WERKZAAMHEDEN VAN TOEGELATEN INSTELLINGEN

§ 1. Algemeen

Artikel 11

Toegelaten instellingen mogen op grond van de Woningwet **uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting** werkzaam zijn. Deze bepaling is in de praktijk niet altijd voldoende gebleken om tot een heldere afbakening van de werkzaamheden van corporaties te komen.

In het tweede lid van artikel 11 is daarom **een limitatieve opsomming** gegeven van de zaken die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren. **Werkzaamheden die niet in de artikelen 11, tweede lid, zijn genoemd, zijn noch aan toegelaten instellingen noch aan hun verbindingen toegestaan. Daarbij kan worden gedacht aan het uitoefenen van enige vorm van makelaardij, het verrichten van werkzaamheden als assurantietussenpersoon, het realiseren van bedrijfspanden anders dan het eigen kantoor/bedrijfsgebouw of bedrijfspanden en het optreden als bankier.**

Onder onroerende aanhorigheden - onderdeel a en volgende van het tweede lid - worden bijvoorbeeld garages en schuren verstaan. Het gebruik van het begrip onroerende aanhorigheden houdt niet per definitie in, dat zo'n aanhorigheid steeds bij één bepaalde woongegelegenheid hoort. Of dat het geval is wordt, ook in de gevallen dat de aanhorigheid is gebouwd in verband met het bouwen van een complex woongegelegenheden, door de verhuurpraktijk bepaald. Denkbaar is bijvoorbeeld dat garageboxen worden verhuurd aan personen die niet tevens een woongegelegenheid van de toegelaten instelling huren, in welke gevallen die garagebox ook niet wordt gerekend tot een woonruimte in de zin van artikel 1 van de Huurprijzenwet woonruimte.

Onderdeel c van het tweede lid brengt tot uitdrukking, dat het verbeteren van de woonomgeving een verantwoordelijkheid van de toegelaten instelling is, waar dat niet de verantwoordelijkheid van een derde is.

Onderdeel e van het tweede lid is als afzonderlijk onderdeel opgenomen en niet in onderdeel a, b of c geïntegreerd wegens de relatie met artikel 12, eerste lid. Bij het vervreemden van woongegelegenheden is er, in tegenstelling tot de in de onderdelen a, b en c genoemde werkzaamheden, geen sprake van het inzetten van middelen.

De diensten voor huurders en personen die te kennen geven een woongegelegenheid te willen betrekken dienen zich blijkens onderdeel f van het tweede lid te beperken tot diensten aan die personen in die hoedanigheid. Hiermee wordt beoogd **ongewenste branchevervaging** tegen te gaan. Bij de diensten voor die personen kan in dit kader bijvoorbeeld worden gedacht aan registratie als zodanig en bemiddeling bij het zoeken van een woongegelegenheid.

Met onderdeel g van het tweede lid is beoogd slechts in geringe mate een uitbreiding te geven aan de opsomming van de onderdelen a tot en met f van dat lid. Blijkens het onderdeel («noodzakelijkerwijs voortvloeiend uit») is het **niet de bedoeling het zonder meer mogelijk te maken, dat toegelaten instellingen op aan de volkshuisvesting verwante beleidsterreinen werkzaam zijn**. Een dergelijk ruim toepassingsgebied van dat onderdeel zou immers op te gespannen voet staan met de in artikel 11, eerste lid, neergelegde opdracht. Veeleer valt te denken aan werkzaamheden zonder welke de taken, genoemd in de onderdelen a tot en met f van het tweede lid, niet kunnen worden verricht. Tot die werkzaamheden behoren bijvoorbeeld de werkzaamheden die in technisch of organisatorisch opzicht niet van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f van dat lid, te scheiden zijn, zoals het treffen van voorzieningen aan een winkelpand waarvan het casco bouwtechnisch een geheel vormt met dat van een woning, het bouwen van woningen in combinatie met winkels, omdat een bestemmingsplan dat vordert, of het aankopen van grond nodig voor de bouw van nieuwe wonin-

Artikel 11a

1. De werkzaamheden van de toegelaten instelling dragen bij aan de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 22 overeenkomstig dit besluit.
2. De toegelaten instelling verbindt zich slechts met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan het eerste lid.

Artikel 11b Vervallen

Artikel 11c

1. De toegelaten instelling vervreemdt haar woongelegenheden, indien de verkrijger daarvan geen toegelaten instelling is, slechts tegen een prijs van ten minste 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen, met uitzondering van de gevallen, genoemd in het tweede, derde en vierde lid.
1. Indien een woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben, vervreemdt de toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 80 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning.

gen.

Op de verschillende deelgebieden van de volkshuisvesting zal de verhouding tot de werkzaamheden van de gemeente verschillend kunnen liggen. Zo hebben toegelaten instellingen bij het bouwen van woningen het zogenoemde primaat. Op dat gebied kan de gemeente alleen activiteiten ontplooiën als aannemelijk is, dat een toegelaten instelling binnen die gemeente niet (voldoende) in nieuwbouw zal

voorzien. Op het gebied van het toewijzen van woongelegenheden zal, indien een gemeente een huisvestingsverordening heeft opgesteld, de beleidsruimte van de toegelaten instelling wellicht geringer zijn dan zonder die verordening het geval zou zijn, maar dat is mede van de inhoud van die verordening afhankelijk. Maar bestaan er in een gemeente geen publiekrechtelijke regels over toewijzing, dan geldt dat toewijzing een taak van de verhuurder is.

Artikel 11a

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

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

Het tweede lid van genoemd nieuw artikel 11a is één van de bepalingen waarmee de in die brief neergelegde beleidslijn naar de strekking onderdeel is gaan uitmaken van het Bbsh. Dat is daarnaast gebeurd door een wijziging van artikel 26.

Artikel 11b: vervallen

Artikel 11c

In dit artikel wordt een belangrijke voorwaarde aan de verkoop van woongelegenheden, dus ook andere dan woningen, zoals verzorgingshuizen, woonwagens en standplaatsen, vastgelegd. Deze dienen niet tegen een te lage prijs te worden verkocht. Voor alle woongelegenheden geldt in principe een minimum verkoopprijs van 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Het eerste lid van artikel 11c is beperkt tot de verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen zonder toekenning van een eigenwoningbijdrage in de zin van de wet Bevordering eigenwoningbezit (BEW).

In het tweede lid van artikel 11c is, bij de verkoop van (nieuwe of bestaande) woningen die voorheen niet door de eigenaar-bewoner werden bewoond, de ondergrens waartegen die woningen verkocht mogen worden bepaald op 80 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen.

In het derde lid van artikel 11c is, bij de verkoop van bestaande woningen die al door de eigenaar-bewoner - als huurder - werden bewoond, de genoemde ondergrens bepaald op 70 procent.

De werkingssfeer van het vierde lid van artikel 11c is evenals die van het eerste lid beperkt tot situaties waarin geen eigenwoningbijdrage in de zin van de Wet BEW wordt toegekend.

2. Indien een bestaande woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning voor de verkoop reeds zijn hoofdverblijf had, vervreemdt de

toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 70 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning.

3. Onze Minister kan op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling afwijking van het eerste lid toestaan in andere gevallen dan die, genoemd in het tweede en derde lid, 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 11d

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.

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 verkoop aan personen, die niet zelf in de woning zullen gaan wonen als eigenaar-bewoner en op rechtspersonen, waaronder gemeenten, of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn. 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 Bbsh (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, voor zover 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 Bbsh. 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 Bbsh 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.

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 tweede 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.

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 overeen-

komst 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 tweede lid, zijn de gegevens die het voor het Rijk mogelijk moeten maken om het gemelde voornemen te toetsen aan de criteria zoals neergelegd in het meldingsformulier. 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. Zo is de verplichting tot melding van verkoop door toegelaten instellingen van zowel nieuwe als bestaande woongelegenheden aan (toekomstige) eigenaar-bewoners, alsmede de verplichting tot melding van verkoop van andere onroerende zaken dan woongelegenheden en het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op deze laatste inmiddels bij ministeriële regeling (MR) van 20 februari (MJZ2001124052 Stcrt. 27 februari 2002, nr. 41) afgeschaft. Bij diezelfde MR is de meldingsplicht voor organisatieonderdelen van de gemeente als bedoeld in artikel 46 Bbsh geheel afgeschaft.

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.

artikel 11e

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.

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.

Artikel 11g

1. De toegelaten instelling draagt bij in de kosten van de verhuizing van huurders van haar woongelegenheden indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheden als bedoeld in artikel 220, tweede lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De toegelaten instelling stelt na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement vast met betrekking tot de bijdragen, bedoeld in het eerste lid, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.
3. De bijdrage voor de huurder van een zelfstandige woongelegenheden bedraagt ten minste € 5000. Het in de eerste volzin genoemde bedrag kan jaarlijks voor 1 maart bij ministeriële regeling worden aangepast aan het laatstelijk in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.
4. De toegelaten instelling kan eventuele door de gemeente te verstrekken bijdragen of vergoedingen in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het eerste lid.
5. Dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten die naar hun aard slechts van korte duur zijn.

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. De 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 blijken 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. 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.

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 41 van het Bbsh.

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.

artikel 11f

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 artikel 25e, tweede lid, opgenomen bepaling, die op de beleidsvoorbereiding door de gemeente betrekking heeft.

artikel 11g

algemeen

In artikel 11 is de verplichting opgenomen voor de toegelaten instelling om aan huurders van haar woongelegenheden, die moeten verhuizen als gevolg van renovatie (dat wil zeggen: sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing, tijdens welke vernieuwing de huurder niet in het gehuurde kan blijven wonen) van hun woongelegenheden, een verhuiskostenbijdrage te bieden (artikel 11g van het Bbsh). Omdat die huurders niet eigener beweging verhuizen, maar daartoe genoodzaakt zijn als gevolg van de voorgenomen renovatie, is het niet redelijk om de kosten van die verhuizing volledig voor rekening van die huurders te laten. De verplichting om een verhuiskostenbijdrage te bieden is vooral opgenomen om zeker te stellen dat iedere huurder die als gevolg van renovatie moet verhuizen ook daadwerkelijk een verhuiskostenbijdrage krijgt. Deze verplichting doet niets af aan het bepaalde in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat indien een huurder schade lijdt, welke niet gedekt wordt door de verhuiskostenbijdrage, hij onverminderd recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in artikel 7:220, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

eerste lid

De toegelaten instelling moet een verhuiskostenvergoeding bieden aan de bewoners van haar huurwoningen die als gevolg van renovatie niet bewoond kunnen worden. Onder renovatie wordt in artikel 7:220, tweede lid, derde volzin, van het Burgerlijk Wetboek verstaan sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Huurders die gedwongen zijn om te verhuizen als gevolg van de voorgenomen renovatie van hun woning hebben recht op een verhuis-

kostenvergoeding van de toegelaten instelling. Onder sloop van een woongelegenheden wordt in geval van woonwagendstandplaatsen ook verstaan het opheffen van een standplaats.

De verhuiskostenvergoeding wordt geboden voor de verhuizing als gevolg van de renovatie. Dat wil zeggen dat de vergoeding niet geboden wordt per verhuiskostenbeweging. Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na de renovatie terugkeert in zijn oorspronkelijke woning wordt dat beschouwd als één verhuizing; de huurder heeft dan recht op eenmaal verhuiskostenvergoeding.

tweede lid

De toegelaten instelling moet een reglement hebben waarin de hoogte van de bijdragen die zij verstrekt, is vastgelegd. Die bijdrage kan verschillen naar gelang de aard van de woongelegenheden die wordt gehuurd. Zo zou door de toegelaten instelling voor een onzelfstandige eenheid een lagere bijdrage als toereikend kunnen worden aangemerkt dan voor een zelfstandige woning.

derde lid

Voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden is in dit lid een minimumbijdrage vastgelegd van € 5000. Deze minimumhoogte is gebaseerd op de motie Van Gent c.s. (Kamerstukken II 2002/03, 28 600-XI, nr. 35). Uiteraard mag de toegelaten instelling een hogere bijdrage geven aan bewoners van zelfstandige woongelegenheden, maar het minimum is € 5000.

Het minimumbedrag voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden kan jaarlijks bij ministeriële regeling worden geïndexeerd met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn gestegen.

Voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden geldt dit minimumbedrag niet. De toegelaten instelling moet wel in het reglement, bedoeld in het tweede lid, vastleggen hoe hoog de bijdrage voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden is.

vierde lid

Indien de gemeente in het kader van bijvoorbeeld stadsvernieuwing een verhuiskostenvergoeding verstrekt aan de huurders die uit hun woning moeten, kan de toegelaten instelling de door haar te verstrekken bijdrage verminderen met het bedrag dat de gemeente bijdraagt. Het ligt in de rede dat de toegelaten instelling afspraken maakt met de gemeente op welke wijze in voorkomende gevallen wordt gewaarborgd dat ten minste het minimumbedrag van € 5000 (voor zelfstandige woongelegenheden) wordt aangeboden.

§ 2. De kwaliteit van de woongelegenheden van de toegelaten instelling

Artikel 12

De toegelaten instelling zet de middelen voor het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, onderdelen *a*, *b* en *c*, zodanig in, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die ter plaatse in het belang van de huisvesting van de bevolking redelijkerwijs kunnen worden gesteld aan de kwaliteit van woongelegenheden.

§ 2a. Leefbaarheid

Artikel 12a

1. De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.
2. Ter uitvoering van het eerste lid kan de toegelaten instelling, naast de werkzaamheden, genoemd in de artikelen 11, tweede lid, en 12b, tweede lid, uitsluitend overgaan tot:
 - a. het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van andere gebouwen dan woongelegenheden;
 - b. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan andere gebouwen dan woongelegenheden;
 - c. het in stand houden en verbeteren van de omgeving buiten de directe nabijheid van woongelegenheden;
 - d. het verhuren van andere gebouwen dan woongelegenheden;
 - e. het vervreemden van andere gebouwen dan woongelegenheden;
 - f. het verrichten van andere werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk en

§ 2. De kwaliteit van de woongelegenheden van de toegelaten instelling

Artikel 12

Dit artikel strekt ertoe dat de toegelaten instelling, naast de eisen die de Woningwet en het Bouwbesluit stellen aan de bouw- en woontechnische kwaliteit van woongelegenheden en naast de eventueel geldende regels ten aanzien van redelijke eisen van welstand, bij het inzetten van haar middelen dient te voldoen aan eisen die uit anderen hoofde aan de kwaliteit van haar woongelegenheden, waaronder mede begrepen het woongerief, kunnen worden gesteld. Het inzetten van die middelen zal een zo groot mogelijk rendement voor de volkshuisvesting moeten opleveren.

Bij de eisen die ter plaatse in het belang van de huisvesting van de bevolking aan de kwaliteit van woongelegenheden kunnen worden gesteld kan in de eerste plaats worden gedacht aan het bouwen van zodanige woongelegenheden of het treffen van zodanige voorzieningen daaraan, dat deze, gegeven de omstandigheden ter plaatse, zo goed mogelijk passen bij de ter plaatse te huisvesten personen. Hierbij kunnen de gemiddelde hoogte van het inkomen, de leeftijd en andere demografische kenmerken van die personen een rol spelen. Om aan dit vereiste te kunnen voldoen zal in de regel kennis van de marktomstandigheden ter plaatse benodigd zijn. Ook andere gegevens kunnen van belang zijn, zoals die omtrent de leegstand en de bouwtechnische staat van de woongelegenheden. Ook kan, buiten de eisen des tijds, genoemd in artikel 15 van de Woningwet, worden gedacht aan aan het woongerief die in de loop der tijd dermate gemeengoed worden, dat een woongelegheden die daaraan niet voldoet op de wat langere termijn niet lonend kan worden geëxploiteerd.

Voorts kan worden gedacht aan eisen die ten doel hebben het energieverbruik te beperken en daarmee tevens kostenbesparingen voor huurders opleveren, waaronder zaken vallen als isolatie-eisen en de keuze voor zo energiezuinig mogelijke verwarmingsinstallaties.

Bij dit alles kunnen lokale afspraken een nuttige rol vervullen. Hierdoor kan immers de aanwezige kennis worden gebundeld en kan worden gekomen tot een juiste bepaling van prioriteiten bij de nieuwbouw en de verbetering en tot een duidelijke afbakening van bevoegdheden en feitelijke verantwoordelijkheden, zoals de toetsing van de verhouding tussen de kwaliteit en de kosten van bouwplannen. Het ligt in de rede, dat bij die aspecten waarop geen wettelijke voorschriften van toepassing zijn - dus ook geen gemeentelijke verordening - de toegelaten instelling in beginsel voor het realiseren van de kwaliteit in ruime zin waarop dit artikel doelt verantwoordelijk is, en dat de rol van de gemeente daarin hoogstens een aanvullende is.

§ 2a. Leefbaarheid

Artikel 12a

In het eerste lid komt tot uitdrukking, dat de inspanningen van de toegelaten instellingen op het gebied van de leefbaarheid dienen te worden gericht op de buurten en wijken in die gemeenten waar zij statutair werkzaam is. Uitgangspunt is, dat activiteiten op dat gebied plaatsvinden in samenhang met het dagelijkse beheer van hun bestaande woningbezit en de omgeving daarvan of het bouwen of verwerven van nieuwe woongelegenheden. Een dergelijke samenhang heeft een gunstige invloed op de resultaten die met inspanningen ter bevordering van de leefbaarheid kunnen worden geboekt.

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

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

g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen *a* tot en met *f*.

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

§ 2b. Wonen en zorg

Artikel 12b

1. De toegelaten instelling draagt bij aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
2. Ter uitvoering van het eerste lid kan de toegelaten instelling, naast de werkzaamheden, genoemd in de artikelen 11, tweede lid, en 12a, tweede lid, uitsluitend overgaan tot:
 - a. het bouwen en exploiteren van woonzorgcomplexen en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten en fysieke zorginfrastructuur, van projecten voor begeleid wonen, en van vastgoed met een woon- of verblijffunctie voor de bewoners van instellingen in de verzorging, verpleging of opvang;
 - b. het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van arrangementen met betrekking tot wonen, zorg- en dienstverlening, die, zoveel mogelijk naar wens van de in het eerste lid bedoelde personen, het zelfstandig wonen bevorderen;

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

Niet alle werkzaamheden waaraan kan worden gedacht bij de beoogde inspanningen van toegelaten instellingen ter bevordering van de leefbaarheid vallen onder het gebied van de volkshuisvesting als omschreven in artikel 11, tweede lid, van het Bbsh. Hiermee is de noodzaak van een daarop toegespitste uitzondering op de omschrijving van dat gebied aangetoond. Die uitzondering is opgenomen in het nieuwe artikel 12a, tweede lid, van het Bbsh. Met dat artikellid wordt bereikt dat het gebied van de volkshuisvesting waar het gaat om werkzaamheden ter bevordering van de leefbaarheid breder is dan waar het gaat om andere werkzaamheden van toegelaten instellingen.

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

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

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

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

In het derde lid is geregeld dat het gebied van de volkshuisvesting alleen dan in feite mede de in artikel 12a, tweede lid, genoemde werkzaamheden omvat, indien toegelaten instellingen zich bij die werkzaamheden als enige of voornaamste doel stellen een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de buurten en wijken van de gemeenten waar zij statutair werkzaam zijn. De omschrijving van het gebied van de volkshuisvesting die in het tweede lid van artikel 11 is opgenomen, behoudt haar limitatieve karakter ten aanzien van alle andere werkzaamheden van de toegelaten instellingen.

§ 2b. Wonen en zorg

Artikel 12b

Het “zesde verantwoordingsveld” houdt in dat van corporaties wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van een, op de behoefte van bijzondere doelgroepen toegesneden, gedifferentieerd aanbod van woningen en (woon)gebouwen, arrangementen en informatie- en communicatietechnologische toepassingen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening, alsmede aan de totstandkoming van een gebouwde omgeving die ook geschikt is voor of speciaal rekening houdt met de vraag van de bijzondere doelgroep. Het bovenstaande geldt bij voorkeur ten behoeve van zelfstandig wonen. Tot degenen die zorg of begeleiding behoeven worden onder meer gerekend: lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, dak- en thuislozen, (ex)-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden. Uiteraard gaat daarbij tevens de aandacht uit naar de huisvesting van personen van allochtone afkomst.

In het eerste lid van artikel 12b is dan ook bepaald dat een corporatie bijdraagt aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Dit kan, gelet op de artikelen 11, tweede lid, en 12a, tweede lid, van het

- c. het vervullen van een bemiddelende rol voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening of
- d. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met c.

Bbsh, zowel via nieuwbouw als ook via aanpassingen in bestaande woongelegenheden. Afhankelijk van de lokale vraag/behoefte zal een substantieel deel van de woningvoorraad toegankelijk/geschikt moeten zijn/worden gemaakt om genoemde bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten. Het zogenoemde 'levensloopbestendig' bouwen alsmede het bouwen conform de criteria van de 'Woonkeur' zijn voorbeelden die in dit kader navolging verdienen. Het levensloopbestendig bouwen is er op gericht woningen geschikt te laten zijn voor het wonen van een huishouden in verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling. De "Woonkeur" richt zich op het bouwen van woongelegenheden met een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

De werkzaamheden betreffen, voorzover het gaat om het aanpassen van bestaande woningen, het in generieke zin verbouwen/verbeteren van bestaande woningen met als oogmerk het (meer) geschikt maken van woningen voor de huisvesting van de hier bedoelde personen.

Dit laat uiteraard onverlet het uitvoeren van specifieke individuele aanpassingen waarvoor geldelijke steun is verleend op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten.

Ter uitvoering van het eerste lid van genoemd artikel kan de corporatie, naast de werkzaamheden, genoemd in de artikelen 11, tweede lid, en 12a, tweede lid, van het Bbsh, uitsluitend overgaan tot de werkzaamheden zoals verwoord in het tweede lid, onderdelen a tot en met d, van het nieuwe artikel 12b van het Bbsh.

Onderdeel a heeft betrekking op het vastgoed-aspect van het verantwoordingsveld wonen, zorg- en dienstverlening: de totstandkoming en het beheer van een gedifferentieerd, op de behoefte van de bijzondere doelgroep toegesneden, aanbod van woningen en (woon)gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn: woonzorgcomplexen, geclusterd wonen met zorg, groepswonen voor ouderen, gezinsvervangende tehuizen, begeleid wonen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, etc.. Corporaties kunnen op grond van het verantwoordingsveld "leefbaarheid" tevens een bijdrage leveren aan de totstandkoming van een gebouwde omgeving die onder meer qua aanbod en locatie van (zorg) voorzieningen en sociale- en verkeerstechnische veiligheid ook geschikt is voor of speciaal rekening houdt met de vraag van de bijzondere doelgroepen.

In onderdeel c is bepaald dat de corporatie kan overgaan tot het vervullen van een intermediaire rol tussen de bewoners en de aanbieders van zorg- en dienstverlening. De deskundigheid van t.i.'s ligt onder meer op het terrein van het vastgoed, maar in ieder geval niet op het terrein van het zelf aanbieden van zorg. In het licht van het zesde prestatieveld is het - zoals hiervoor reeds gesteld - uiteraard gewenst de activiteiten ten behoeve van zorg te faciliteren of daarbij te bemiddelen. Het is evenwel niet toegestaan zelf zorg aan te bieden. Deelname van een t.i. in een verbinding waarin tevens aanbieders van zorg deelnemen is evenwel toegestaan, mits de door de t.i. te verrichten activiteiten in de verbinding zich beperken tot het vastgoed en de t.i. geheel zelfstandig haar activiteiten kan blijven uitvoeren

Aldus kan de corporatie een bijdrage leveren aan de totstandkoming van een op de behoefte van de bijzondere doelgroepen gericht aanbod aan service- en dienstenpakketten, dienstenbemiddeling, zorgarrangementen etc. (onderdeel b). Het kan bij het vervullen van die intermediaire rol gaan om uiteenlopende vormen van dienstverlening: noodhulpgarantie, aanvullende thuiszorg, maaltijdvoorziening, persoonlijke alarmering en professionele alarmopvolging, tuinonderhoud, klussendienst, huishoudelijke hulp, wasservice, pedicure, administratieve ondersteuning, hondenuitlaatservice etc..

Wat betreft het aanbod van arrangementen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening is keuzevrijheid een uitgangspunt. De klant moet in beginsel de vrijheid hebben om binnen het (via bemiddeling) door de corporatie aangeboden scala aan woon-, welzijns- en zorgdiensten zelf zijn arrangement samen te stellen. In de (maandelijkse) afrekening van de corporatie aan de klant dienen de diverse kostencomponenten afzonderlijk zichtbaar te zijn.

Experimenten, mits binnen het toegestane werkterrein van corporaties vallend, kunnen hier onderdeel van uitmaken. Voor experimenten die activiteiten met zich meebrengen die buiten het toegestane

§ 3. Het verhuren van de woningen van de toegelaten instelling

Artikel 13

1. Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Huursubsidiewet, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.
2. De toegelaten instelling bouwt of verwerft woningen op een zodanige wijze, dat aan woningzoekenden als bedoeld in het eerste lid zo veel mogelijk een woning als bedoeld in dat lid kan worden verhuurd.
3. De toegelaten instelling kan, onverminderd het tweede lid, het meest recente inkomen van de woningzoekende, en de actuele vraag naar en het actuele aanbod ter plaatse van woongelegenheden, betrekken bij het verhuren van haar woningen.

werkterrein van corporaties vallen, kan in voorkomende gevallen op grond van artikel 49 van het BB-SH toestemming worden verleend.

Ter verduidelijking zij hier nog vermeld dat artikel 11 van het Bbsh melding maakt van een aantal algemene door een corporatie te verrichten werkzaamheden, zulks in het kader van de volkshuisvesting. Artikel 12a, tweede lid, van het Bbsh vermeldt een aantal andere werkzaamheden die door een corporatie in het kader van het bijdragen aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden zijn gelegen, worden verricht. Artikel 12b, tweede lid, van het Bbsh vermeldt tot slot bepaalde werkzaamheden die een corporatie in het kader van wonen en zorg- en dienstverlening kan verrichten. Deze werkzaamheden kunnen worden verricht naast de werkzaamheden die in het kader van de artikelen 11 en 12a van het Bbsh kunnen worden verricht. Het gebied van de volkshuisvesting is hierdoor wederom uitgebreid, hetgeen is verduidelijkt door over en weer naar de artikelen 11, 12a en 12b van het Bbsh te verwijzen.

Artikel 11 van het Bbsh geldt voor een breed scala van werkzaamheden. De artikelen 12a en 12b van het Bbsh gelden voor werkzaamheden op een specifiek deelterrein. Dit doet niet af aan het feit dat de

betreffende bepalingen nevenschikkend/aanvullend zijn, hetgeen door de verwijzingen over en weer wordt onderstreept. De corporaties op welke de Wet op het overleg huurders verhuurder van toepassing is, zullen de huurders van haar woongelegenheden en de huurdersorganisaties in de zin van die wet moeten informeren over het beleid terzake.

§ 3. Het verhuren van de woningen van de toegelaten instelling

Artikel 13

algemeen

Het tweede deel terrein van werkzaamheden waarover de toegelaten instellingen specifiek verantwoording dienen af te leggen is het bij voorrang en passend huisvesten van de woningzoekenden met lagere inkomens.

In het eerste lid van artikel 13 wordt geregeld dat bij de toepassing van dit artikellid het rekeninkomen in het peiljaar als bedoeld in de Huursubsidiewet in aanmerking dient te worden genomen. In dit kader zal dan ook voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van de Huursubsidiewet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet, dat wil zeggen de financiële bijdragen krachtens die wet, met uitzondering van artikel 26b van die wet, ter tegemoetkoming in de kosten van het huren van een woning. Dit betekent dat de zogenoemde vangnetregeling voor de toepassing van de genoemde besluiten niet relevant is. In het Huisvestingsbesluit en het Bbsh wordt onder huur verstaan de huurprijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

Naar analogie met de Huursubsidiewet is onder goedkope woningen te verstaan de huurwoningen met een rekenhuur tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in die wet. Onder betaalbare woningen is hier te verstaan de huurwoningen met een rekenhuur vanaf die kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrenzen, bedoeld in die wet. Boven deze grens zijn de huurwoningen voor de doelgroep van beleid (te) duur.

Het is vanzelfsprekend dat de bovengrens van de lokaal / regionaal af te bakenen kernvoorraad aan goedkope en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid gelijk is aan de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet.

Het tweede lid bevat een opdracht tot het uitbreiden van het woningbestand op een zodanige wijze, dat aan het eerste lid kan worden voldaan. Dit kan zowel geschieden door het bouwen van woningen met een huurprijs die beneden de in het eerste lid genoemde grens ligt, als door het bouwen van woningen met een wat hogere huur, zodat door middel van doorstroming naar die woningen de bestaande woningen met een lage huur vrijkomen voor de huurders met smallere beurzen.

Artikel 14

Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet en artikel 13, eerste lid, streeft de toegelaten instelling er bij het verhuren van haar woningen naar, dat door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op bijdragen op voet van de Huursubsidiewet.

Artikel 15

De toegelaten instelling stelt criteria op aan de hand waarvan zij, onverminderd artikel 13, beoordeelt of en in welke mate zij haar woongelegenheden vervreemdt. Zij schenkt daarbij afzonderlijk aandacht aan vervreemding aan huurders van die woongelegenheden.

Artikel 15a

1. De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte en vermeerderd met 0,4 procent.
2. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen:
 - a. waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar lager is dan € 200 en tevens lager is dan 50 procent van de betrokken maximale huurprijsgrens, bedoeld in de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarover gestelde regels;
 - b. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;
 - c. die per 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;
 - d. waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of
 - e. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

In het derde lid is de beleidsruimte bij de toepassing van het eerste lid nadrukkelijker vastgelegd. Bij alle vrijheid die de bepaling biedt, zullen de woningcorporaties aannemelijk moeten kunnen blijven maken, dat zij voorzover mogelijk handelen in overeenstemming met het eerste en het tweede lid van dit artikel en met artikel 14.

Artikel 14

Een ander criterium waaraan kan worden afgemeten of een huurder passend wordt gehuisvest, is de mate waarin deze een beroep kan doen op bijdragen op voet van de Huursubsidiewet. Dit artikel geeft aan de toegelaten instellingen de opdracht om ook vanuit die invalshoek zo veel mogelijk naar toewijzing van passende woningen en daarmee naar een minder «scheve» verdeling van de woningvoorraad te streven. Het bevat een inspanningsverplichting om bij het toewijzen van woningen tot een zo gering mogelijke bijdrage te komen. De toepassing van dit artikel dient er niet toe te leiden, dat het beperken van het beroep op individuele huursubsidie ten koste gaat van het huisvesten van mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Die, in artikel 13 neergelegde, opdracht kan tot gevolg hebben, dat in een concreet geval een huishouden als bedoeld in artikel 13, eerste lid,

dat om de huur te kunnen betalen een beroep moet doen op individuele huursubsidie, voorrang krijgt boven een niet onder dat lid vallend huishouden dat de huur zonder individuele huursubsidie kan opbrengen.

Artikel 15

Een van de beleidsdoelstellingen die zijn verwoord in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is de bevordering van het eigenwoningbezit. Toegelaten instellingen kunnen hieraan een bijdrage leveren door een beleid te formuleren dat mede is gericht op verkoop van bij haar in beheer zijnde woongelegenheden. In dit artikel is neergelegd, dat bij het formuleren van dat beleid afzonderlijk moet worden gedacht aan de zittende huurders als gegadigden om de woongelegenheden in eigendom te verkrijgen. Dit kan op gespannen voet staan met de doelstellingen van de toegelaten instelling als neergelegd in artikel 13 van dit besluit en artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet. Aan die doelstellingen mag blijkens dit artikel geen afbreuk worden gedaan, waarmee de grens is aangegeven aan de bijdrage die toegelaten instellingen door een verkoopbeleid aan de bevordering van het eigenwoningbezit kunnen leveren.

Artikel 15a

In artikel 15a, eerste lid, van het Bbsh is per 1 juli 2002 bepaald dat de gemiddelde huurprijs van woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger is dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder f, van de Huurprijzenwet woonruimte en vermeerderd met 0,4 procent. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met:

- woningen, waarvan de huurprijs lager is dan € 200 per maand en tevens ligt onder het niveau van 50% van de betrokken maximale huurprijsgrens;
- woningen in het zogenoemde, de geliberaliseerde segment;
- woningen die per 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;
- Woningen waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en
- woningen die een onzelfstandige woonruimte vormen.

§ 4. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Artikel 16

1. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar woongelegenheden in de gelegenheid klachten over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij een klachtencommissie die tot taak heeft haar met redenen omkleed over de behandeling van die klachten te adviseren.
2. De toegelaten instelling deelt aan de huurder die de klacht heeft ingediend zo spoedig mogelijk schriftelijk en met redenen omkleed mee, of zij naar aanleiding van de behandeling van de klacht maatregelen zal nemen en, zo ja, welke.
3. De toegelaten instelling geeft bij reglement regels omtrent de samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie.

Artikel 17

De toegelaten instelling voert ten minste een maal per jaar overleg met de huurders van haar woongelegenheden of met hun vertegenwoordigers. Zij geeft bij reglement regels omtrent dat overleg.

Artikel 17a

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor, dat een door bewoners van haar woongelegenheden in het leven geroepen bewonerscommissie die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is, de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
2. De toegelaten instelling kan besluiten een bewonerscommissie als bedoeld in het eerste lid niet als vertegenwoordiger van bewoners aan te merken, indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens bewoners met de toegelaten instelling in overleg kan treden.
3. De toegelaten instelling kan bij reglement bepalen dat een bewonerscommissie als bedoeld in het eerste lid eerst dan als vertegenwoordiger van bewoners kan worden aangemerkt, indien de commissie namens ten minste een bij dat reglement te bepalen aantal bewoners met de toegelaten instelling in overleg kan treden.

§ 4. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Artikel 16

Met de klachtrecht regeling wordt beoogd, dat de toegelaten instelling met betrekking tot iedere klacht van advies wordt gediend door een van haar onafhankelijke instantie. Dit bevordert een zorgvuldige behandeling van klachten.

De klachten, bedoeld in dit artikel, kunnen onder meer betrekking hebben op het functioneren van de verhuurdersorganisatie, op procedures waarmee de huurders te maken krijgen en op gedragingen of nalatigheden van personen die bij de betrokken instellingen werkzaam zijn, zoals aannemers, huismeesters, schoonmakers en dergelijke.

De klachtencommissie kan niet treden in de bevoegdheden van de toegelaten instelling.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat (een orgaan van) de toegelaten instelling naar aanleiding van de behandeling van de klacht maatregelen kan nemen.

Het reglement, bedoeld in het derde lid, kan bijvoorbeeld regels bevatten over de termijnen die de klachtencommissie bij haar advisering dient te hanteren, of een verplichting tot het uitbrengen van een periodieke evaluatie van haar werkzaamheden aan de toegelaten instelling.

Artikel 17

In het onderhavige besluit is een minimale frequentie voor overleg tussen verhuurder en huurders vastgelegd. Er is van afgezien dit overleg voor alle bewoners open te stellen, omdat dit mede gezien de mogelijkheden die artikel 18 hen biedt, niet goed past in de benadering van het geven van voorschriften waaraan verhuurders ten minste dienen te voldoen.

Artikel 17a

Artikel 17a bevat de bepalingen over de verplichtingen van toegelaten instellingen jegens bewonerscommissies. Die bepalingen zijn vóór de artikelen 18 en 19 geplaatst om te bereiken dat de artikelen over de betrokkenheid van bewoners bij beleid en beheer, die op alle toegelaten instellingen van toepassing zijn, bij elkaar komen te staan.

In het kader van de afstemming van het Bbsh op de Wet op het overleg huurders verhuurder is na «bewonerscommissie» toegevoegd "die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is". Wat wordt verstaan onder een "bewonerscommissie die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is", dient uit enkele bepalingen van die wet te worden afgeleid. In die wet is het begrip "huurdersorganisatie" gedefinieerd en zijn daarnaast enkele andere bepalingen opgenomen die de kring van huurdersorganisaties bij toegelaten instellingen uitbreiden dan wel inperken.

In de eerste plaats is de definitie in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van genoemde wet van belang. Daaruit valt af te leiden dat een huurdersorganisatie bij een toegelaten instelling een vereniging of een stichting moet zijn:

- met als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders van een bepaalde verhuurder (in casu van een toegelaten instelling die ten minste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland verhuurt);
- waarvan het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling en
- die ten minste een maal per jaar een vergadering voor de huurders uitschrijft, daarin verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en vaststelt.

Artikel 18

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op:

- a. toegelaten instellingen die minder dan honderd woongelegenheden verhuren en
- b. toegelaten instellingen die honderd of meer woongelegenheden verhuren, ten aanzien van welke woongelegenheden geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder werkzaam is.

2. De toegelaten instelling informeert de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers zodanig tijdig over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, dat die huurders of vertegenwoordigers in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het beleid of de voornemens van de toegelaten instelling.

3. Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, behoren in ieder geval:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn;
 - c. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
 - d. het beleid inzake het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
 - e. haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - f. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - g. de door de toegelaten instelling in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - h. het beleid inzake de huurprijzen en
 - i. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de toegelaten instelling aan te bieden pakket van diensten als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onderdeel f.
4. De toegelaten instelling is niet gehouden om toepassing te geven aan het tweede lid in samenhang met het derde lid, onderdeel e , ten aanzien van andere huurders dan de huurders van de woongelegenheden die zij voornemens is te vervreemden of te bezwaren.
 5. Indien huurders de toegelaten instelling te kennen hebben gegeven overleg met haar te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de toegelaten instelling die huurders daartoe in de gelegenheid.
 6. De toegelaten instelling geeft ten aanzien van de overige bewoners van haar woongelegenheden toepassing aan het tweede en vijfde lid, voor zover de onderwerpen, genoemd in het derde lid, mede op die bewoners betrekking hebben.

Artikel 19

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op toegelaten instellingen die honderd of meer woongelegenheden verhuren, ten aanzien van welke woongelegenheden een huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder werkzaam is.
2. De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder over het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

In het tweede en derde lid van artikel 17a van het Bbsh zijn de betrokken bevoegdheden van de toegelaten instellingen concreet omschreven. Door het gebruik van de term “vertegenwoordiger” in de eerstgenoemde artikelleden is bovendien beter aangesloten bij artikel 17 van het Bbsh.

Artikel 18

Artikel 18 van het Bbsh is afgestemd op de Wet op het overleg huurders verhuurder. Met het nieuwe eerste lid van het artikel wordt het beperkte toepassingsbereik ervan aangegeven. Het is alleen nog van toepassing op die toegelaten instellingen waarop de Wet op het overleg huurders verhuurder (ten aanzien van enige in het belang van bewoners werkzame organisatie) niet van toepassing is.

Het tweede lid van het artikel bevat de verplichting voor de toegelaten instelling om de huurders van haar woongelegenheden **of** hun vertegenwoordigers eigener beweging te informeren over een aantal onderwerpen. De onderwerpen waarvoor die verplichting in elk geval geldt zijn genoemd in het derde lid van het artikel. Hiermee is de opbouw en, gedeeltelijk, de redactie gevolgd van artikel 3, eerste en tweede lid, van genoemde wet. In het nieuwe tweede lid is voorts nauwkeuriger dan voorheen aangegeven wat een tijdige informatieverstrekking inhoudt.

De opsomming van onderwerpen in het derde lid is in enkele opzichten wat uitgebreider dan de opsomming in artikel 3, tweede lid, van de Wet op, het overleg huurders verhuurder. De onderwerpen,

genoemd in de onderdelen b en d, komen niet in de wet voor, het onderwerp, genoemd in onderdeel e, slechts met betrekking tot het slopen van woongelegenheden. Het beleid inzake de leefbaarheid (onderdeel b) is een onderwerp dat betrekking heeft op een kerntaak van toegelaten instellingen. Het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden (onderdelen c en d) is een activiteit die deels onderworpen is aan de meldingsplicht, bedoeld in artikel 11 d van het Bbsh. Om deze redenen zijn deze onderwerpen in het Bbsh gehandhaafd.

De opsomming in het Bbsh is ook in een ander opzicht uitgebreider dan die in de wet. De informatie over de onderwerpen, genoemd in de onderdelen a en g van die opsomming, is niet op voorhand beperkt tot het tijdvak van 12 maanden dat volgt op de informatieverstrekking; de informatie over dezelfde onderwerpen uit de opsomming in de wet (onderdelen a en e) is meer tot dat tijdvak beperkt.

Om de opsomming in artikel 18 van het Bbsh af te stemmen op die in artikel 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, zijn enkele onderdelen vervallen. Voorheen stond in onderdeel g van die opsomming als onderwerp genoemd "het huurreglement, de regels, bedoeld in de artikelen 7, eerste lid, onderdeel e, 16, derde lid, en 17". Het ligt in de rede dat deze reglementen hoe dan ook aan de huurders bekend worden gemaakt, zodat een specifieke regeling daarvoor niet noodzakelijk is. Het voorheen in onderdeel i genoemde onderwerp, "het beheer van de centrale voorzieningen en installaties", valt al onder het onderwerp, genoemd in onderdeel h, zodat ook dit niet meer afzonderlijk hoeft te worden genoemd. Een en ander houdt dus geen feitelijke inperking van de verplichtingen voor de betrokken toegelaten instellingen in.

Het vijfde lid bevat een bepaling die naar de strekking gelijk is aan artikel 3, zesde lid, en artikel 4, vierde lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Artikel 19

Artikel 19 dient in samenhang met de Wet op het overleg huurders verhuurder te worden gelezen. Op de toegelaten instellingen waarop die wet van toepassing is, is daarnaast dit artikel van toepassing. De belangrijkste reden om naast die wet nog een aantal regels voor die toegelaten instellingen in het Bbsh te handhaven, is de wens om te voorkomen dat door de inwerkingtreding van die wet de invloed van bewoners op het beleid en het beheer van de betrokken toegelaten instellingen in enig opzicht afneemt. Het resultaat is een regime, dat naar de strekking gelijk is aan het regime dat in artikel 18 van

het Bbsh is neergelegd voor de toegelaten instellingen waarop genoemde wet niet van toepassing is.

3. De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder over het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
4. De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder zodanig tijdig over de onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van die wet en in het tweede en derde lid van dit artikel, dat die organisaties in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het beleid van de toegelaten instelling.
5. De toegelaten instelling informeert de bewoners van haar woongelegenheden over de onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van die wet en in het tweede en derde lid van dit artikel, voor zover die onderwerpen mede op hen betrekking hebben.
6. De toegelaten instelling informeert de bewoners van woongelegenheden die zij voornemens is te vervreemden of te bezwaren zodanig tijdig over haar voornemens daartoe, dat die bewoners in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op wijziging van die voornemens.

Artikel 20 Vervallen.

§ 5. Financiën

Artikel 21

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.
2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting.

Artikel 22

De toegelaten instelling bestemt batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Voor een uitleg van het in het eerste lid gebruikte begrip “huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurders” wordt verwezen naar de toelichting op artikel 17a.

Met het tweede lid wordt in feite de opsomming van onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van genoemde wet waarover elke verhuurder, dus ook een toegelaten instelling, informatie dient te verstrekken, voor de betrokken toegelaten instellingen aangevuld met het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

Het derde lid 19 bevat voor de betrokken toegelaten instellingen de verplichting om de informatie over alle in de genoemde wet en het eerste lid van dat artikel genoemde onderwerpen eigener beweging te verstrekken. Door deze bepaling wordt voorkomen dat de betrokken bewoners voortaan om informatie moeten vragen in gevallen dat dit voorheen niet nodig was.

Ook het vierde lid bevat een verplichting die geldt naast de verplichtingen uit hoofde van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Deze verplichting houdt in dat ook de andere bewoners dan de huurders een recht op informatie hebben. Verwezen wordt naar het zesde lid van artikel 18.

In het vijfde lid is een afzonderlijke informatieplicht met betrekking tot voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden opgenomen, die dezelfde beperkte strekking heeft als de informatieplicht daarover in artikel 18, tweede lid juncto het vierde lid.

De voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden vallen daarmee buiten de onderwerpen waarover de betrokken toegelaten instellingen informatie aan bewonerscommissies of huurdersorganisaties moeten verstrekken.

Artikel 20: vervallen

§ 5. Financiën

Artikel 21

Het eerste lid van dit artikel bevat een in algemene termen geformuleerde opdracht tot een verantwoord beleid en beheer op financieel gebied. Waar een toegelaten instelling hierbij de accenten dient te leggen valt niet in zijn algemeenheid te regelen. Vele bedrijfsprocessen zijn mede bepalend voor de financiële continuïteit. De toegelaten instelling zal dienen aan te geven, dat zij in het licht van deze bepaling de juiste keuzen heeft gemaakt inzake bijvoorbeeld investeringen, beleggingen en deelneming in andere rechtspersonen, en daarbij steeds haar liquiditeit, rentabiliteit en solvabiliteit mede heeft betrokkenen. In de regel vormt het streven naar een kostendekkende exploitatie van haar woongelegenheden, dat ondermeer bij beslissingen over investeringen een rol kan spelen, een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit.

In het tweede lid van dit artikel is de bepaling opgenomen waarmee wordt beoogd te bewerkstelligen dat alle toegelaten instellingen naar vermogen bijdragen aan een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de sociale-huursector als geheel. Uit dit lid blijkt dat de toegelaten instellingen de middelen die zij niet nodig hebben om hun voortbestaan in financieel opzicht te waarborgen, dienen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting.

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

Artikel 22

Het voorschrift in dit artikel is opgenomen ter uitvoering van artikel 70c, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet. Bij batige saldi dient te worden gedacht aan de overschotten die resteren nadat deze met eventuele tekorten zijn verrekend.

Artikel 23 Vervallen.

§ 6. Bedrijfsvoering en administratie

Artikel 24

De toegelaten instelling draagt zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Artikel 25

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

Artikel 23: vervallen

§ 6. Bedrijfsvoering en administratie

Artikel 24

Bij het zorgen voor een goede en doelmatige bedrijfsvoering moet worden gedacht aan zaken als een goed personeelsbeleid, een beheerste ontwikkeling van de loonstijging, en het aan de dag leggen van een zeker kostenbewustzijn bij de keuzen van welke derden goederen en diensten zullen worden betrokken.

Artikel 25

Dit artikel is opgenomen ter uitvoering van artikel 70c, tweede lid, onderdeel i, van de Woningwet. Een goede administratie is, behalve voor de toegelaten instelling zelf, zowel voor de gemeenten, die nauwe financiële banden met de toegelaten instellingen hebben, als voor het Rijk, en dan met name uit het oogpunt van de uitoefening van het toezicht, van groot belang. Een zodanige administratie zal in de regel voorzien in ten minste een actuele en ordelijke boekhouding, volledige gegevens omtrent de huren en de inning daarvan, gegevens over de onderhoudskosten, een regeling van de interne controle, volledige notulen en een ordelijk archief.

HOOFDSTUK IIIA. BELEIDSVOORBEREIDING

Artikel 25a

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen activiteiten, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien. Dat overzicht is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar en kan van toepassing zijn op een of meer daaropvolgende kalenderjaren.
2. Het overzicht verschaft op hoofdlijnen een toegelicht inzicht in de voornemens van de toegelaten instelling over de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 22.

Artikel 25b

1. De toegelaten instelling stelt voorts jaarlijks een samenvatting op van het in artikel 25a bedoelde overzicht, uit welke samenvatting elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben. Die samenvatting is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar.
2. De samenvatting wordt opgesteld overeenkomstig bijlage I bij dit besluit, welke bijlage voor 1 juli van een jaar met betrekking tot het daaropvolgende jaar bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd.

Artikel 25c

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.

Artikel 25d

1. Het college van burgemeester en wethouders bevestigt binnen vier weken de ontvangst van aan dat college gezonden bescheiden als bedoeld in de artikelen 25a en 25b.
2. Indien op 1 december van enig jaar de in de artikelen 25a en 25b bedoelde bescheiden niet in het bezit zijn van het college van burgemeester en wethouders, stelt Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van dat college onverwijld een termijn van ten hoogste vier weken binnen welke de ontbrekende bescheiden moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan de betrokken toegelaten instelling.
3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister op een daartoe strekkende aanvraag van het college

HOOFDSTUK IIIA. BELEIDSVOORBEREIDING

Artikel 25a

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

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

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

Artikel 25b

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

De samenvatting bevat de kernvoornemens op de eerdergenoemde verantwoordingsvelden. Het model aan de hand waarvan de samenvatting moet worden opgesteld is opgenomen in de nieuwe bijlage I. De in dat model opgenomen kernvoornemens kunnen worden gezien als de in artikel 25a, tweede lid, van genoemd besluit bedoelde hoofdlijnen van het beleid op de verantwoordingsvelden.

Artikel 25c

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

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

Artikel 25d

In dit artikel is op het ontbreken van het overzicht van voorgenomen activiteiten of van de samenvatting daarvan dezelfde sanctie gesteld als die welke blijkens artikel 31 is gesteld op het niet tijdig aan de gemeente doen toekomen van de jaarlijkse verantwoordingsverslagen. In beide artikelen is mogelijk gemaakt, dat de minister, op verzoek van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente waar de toegelaten instelling werkzaam is, bepaalde rechtshandelingen van een plaatselijk werkzame toegelaten instelling aan haar goedkeuring onderwerpt.

4. van burgemeester en wethouders bepalen dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming.

Artikel 25e

1. De toegelaten instellingen verzoeken jaarlijks, tegelijk met de toezending van de in artikel 25b bedoelde samenvatting, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders over het volkshuisvestingsbeleid in het op de in artikel 25c bedoelde datum eerstvolgende kalenderjaar.
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.

Artikel 25f

1. De toegelaten instellingen zenden de in artikel 25b bedoelde samenvatting voor 1 maart volgend op de in artikel 25c bedoelde datum aan Onze Minister.
2. Indien een toegelaten instelling in een overleg als bedoeld in artikel 25e, eerste lid, afspraken met een of meer colleges van burgemeester en wethouders van de betrokken in artikel 25c bedoelde gemeenten heeft gemaakt over haar activiteiten in het betrokken kalenderjaar, vermeldt zij die afspraken, alsmede de wijzigingen in haar voorgenomen activiteiten, in de ingevolge het eerste lid aan Onze Minister te zenden samenvatting.

Artikel 25g Vervallen

Artikel 25e

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

Het artikel bevat in het eerste lid een aan de toegelaten instelling opgelegde verplichting om de gemeente te verzoeken met haar overleg te voeren. Naar verwachting zal de gemeente in de regel op dat verzoek ingaan, zeker als de toegelaten instelling het voornemen heeft binnen het grondgebied van die gemeente te investeren. De toegelaten instelling en de gemeente kunnen het rendement van het overleg verhogen door daarin het overzicht van voorgenomen activiteiten respectievelijk een uitgewerkt volkshuisvestingsplan aan de orde te stellen. De gedachte achter deze bepaling is, dat beide partijen er belang bij hebben dat zo veel mogelijk van te voren de kaders voor het te voeren lokale volkshuisvestingsbeleid worden vastgelegd. Dit vergemakkelijkt de beoordeling van de jaarstukken en verkleint de kans op daaruit voortvloeiende conflicten.

Ingevolge het tweede lid zijn de toegelaten instellingen niet meer altijd gehouden 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 25f

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

Artikel 25g: Vervallen

HOOFDSTUK IV. DE VERSLAGLEGGING VAN DE WERKZAAMHEDEN

§ 1. Totstandkoming en beoordeling binnen de toegelaten instelling

Artikel 26

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop van overeenkomstige toepassing zijn:
 - a. de afdelingen 2 tot en met 8, 11 en 13 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel *b*, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en in artikel 408, eerste lid, onderdeel *e*, voor «de in onderdeel *d* genoemde stukken of vertalingen» wordt gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag», alsmede met uitzondering van:
 - 1°. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en
 - 2°. de artikelen 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,
- b. de elfde titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, met dien verstande dat artikel 999, eerste volzin, niet van toepassing is op de verklaring en de mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid, en met uitzondering van artikel 999, tweede volzin.
2. 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:
- a. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake de werkzaamheden, genoemd in artikel 11, tweede lid, onderdelen a, b en c, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12;
 - b. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12a;
 - c. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 12b;
 - d. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid inzake het toewijzen, verhuren en vervreemden van haar woongelegenheden, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid voldoet aan artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet, en aan de artikelen 13, 14, 15 en 15a;
 - e. een uiteenzetting over de wijze waarop zij in het verslagjaar de bewoners van haar woongelegenheden bij haar beleid en beheer heeft betrokken, in welke uiteenzetting zij:
 - 1°. indien zij op 1 januari van het verslagjaar een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 18, eerste lid: aannemelijk maakt, dat deze voldoet aan de artikelen 16, 17, 17a en 18, tweede tot en met zesde lid, of

HOOFDSTUK IV. DE VERSLAGLEGGING VAN DE WERKZAAMHEDEN

§ 1. Totstandkoming en beoordeling binnen de toegelaten instelling

Artikel 26

algemeen

Dit artikel bevat de verplichting voor de toegelaten instelling om over de werkzaamheden over een bepaald jaar verslag te leggen. Die verslaglegging bestaat uit de jaarrekening met toelichting, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens op volkshuisvestings- en financieel gebied. Aangegeven is wat die stukken dienen in te houden.

Het eerste lid bevat twee onderdelen a en b. In onderdeel a wordt geregeld welke bepalingen van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening en de jaarverslaggeving van toegelaten instellingen van toepassing zijn. Ook afdeling 13 van genoemde titel is op die jaarrekening en jaarverslaggeving van toepassing. Dit houdt in dat de toegelaten instellingen, in de gevallen dat ondernemingen daartoe in het algemeen zijn verplicht, een jaarrekening dienen op te stellen. Dit past in en maakt onderdeel uit van het algemene streven van het Rijk om meer zicht te krijgen op de verbindingen in brede zin van toegelaten instellingen met andere ondernemingen.

De consolidatieplicht is volgens artikel 405, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek beperkt tot rechtspersonen en ondernemingen die een groep of groepsdeel vormen. Hun activa, passiva, baten en lasten dienen als één geheel in de jaarrekening te worden opgenomen. Een groep is volgens artikel 24b van genoemd boek 2 een economische eenheid waarin rechtspersonen en vennootschappen organisatorisch zijn verbonden.

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

De onderdelen a tot en met e van het tweede lid bevatten de specifieke verantwoording over de deelterreinen met betrekking tot welke de prestatie-eisen achtereenvolgens in de paragrafen 2 tot en met 5 van hoofdstuk III zijn neergelegd.

In de in onderdeel f bedoelde uiteenzetting moet de toegelaten instelling aannemelijk maken, dat het beleid op financieel gebied voldoet aan de eis dat zorg wordt gedragen voor de financiële continuïteit. De verantwoording moet daarom een zodanig inzicht geven in haar financiële positie, dat kan worden beoordeeld of aan die eis wordt voldaan. Inzicht in de ontwikkeling van de liquiditeit, de solvabiliteit en de rentabiliteit van de toegelaten instelling over ten minste de vijf jaren die volgen op het verslagjaar is daarvoor onontbeerlijk. Voor de presentatie kunnen toegelaten instellingen aansluiting zoeken bij de in aanhangsel C van de bijlage bij dit besluit opgenomen prognose van vermogen en financiering.

Maar het is ook mogelijk, dat de toegelaten instelling de verantwoording te dien aanzien op andere wijze verschaft, welke keuze mede afhankelijk is van de lokale omstandigheden. Om de prestaties van de toegelaten instelling op financieel gebied te kunnen beoordelen is voorts een uiteenzetting van de uitgangspunten die bij het opstellen van de meerjarenprognose zijn gehanteerd, zoals de ontwikkeling van de variabele lasten, de huurprijzen, de leegstand, de onderhoudsuitgaven en de rente, onmisbaar. Omdat de financiële positie van de toegelaten instelling niet los kan worden gezien van met name het voorgenomen huisvestingsbeleid en kwaliteitsbeleid, verdient daarnaast de samenhang van de financiële continuïteit met de drie andere verantwoordingsvelden de aandacht in de uiteenzetting, bedoeld in artikel 26, tweede lid, onderdeel d.

2°. indien zij op 1 januari van het verslagjaar een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 19, eerste lid: aannemelijk maakt, dat deze voldoet aan de artikelen 16, 17, 17a en 19, tweede tot en met zesde lid, en aan de artikelen 3, eerste, vierde en zesde lid, 4, eerste, tweede en vierde lid, 5 en 7, eerste, tweede en derde lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;

- f. een uiteenzetting over het in het verslagjaar gevoerde beleid en beheer op financieel gebied, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat dit beleid en beheer voldoet aan de artikelen 21 en 22;
- g. een uiteenzetting over haar werkzaamheden in het verslagjaar aangaande het bouwen van woningen, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met f;
- h. een uiteenzetting over haar overige werkzaamheden in het verslagjaar op het gebied van de volkshuisvesting, voor zover daarover niet ingevolge het eerste lid verslag dient te worden gelegd, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met f;
- i. 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 voortgevloede afspraken daarover met die gemeenten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11f;
- j. een overzicht van en een uiteenzetting over de verbindingen met andere rechtspersonen en

- vennootschappen waartoe zij in het verslagjaar heeft besloten, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat is voldaan aan artikel 11a, tweede lid;
- k. een overzicht van haar overige activiteiten in het verslagjaar op het gebied van verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen, welk overzicht een juist en volledig inzicht geeft in de werkzaamheden en de financiële situatie van die rechtspersonen en vennootschappen;
 - l. een overzicht van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen;
 - m. een overzicht van haar onrendabele investeringen in het verslagjaar en
 - n. een verklaring, dat zij in het verslagjaar haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.
3. Indien de grond waarop de woningen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel g, worden gebouwd in erfpacht wordt verkregen, dient in de kosten van het verkrijgen in eigendom, bedoeld in dat onderdeel, per kavel voor grondkosten mede te worden begrepen een bedrag dat vergelijkbaar is met de kosten van een vergelijkbare in eigendom verkrijgbare kavel.
4. Het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel g, kan bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari van enig kalenderjaar worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat wegens wijziging van de prijzen in verband met het bouwen van woningen.
5. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een overzicht op met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar en prognoses over die gegevens. Bij de bepaling van het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling in het verslagjaar in eigendom of in beheer had, begrijpt zij steeds mede de woongelegenheden, die zij in het verslagjaar heeft verkregen als gevolg van een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bijlage II bij dit besluit, van welke bijlage de aanhangsels bij ministeriële regeling kunnen worden gewijzigd.

Met een beleid dat is gericht op de financiële continuïteit van de toegelaten instelling is onlosmakelijk verbonden het opstellen, het toetsen en het zonodig bijstellen van een begroting. In dat kader is het logisch, dat in de meergenoemde uiteenzetting wordt ingegaan op de afwijkingen van de jaarrekening ten opzichte van de begroting, met vermelding van eventuele gevolgen daarvan voor het toekomstige financiële beleid.

In het tweede lid, onder g, is een zogenoemde 'verantwoordingsgrens' opgenomen. Deze verantwoordingsgrens houdt concreet in dat de toegelaten instelling jaarlijks in haar volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting moet opnemen over haar werkzaamheden in het verslagjaar aangaande het bouwen van woningen, voorzover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger dan of gelijk zijn aan € 200.000. In die uiteenzetting dient zij aannemelijk te maken, dat die werkzaamheden hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet ingevolge de onderdelen a tot en met f van dat artikellid.

De toegelaten instelling kan in principe zo duur bouwen als de lokale situatie vereist. De toegelaten instelling dient daarbij rekening te houden met het volkshuisvestingsbeleid van betrokken gemeenten. Daarbij moet zij telkenmale in ogenschouw nemen dat er een substantieel causaal verband dient te bestaan tussen dure bouw en haar kerntaak. De dure bouw dient immers rechtstreeks ten goede te komen aan de doelgroep van beleid. Dit is bijvoorbeeld het geval als de duurdere bouw leidt tot doorstroming vanuit het woningbezit van de toegelaten instelling. Daardoor komen woningen met een sociale huur vrij, zodat deze aan leden van de doelgroep kunnen worden toegewezen. Tevens kan de duurdere bouw leiden tot een evenwichtiger opbouw van de wijk waar de duurdere woningen worden gebouwd. Indien er dus sprake is van duurdere bouw (hoger dan of gelijk aan €200.000) dient er een

substantieel causaal verband te zijn met de hiervoor vermelde werkzaamheden. Onder een substantieel verband wordt in ieder geval niet verstaan het uitsluitend genereren van geld.

Het is uit hoofde van de rechtszekerheid noodzakelijk een dergelijk beoordelingscriterium, nodig in het kader van mijn toezicht hierop, tevoren kenbaar te maken. De accountant dient derhalve ook over dit onderdeel van de verslaggeving een oordeel te vellen. Indien zou blijken dat de toegelaten instelling zonder een goede onderbouwing te duur heeft gebouwd, kan zij ter verantwoording worden geroepen. In dat kader is er in ieder geval sprake van een intern toezichts- en verantwoordingstraject. Het toezichthoudende orgaan dient er op toe te zien dat de toegelaten instelling zich houdt aan alle aspecten van het Bbsh. Daarnaast dient ook de accountant aan te geven of dit het geval is. Indien uit de verslaggeving aan voormeld orgaan en/of de accountantsverklaring blijkt dat niet voldaan is aan enig artikel van het Bbsh, kan dat orgaan richting het bestuur van de toegelaten instelling maatregelen treffen. Uiteindelijk kan de minister op grond van artikel 41 van het Bbsh de toegelaten instelling verplichten deze met het Bbsh strijdig zijnde (voorgenomen) handelingen op te heffen of achterwege te laten. Blijkt dat de toegelaten instelling ook deze verplichting naast zich neerlegt, dan kan de minister bepalen, dat de toegelaten instelling dergelijke handelingen slechts mag verrichten na voorafgaande toestemming van de minister dan wel van een door hem aangewezen persoon/instantie. Zo nodig kan de minister de toegelaten instelling door de daartoe bevoegde rechtbank onder bewind laten stellen of een dwangsom laten opleggen. Als ultimum remedium kan de minister de toelating intrekken. Het overzicht, bedoeld in het vijfde lid, houdt mede een meerjarenraming in, onder meer in de vorm van een extrapolatie over een aantal jaren van de in de jaarrekening opgenomen cijfers over de vermogenspositie van de toegelaten instelling. Ook de gegevens over de huursomstijging zullen in dat overzicht worden opgenomen.

Artikel 27

1. De toegelaten instelling verleent opdracht tot onderzoek van de stukken, genoemd in artikel 26, aan een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken. De aanwijzing van de accountant die het in de eerste volzin bedoelde onderzoek verricht wordt niet door enige voordracht beperkt.
2. De toegelaten instelling verzoekt aan de betrokken accountant of organisatie omtrent het onderzoek verslag aan haar uit te brengen.

Artikel 28

De toegelaten instelling laat de ingevolge artikel 27 aangewezen accountant of organisatie onderzoeken, of:

- a. de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, het in artikel 362, eerste lid, van Boek 2 van het

Burgerlijk Wetboek vereiste inzicht geeft en voldoet aan de overige krachtens artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel a, daarop van toepassing zijnde voorschriften;

- b. het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover deze dat kan beoordelen overeenkomstig dat lid is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en
- c. het overzicht, bedoeld in artikel 26, vijfde lid, is gebaseerd op verantwoorde aannames.

Artikel 29

1. De toegelaten instelling verzoekt aan een daartoe als openbaar accountant optredende accountant als bedoeld in artikel 27, eerste lid, of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken, om op te stellen:
 - a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid;
 - b. een mededeling omtrent het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, en
 - c. een mededeling omtrent het overzicht, bedoeld in artikel 26, vijfde lid.
2. De jaarrekening wordt niet vastgesteld of goedgekeurd, indien de toegelaten instelling geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, die aan de jaarrekening moest zijn toegevoegd, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt meegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.
3. De in het eerste lid, onderdelen a, b en c, genoemde stukken worden opgesteld overeenkomstig bijlage III bij dit besluit, welke bijlage bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd.

Artikelen 27, 28 en 29

Deze artikelen bevatten bepalingen over de interne beoordeling van de jaarstukken en de daarover af te geven accountantsverklaring. De voorschriften zijn waar mogelijk ontleend aan afdeling 9 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek; enkele zijn meer specifiek toegesneden op toegelaten instellingen, zoals het voorschrift van artikel 29, eerste lid, dat de in dat lid genoemde stukken door een als openbaar accountant optredende accountant dienen te worden opgesteld. Dit voorschrift is opgenomen, omdat een als openbaar accountant optredende accountant dient te gedogen, dat door hem gegeven verklaringen openbaar worden gemaakt. Dit is neergelegd in artikel 2, tweede lid, onderdeel b, van de Gedrags- en beroepsregels registeraccountants (Stcrt. 1995, 48).

Blijkens artikel 27 behoeft de opdracht tot het onderzoek niet aan een openbare accountant te worden verleend. Deze beperking is in dat opzicht niet noodzakelijk. Indien het onderzoek (mede) door een niet-openbare accountant wordt verricht kan de openbare accountant bij het in artikel 29 geregelde opstellen van zijn beoordeling uiteraard gebruik maken van de bevindingen van de andere registeraccountant die bij het onderzoek was betrokken.

Artikel 28, onderdeel b, houdt niet meer in dan een marginale toetsing, met name op de verenigbaarheid met de jaarrekening, en voorts ("kan beoordelen") een toetsing die niet verder strekt dan wat gezien diens specifieke deskundigheid en vakkennis van een accountant mag worden verwacht.

In **artikel 29**, eerste lid, is bepaald dat de accountant voor het vastleggen van het resultaat van zijn onderzoek een protocol en een aantal modellen in acht moet nemen. Deze zijn opgenomen in bijlage III. Hiermee wordt beoogd zekerheid te verkrijgen over een adequate interne verantwoording door de toegelaten instellingen.

§ 2. De beoordeling buiten de toegelaten instelling

Artikel 30

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:

- a.** de ingevolge artikel 26 opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande verslagjaar en
- b.** de bij die stukken behorende verklaring en mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid.

Artikel 31

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 stelt dat 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.
3. Indien de toegelaten instelling de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het tweede lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister eigener beweging of op een daartoe strekkende aanvraag van het college van burgemeester en wethouders en kan het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bepalen, dat zij, totdat zij die bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming of de instemming van dat bestuur.

Artikel 32 Vervallen.

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 4, eerste lid, onderdeel a 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.

Artikelen 34 – 38 Vervallen.

§ 2. Beoordeling buiten de toegelaten instelling

Artikel 30

Blijkens dit artikel dienen de integrale versies van de verslagen aan het Rijk, aan zowel de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft als de gemeenten waar zij volgens haar statuten feitelijk werkzaam is, en aan het CFV te worden gezonden. Het tijdstip waarop het verslag dient te zijn ingezonden is op 1 juli gesteld. Dit heeft de volgende achtergrond. Artikel 48 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek schrijft ten aanzien van verenigingen voor, dat het bestuur op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zijn jaarverslag uitbrengt en rekening en verantwoording aflegt over het in dat jaar gevoerde bestuur. De algemene vergadering kan deze termijn verlengen. Gebeurt dit niet, dan kan na verloop van die termijn ieder lid deze rekening en verantwoording in rechten van het bestuur vorderen. In dit licht bezien is de keuze van genoemd tijdstip, dat in de meeste gevallen zes maanden na het einde van het verslagjaar is gelegen, logisch te achten. Met betrekking tot stichtingen ontbreekt een vergelijkbare bepaling in het Burgerlijk Wetboek. Hiervoor geldt derhalve, dat er een grotere vrijheid is om een termijn te kiezen waarop het verslag dient te zijn ingediend. Er was dan ook geen enkel beletsel om de termijn van 1 juli ook voor stichtingen voor te schrijven.

Artikel 31

Dit artikel bevat een regeling voor de procedurele afwikkeling van het verslag. Uit het tweede en derde lid blijkt dat, bij het niet tijdig ontvangen van de jaarstukken door enige instantie, het Rijk bevoegd is om daartegen op te treden, al dan niet op aanvraag van een gemeente. Ook Centraal Fonds voor de

Volkshuisvesting kan zonder tussenkomst van de Minister van VROM besluiten dat een corporatie bij een te late of onvolledige indiening van haar verantwoordingsbescheiden bepaalde besluiten ter verkrijging van instemming aan het fonds moet overleggen.

Artikel 32: vervallen

Artikel 33

Uit artikel 33 blijkt dat het Rijk tot 1 december de tijd heeft voor de beoordeling van de jaarstukken. Dit hangt samen met de 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 eerder bedoelde datum moet gedurende november daartoe nog de gelegenheid bestaan. Daarom is de uiterste datum voor dat rijksoordeel op 1 december gesteld.

Artikelen 34 tot en met 38: vervallen

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.

1. 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, alsmede de mededeling, bedoeld in het tweede lid.
2. De toegelaten instelling verzoekt aan een daartoe als openbaar optredende accountant als bedoeld als bedoeld in artikel 27, eerste lid, of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken, om overeenkomstig bijlage III bij dit besluit een mededeling op te stellen omtrent de gegevens, bedoeld in het eerste lid.
3. Onze Minister bevestigt binnen vier weken de ontvangst van de krachtens het eerste lid gezonden bescheiden.
4. Indien een toegelaten instelling de bescheiden op 1 juli van een jaar niet aan Onze Minister heeft doen toekomen, stelt hij onverwijld een termijn van ten hoogste vier weken binnen welke de bescheiden alsnog moeten worden verstrekt en doet daarvan mededeling aan die toegelaten instelling.
5. Indien de toegelaten instelling de bescheiden niet binnen de krachtens het vierde lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister bepalen, dat zij, totdat zij de bescheiden alsnog verstrekt, de door hem aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn instemming.

HOOFDSTUK V. HET TOEZICHT

Artikel 39

Artikel 39 bevat 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.

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.

Artikel 39a

Via de bij dit artikel behorende bijlage IV dienen de gegevens over de bedrijfswaardeberekening aan het Rijk te worden gezonden. Ook de accountantsmededeling, bedoeld in het tweede lid van dit artikel, moet jaarlijks voor 1 juli aan de Minister van VROM worden verstrekt.

Aangezien ten aanzien van alle financiële gegevens een accountantsmededeling wordt verstrekt, ligt het in de rede ook voor de bedrijfswaardeberekening een dergelijke mededeling te verstrekken.

Wat betreft de overige op grond van artikel 30 van het Bbsh in te dienen bescheiden is in artikel 31 van het Bbsh een procedure met betrekking tot de indiening opgenomen. Dezelfde procedure geldt ook voor de indiening van voormelde bedrijfswaardeberekening en is neergelegd in het derde tot en met het vijfde lid van artikel 39a.

In artikel 21, eerste lid, 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 het Bbsh, niet ter beschikking van de gemeenten worden gesteld. Zo wordt de gewenste betrouwbaarheid 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.

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.
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 40

Een bepaling als deze kan in het kader van de taak van de minister om toezicht uit te oefenen niet worden gemist. Tot de bescheiden kan onder meer de administratie van de toegelaten instelling behoren. De minister kan in het kader van het uitoefenen van toezicht onder meer nagaan of deze voldoende inzicht geeft in de werkzaamheden van de toegelaten instelling.

Artikel 41

In de tweede volzin van het eerste lid 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 instelling 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.

De minister dient aldus het tweede lid, ook in een situatie van grotere zelfstandigheid van toegelaten instellingen, in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid te hebben om via het geven van een aanwijzing in te grijpen, als de toegelaten instelling een beleid of beheer voert dat in strijd is met de voorschriften of niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Indien de aanwijzing de toegelaten instelling tot een handeling verplicht dient aangegeven te worden binnen welke termijn die handeling verricht dient te zijn.

Volgens het derde lid dient in de aanwijzing te worden aangegeven welke interventie zal volgen als niet aan de aanwijzing wordt voldaan.

In het 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. Conform het vijfde lid kan de minister aan betrokken gemeenten en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in voorkomende gevallen vragen hun zienswijze op een voorgenomen aanwijzing te geven.

Wat betreft de gemeenten is dit een logisch complement van het 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 financiële toezichtstaak. De zienswijze zal dus slechts op zaken kunnen ingaan die relevant zijn uit het oogpunt van de financiële continuïteit 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.

Artikel 42

In dit artikel is een onderscheid aangebracht tussen aanwijzingen en andere meer informele tot toegelaten instellingen gerichte verzoeken om een bepaalde gedragslijn te volgen. Hierdoor wordt duidelijk, dat een aanwijzing het karakter heeft van een formele waarschuwing, wat inhoudt dat bij het niet voldoen daaraan een sanctie zal worden getroffen. In de regel zal aan een aanwijzing een informeel verzoek als hiervoor bedoeld voorafgaan.

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.
4. De kosten, gepaard gaande met de door Onze Minister aan personen of instanties als bedoeld in het eerste en tweede lid opgedragen werkzaamheden komen voor rekening van de toegelaten instelling.

Artikel 43a

Onze Minister doet in december van elk jaar aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal toekomen:

- a. een overzicht van de door de toegelaten instellingen voorgenomen activiteiten voor dat jaar, gebaseerd op de hem ingevolge artikel 25f, eerste lid, gezonden samenvattingen, en
- b. een rapportage over de door de toegelaten instellingen in het aan dat jaar voorafgaande jaar verrichte werkzaamheden.

Artikel 43

Volgens het eerste lid kan de gemeente niet de instantie zijn, die vooraf met de handelingen van toegelaten instellingen instemt. 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 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 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.

In het vierde lid is bepaald dat de kosten, gepaard gaande met de door de Minister van VROM aan personen of instanties opgedragen werkzaamheden, bedoeld in het eerste en tweede lid van dat artikel, voor rekening van de corporaties komen. In het eerste en tweede lid is bepaald dat de Minister van VROM in het belang van de volkshuisvesting kan bepalen dat corporaties voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts kunnen verrichten met de voorafgaande instemming van een of meer door hem aangewezen personen of instanties. Voorts is het mogelijk dat de Minister van VROM, indien de corporaties niet binnen de in artikel 41, tweede lid, van het Bbsh bedoelde termijn voldoen aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van het Bbsh die de verplichting inhoudt tot handelingen die redelijkerwijs niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan daarvoor is opgesteld, bepaalt dat een of meer door hem aangewezen personen of instanties dat plan opstellen. Het ligt in de rede dat de kosten welke met het aanstellen van voormelde personen of instanties of met het opstellen van voormeld plan gepaard gaan, worden verhaald op de betreffende corporaties.

Artikel 43a

Op voet van dit artikel wordt jaarlijks in december een rapportage aan de Tweede Kamer gezonden over de werkzaamheden van toegelaten instellingen.

Dit geldt ook voor het overzicht, gebaseerd op de in het kader van artikel 25f van het Bbsh gezonden samenvattingen, aangaande de door de corporaties voorgenomen activiteiten voor een bepaald jaar. Zowel voormelde rapportage als ook voormeld overzicht zijn op verzoek van de Tweede Kamer der Staten-Generaal geïntegreerd en zullen tegelijkertijd aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal worden toegezonden en wel in de maand december volgend op het jaar waarin de werkzaamheden zijn verricht en van het jaar waarin de voorgenomen activiteiten zijn gepland.

HOOFDSTUK VI. INTREKKING VAN DE TOELATING

Artikel 44

Buiten de gevallen, bedoeld in de artikelen 70, tweede lid, derde volzin, en 70a, tweede 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.

HOOFDSTUK VII. VERDERE BEPALINGEN

Artikel 46 Vervallen

Artikel 47

Voor zover gemeenten bevoegdheden die hen ingevolge dit besluit toekomen hebben overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, zijn de bepalingen van dit besluit die op die bevoegdheden betrekking hebben van overeenkomstige toepassing op dat samenwerkingsverband.

Artikel 48

Onze Minister stelt zo spoedig mogelijk na 1 juli 2001 een verslag op over de wijze waarop dit besluit in de jaren 1997 tot en met 2000 is toegepast, in welk verslag hij tevens een oordeel geeft over de werking van dit besluit. Het verslag wordt in de *Staatscourant* geplaatst.

HOOFDSTUK VI. INTREKKING VAN DE TOELATING

Artikelen 44 en 45

In dit artikel wordt duidelijk 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. 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 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 Bbsh opgenomen normen. Verwezen wordt naar de normen in de artikelen 8, eerste lid, 9, eerste lid, 41, eerste lid, en 43, eerste lid.

Wat betreft de gevallen waarin met gebruikmaking van deze 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.

HOOFDSTUK VII. VERDERE BEPALINGEN

Artikel 46 Vervallen

Artikel 47

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen, dat dit besluit belemmeringen opwerpt voor ontwikkelingen die zich in de bestuurspraktijk voordoen op het vlak van samenwerking tussen gemeenten. Er is aansluiting gezocht bij het regime van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Artikel 49

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.

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.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§ 1. Overgangsbepalingen

Artikel 50 Vervallen.

Artikel 51

1. Koninklijke besluiten tot toelating die op voet van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, of van een daaraan voorafgaand koninklijk besluit, zijn genomen en waartegen

geen beroep meer kan worden ingesteld, staan gelijk aan koninklijke besluiten tot toelating op voet van dit besluit.

2. Aanvragen om toelating, bij Onze Minister ingediend voor 1 januari 1993, en beroepen tegen besluiten tot toelating, tot weigering van een toelating of tot intrekking van een toelating, ingesteld voor die datum, worden behandeld volgens de regels inzake de toelating en intrekking van de toelating die op het tijdstip van die indiening of instelling van toepassing waren. Toelatingen op zodanige aanvragen en toelatingen die naar aanleiding van zodanige beroepen plaatsvinden of in stand blijven staan gelijk aan toelatingen op voet van dit besluit.

Artikelen 52 – 57 Vervallen.

§ 2. Slotbepalingen

Artikelen 58 en 59 Vervallen.

Artikel 60

1. Dit besluit treedt, met uitzondering van afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en artikel 46 in werking met ingang van 1 januari 1993.
2. Afdeling 1 van hoofdstuk IV, het opschrift van afdeling 2 van dat hoofdstuk en artikel 46 treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 49

In gevallen dat het Bbsh 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.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§ 1. Overgangsbepalingen

Artikel 50: vervallen

Artikel 51

Deze bepaling heeft ten aanzien van bestaande toelatingen dezelfde inhoud als de artikelen 127 tot en met 131 van de Woningwet hebben ten aanzien van respectievelijk bestaande aanschrijvingen, bestaande onbewoonbaarverklaringen, bestaande toestemmingen om onbewoonbaarverklaarde wo-

ningen voor andere doeleinden dan bewoning te gebruiken, bestaande bouwvergunningen en bestaande woonvergunningen. Genoemde wet bevat geen bepaling als het eerste lid, omdat de intrekking van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting niet samenviel met de intrekking van de bepalingen van die wet waarop dat besluit was gebaseerd - hetgeen juridisch mogelijk is gemaakt door middel van artikel 125 van die wet.

De bepaling heeft voor de toelatingen die hebben plaatsgevonden op voet van het Woningbesluit (Stb. 1932, 7) of van voor dat besluit geldende koninklijke besluiten tot gevolg, dat besluiten tot handhaving van die toelatingen in de zin van genoemde koninklijke besluiten niet meer nodig zijn. Indien dit zou leiden tot strijdigheid met bepalingen in de statuten van de betrokken toegelaten instellingen die met die handhaving verband houden leidt dit niet tot intrekking van de toelating; artikel 7 van het onderhavige besluit schrijft immers dergelijke bepalingen niet voor. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 44. Het ligt voor de hand, dat een zodanige strijdigheid op zichzelf ook niet zal leiden tot toepassing van artikel 41 of 43.

Artikelen 52 tot en met 57: vervallen

§ 2. Slotbepalingen

Artikelen 58 en 59: vervallen

Artikel 60

In dit artikel is neergelegd op welk tijdstip – in casu 1 januari 2003 - het oorspronkelijke Bbsh in werking zal treden.

Artikel 61

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit beheer sociale-huursector.

Artikel 61

In dit artikel is de citeertitel van het Bbsh opgenomen.