

440

Besluit van 29 augustus 1991, houdende regels betreffende de programmering, verdeling, verlening en uitbetaling van geldelijke steun voor de woningbouw en de verbetering van woningen (Besluit woninggebonden subsidies)

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

Op de voordrachten van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 21 december 1990, nr. MJZ20D9000, en van 3 april 1991, nr. MJZO3491026, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 67, 78, 81, 82 en 84 van de Woningwet (Stb. 1991, 439) en artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331);

Gehoord de Raad voor de Volkshuisvesting (adviezen van 31 oktober 1990, nrs. 176 en 179);

De Raad van State gehoord (adviezen van 17 mei 1991, no. W08.91.0003, en van 20 juni 1991, no. W08.91.0178);

Gezien de nadere rapporten van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 augustus 1991, no. MJZ28891039, en van 28 augustus 1991, no. MJZ28891040, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK I Algemeen

Artikel 1

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:

- a. programma: programma, bedoeld in artikel 64, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet (Stb. 1991, 439);
- b. voorlopige programma: voorlopige programma, bedoeld in artikel 64, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet, voor de vier jaren volgend op het eerstkomende begrotingsjaar;
- c. voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar: deel van het voorlopige programma dat betrekking heeft op het als eerste aanbreekende begrotingsjaar van de serie van vier jaren waarvoor het voorlopige programma geldt;

d. toegelaten instelling: instelling, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet;

e. belegger: rechtspersoon die belegt in het bouwen van te verhuren woningen en:

1°. die is het Algemeen burgerlijk pensioenfonds;

2°. die is een bedrijfspensioenfonds als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet (Stb. 1981, 18), of een ondernemingspensioenfonds als bedoeld in die wet;

3°. die is een beroepspensioenfonds als bedoeld in de Wet betreffende verplichte deelneming in een beroepspensioenregeling (Stb. 1972, 400);

4°. die is een verzekeraar als bedoeld in de Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1986 (Stb. 638) of

5°. die is opgericht door een fonds als bedoeld in het eerste, tweede of derde onderdeel of een verzekeraar als bedoeld in het vierde onderdeel;

f. voorziening: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woning die strekt tot verbetering van de indeling of het woongerief, tot opheffing van technische gebreken of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging en

g. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning, uitgedrukt in een bedrag per maand.

2. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt mede verstaan onder:

a. eigenaar: opstaller, erfpachter, gerechtigde tot een appartementsrecht of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend en

b. eigendom: opstal, erfpacht, appartementsrecht of door een rechtspersoon verleend gebruiksrecht van een woning.

3. Dit besluit is, behoudens voor zover krachtens artikel 52 anders is bepaald, niet van toepassing op:

a. woningen die niet geschikt of bestemd zijn om voortdurend door dezelfde persoon of personen te worden bewoond;

b. woningen die als ambts- of dienstwoning in gebruik zijn of als zodanig bestemd en

c. bejaardenoorden als bedoeld in de Wet op de bejaardenoorden (Stb. 1990, 468).

Artikel 2

1. Een budgetbeherende gemeente, aan wie ingevolge artikel 10 budgetten kunnen worden toegekend, is:

a. een gemeente die op 1 januari 1990 ten minste 30 000 inwoners heeft volgens de bevolkingscijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek of

b. een gemeente die na de datum, genoemd in onderdeel a, op 1 januari van een jaar volgens de bevolkingscijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek ten minste 30 000 inwoners heeft en op verzoek van de gemeenteraad door Onze Minister is aangewezen.

2. Een budgetbeherende gemeente kan op verzoek van de gemeenteraad door Onze Minister worden aangewezen als gemeente die geen budgetbeherende gemeente is.

HOOFDSTUK II De programmering en de verdeling van de programma's

§ 1. Het voorlopige programma

Artikel 3

1. Het voorlopige programma bevat de volgende onderdelen:

a. te bouwen en door een gemeenteraad of een toegelaten instelling te verhuren woningen, hierna te noemen: sociale-huurwoningen;

b. te bouwen woningen waarvan de kosten van het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan de in artikel 32, tweede lid, genoemde onderscheiden bedragen en te bewonen door eigenaren van wie het inkomen niet hoger is dan het in artikel 34, onderdeel a, genoemde bedrag, hierna te noemen: sociale-koopwoningen;

c. te treffen ingrijpende voorzieningen aan verhuurde of te verhuren woningen, waarvan de bouw is voltooid voor 1 januari 1946, hierna te noemen: ingrijpende voorzieningen aan woningen;

d. te bouwen en door beleggers of toegelaten instellingen te verhuren woningen, hierna te noemen: huurwoningen van beleggers;

e. te bouwen en te verhuren of te bouwen en door eigenaren te bewonen woningen waarvan de kosten van verkrijging in eigendom niet hoger zijn dan het in artikel 42, tweede lid, genoemde bedrag, hierna te noemen: premie-woningen.

2. In het voorlopige programma worden sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen samengevoegd en worden bij die samengevoegde onderdelen, bij huurwoningen van beleggers en bij premie-woningen afzonderlijke onderdelen gevormd voor woningen die wel en woningen die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen. Aan het afzonderlijke onderdeel voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen wordt het onderdeel ingrijpende voorzieningen aan woningen toegevoegd. Voor de aldus gevormde afzonderlijke onderdelen worden bij ministeriële regeling formules vastgesteld, gehoord de Rijkscommissie voor de Volks-huisvesting.

3. De formules, bedoeld in het tweede lid, worden voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen, voor huurwoningen van beleggers en voor premie-woningen, die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen, vastgesteld met als leidraad slechts de bouwtechnische kwaliteit van huurwoningen.

4. De formules, bedoeld in het tweede lid, worden voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen, voor huurwoningen van beleggers en voor premie-woningen, die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen, vastgesteld met als leidraad slechts:

a. het aantal huishoudens dat uit één persoon bestaat die een belastbaar inkomen als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 (Stb. 1990, 103), dan wel een zuiver loon als bedoeld in artikel 9 van de Wet op de loonbelasting 1964 (Stb. 1990, 104) heeft van minder dan f 23 000;

b. het aantal huishoudens dat uit meerdere personen bestaat en waarvan het hoofd van het huishouden en de echtgenoot of de persoon met wie het hoofd ten minste zes maanden een gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd, te zamen een inkomen dan wel loon als bedoeld in onderdeel a hebben van minder dan f 32 000;

c. de hoeveelheid woningen waarvan de huurprijs lager is dan f 640 of de koopprijs lager dan f 121 000, die voor bewoning door de in onderdeel a en b bedoelde huishoudens beschikbaar komt en

d. de toename van het aantal woningbehoevende huishoudens.

5. In het voorlopige programma wordt met toepassing van de formules, bedoeld in het tweede lid, een verdeling over de provincies opgenomen van:

- a. sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen;
- b. sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen;
- c. huurwoningen van beleggers onderscheidenlijk
- d. premie-woningen.

6. De verdeling, bedoeld in het vijfde lid, wordt voor de onderdelen a en b van dat lid uitgedrukt in eenheden en voor de onderdelen c en d in aantallen.

Artikel 4

1. Gedeputeerde staten geven met inachtneming van de ingevolge artikel 64, derde lid, van de Woningwet gestelde prioriteiten en gehoord een door de provincie ingestelde commissie op het gebied van de volkshuisvesting Onze Minister jaarlijks voor 1 september een schriftelijk advies omtrent de verdeling over de gemeenten van de onderscheiden onderdelen van het voorlopige programma, genoemd in artikel 3, vijfde lid.

2. Gedeputeerde staten geven tegelijk met het advies, bedoeld in het eerste lid, een advies over de wijze waarop naar hun oordeel:

- a. het voorlopige programma over de gemeenten dient te worden verdeeld, indien het voorlopige programma of de verdeling daarin over de provincies wordt gewijzigd als bedoeld in artikel 5, aanhef en onderdeel a of b, en
- b. het programma of de ingevolge artikel 6 vastgestelde verdeling dient te worden gewijzigd, indien artikel 9 of 23, eerste lid, onderdeel a onderscheidenlijk b, van toepassing is.

§ 2. Het programma

Artikel 5

Het programma is het uit het in het voorgaande jaar verstrekte voorlopige programma genomen voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar, nadat dat voorlopige programma of de verdeling daarin over de provincies overeenkomstig is gewijzigd:

- a. indien een of meer bedragen die bij de indiening van de rijksbegroting zijn gereserveerd ter uitvoering van het programma zijn gewijzigd ten opzichte van het bedrag of de bedragen die bij de indiening van de rijksbegroting in het voorgaande jaar waren gereserveerd ter uitvoering van het voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar of
- b. indien na de vaststelling van het voorlopige programma bij ministeriële regeling een formule als bedoeld in artikel 3, tweede lid, of een normbedrag als bedoeld in artikel 8, eerste lid, is gewijzigd.

Artikel 6

1. Onze Minister verdeelt jaarlijks het programma en het voorlopige programma over de gemeenten overeenkomstig de betrokken adviezen van gedeputeerde staten, bedoeld in artikel 4, eerste lid, dan wel, voor zover gedeputeerde staten zodanig advies niet of niet tijdig hebben gegeven, naar eigen inzicht.

2. Indien het voorlopige programma of de verdeling daarin over de provincies is gewijzigd ingevolge artikel 5, aanhef en onderdeel a onder-

scheidenlijk b, verdeelt Onze Minister in afwijking van het eerste lid het programma overeenkomstig het betrokken advies van gedeputeerde staten, bedoeld in artikel 4, tweede lid, onderdeel a, dan wel, voor zover gedeputeerde staten zodanig advies niet of niet tijdig hebben gegeven, naar rato van de in artikel 5, aanhef en onderdeel a onderscheidenlijk b, bedoelde wijziging.

3. Onze Minister kan bij de verdeling van het programma van een advies als bedoeld in artikel 4, eerste of tweede lid, slechts afwijken, voor zover gedeputeerde staten naar zijn oordeel in hun advies:

- a. niet of in onvoldoende mate rekening hebben gehouden met de ingevolge artikel 64, derde lid, van de Woningwet gestelde prioriteiten of
- b. afwijken van de verdeling over de provincies in het voorlopige programma waarop dat advies betrekking heeft.

Artikel 7

Onze Minister berekent jaarlijks voor elke budgetbeherende gemeente en voor de overige gemeenten gezamenlijk per provincie uitsluitend:

- a. een budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen;
- b. een budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen;
- c. een budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden en
- d. een budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging van sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen of van huurverlaging van woningen waaraan ingrijpende voorzieningen worden getroffen, met dien verstande dat dit budget slechts wordt berekend voor een budgetbeherende gemeente.

Artikel 8

1. Het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen is gelijk aan de som van:

- a. het produkt van het aantal eenheden dat ingevolge artikel 6 aan de betrokken gemeenten is toegedeeld voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen, en een normbedrag en
- b. het produkt van het aantal eenheden dat ingevolge artikel 6 aan de betrokken gemeenten is toegedeeld voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen, en een normbedrag.

2. Het normbedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, wordt elk jaar voor 1 oktober bij ministeriële regeling vastgesteld met als leidraad slechts:

- a. de verhouding in het programma tussen het aantal eenheden voor sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen onderscheidenlijk het aantal eenheden voor sociale-koopwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen;
- b. de veronderstelling dat de financieringsrente is:
 - 1°. voor sociale-huurwoningen gedurende de eerste tien jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld: de door Onze Minister van Financiën bij de opstelling van de rijksbegroting voor het jaar waarvoor dat normbedrag geldt, vastgestelde rente, verhoogd met 0,5 procent;
 - 2°. voor sociale-huurwoningen gedurende het elfde tot en met vijftigste jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld: 7,5 procent, en
 - 3°. voor sociale-koopwoningen: de rente, bedoeld onder 1°, verhoogd met 0,75 procent;

c. de veronderstelling dat de, bij die regeling te bepalen, kosten van het verkrijgen in eigendom van een sociale-huurwoning met een bij die regeling te bepalen grootte, tot welke kosten niet behoren kosten als gevolg van plaatselijk verschillende omstandigheden, jaarlijks stijgen met het verschil tussen:

1°. het gemiddelde van het percentage waarmee het prijsindexcijfer voor nieuwbouwwoningen blijkens de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek is gestegen in het jaar dat direct voorafgaat aan het jaar waarin dat normbedrag wordt vastgesteld, het percentage waarmee dat cijfer blijkens ramingen zal stijgen in het jaar waarin dat normbedrag wordt vastgesteld en het percentage waarmee dat cijfer naar verwachting zal stijgen in het jaar waarvoor dat normbedrag geldt en

2°. het gemiddelde van de twee onder 1° eerstbedoelde percentages en het percentage waarmee het onder 1° bedoelde cijfer blijkens de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek is gestegen in het jaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin dat normbedrag wordt vastgesteld;

d. de veronderstelling dat de vaste exploitatielasten van een sociale-huurwoning 0,6 procent bedragen van de kosten, bedoeld in de aanhef van onderdeel c;

e. de veronderstelling dat de variabele exploitatielasten van een sociale-huurwoning 1,4 procent bedragen van de kosten, bedoeld in de aanhef van onderdeel c, en jaarlijks stijgen met:

1°. gedurende de eerste tien jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld: het gemiddelde van het percentage waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen blijkens de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek is gestegen in het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin dat normbedrag wordt vastgesteld, het percentage waarmee dat cijfer blijkens ramingen zal stijgen in het jaar waarin dat normbedrag wordt vastgesteld en het percentage waarmee dat cijfer blijkens ramingen van het Centraal Planbureau zal stijgen in het jaar waarvoor dat normbedrag geldt, en

2°. gedurende het elfde tot en met vijftigste jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld: twee procent;

f. de veronderstelling dat de huurprijs per jaar bij de aanvang van de eerste huur van een sociale-huurwoning als bedoeld in de aanhef van onderdeel c jaarlijks stijgt met het verschil, bedoeld in die aanhef, vermeerderd met 1,5 procent, of, indien dat hoger is, met het op het tijdstip van de vaststelling van het normbedrag in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) genoemde percentage;

g. de veronderstelling dat de huurprijs, bedoeld in onderdeel f, jaarlijks stijgt met de door Onze Minister bij de vaststelling van dat normbedrag aangenomen percentages voor die stijging gedurende de eerste tien jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld, en voor die stijging gedurende het elfde tot en met vijftigste jaar na het jaar waarin dat normbedrag is vastgesteld;

h. de te verwachten ontwikkeling van de inkomens van eigenaren als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel b;

i. de te verwachten spreiding in de inkomens van eigenaren als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, en

j. een bij ministeriële regeling te bepalen gedeelte van het verschil tussen de, bij die regeling te bepalen, kosten van verkrijging in eigendom van een sociale-koopwoning, die vergelijkbaar zijn met de kosten, bedoeld in de aanhef van onderdeel c, tot welke kosten niet behoren kosten als gevolg van plaatselijk verschillende omstandigheden, en het per inkomensklasse bepaalde bedrag van de hypothecaire geldlening die een eigenaar als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, naar verwachting kan ontvangen, beoordeeld naar in ieder geval de stand van

de hypotheekrente op het tijdstip van die vaststelling en de bij de verstrekking van dergelijke leningen gangbare voorwaarden.

3. Het normbedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, wordt elk jaar voor 1 oktober bij ministeriële regeling vastgesteld met als leidraad slechts:

a. de verhouding in het programma tussen het aantal eenheden voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen, die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en

b. de onderdelen b tot en met j van het tweede lid.

4. Het normbedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a en b, wordt voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland verhoogd met f 3 000.

5. Het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen is gelijk aan de som van:

a. het produkt van de aantallen die ingevolge artikel 6 voor huurwoningen van beleggers aan de betrokken gemeente of provincie zijn toege-deeld en f 10 000 en

b. het produkt van de aantallen die ingevolge artikel 6 voor premie-woningen aan de betrokken gemeente of provincie zijn toegedeeld en f 5 000.

6. Het budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden wordt berekend met toepassing van een formule, vastgesteld bij ministeriële regeling met als leidraad slechts:

a. voor zover het toeslagen ten behoeve van de bouwplaats betreft:

1°. het aantal eenheden in het programma voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen, die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en voor ingrijpende voorzieningen aan woningen en

2°. een bij ministeriële regeling vastgesteld normbedrag, dat voor bij die regeling aangewezen gemeenten of categorieën van gemeenten anders kan luiden;

b. voor zover het toeslagen ten behoeve van de fundering betreft:

1°. het aantal eenheden in het programma voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen en

2°. een bij ministeriële regeling vastgesteld normbedrag voor toeslagen ten behoeve van de fundering, dat voor bij die regeling aangewezen gemeenten of categorieën van gemeenten anders kan luiden en

c. een correctiefactor op grond waarvan de hoogte van het budget wordt gecorrigeerd aan de hand van het bedrag dat bij de indiening van de rijksbegroting voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden is gereserveerd.

7. Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging van sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen of van huurverlaging van woningen waaraan ingrijpende voorzieningen worden getroffen wordt berekend met toepassing van een formule, vastgesteld bij ministeriële regeling met als leidraad slechts:

a. het aantal eenheden in het programma voor sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen, die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en voor ingrijpende voorzieningen aan woningen;

b. een bij ministeriële regeling voor de gemeenten vastgesteld normbedrag, dat voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht anders kan luiden en

c. een correctiefactor op grond waarvan de hoogte van het budget wordt gecorrigeerd aan de hand van het bedrag dat bij de indiening van de rijksbegroting voor de toeslagen, bedoeld in de aanhef, is gereserveerd.

Artikel 9

Onze Minister kan het programma, de verdeling, bedoeld in artikel 6, of de budgetten, bedoeld in artikel 7, wijzigen, indien de bedragen die voor de betrokken onderdelen in de begrotingswet zijn opgenomen afwijken van de bedragen die daarvoor bij de indiening van de rijksbegroting waren gereserveerd. Hij wijzigt het programma, de verdeling daarin over de provincies en de budgetten naar rato van de afwijking, met inachtneming van het advies van gedeputeerde staten, bedoeld in artikel 4, tweede lid, onderdeel b, dan wel, voor zover gedeputeerde staten zodanig advies niet of niet tijdig hebben gegeven of zodanig advies niet is vereist, naar eigen inzicht.

HOOFDSTUK III De verlening van de geldelijke steun door het Rijk aan gemeenten

Afdeling 1. De geldelijke steun voor budgetbeherende gemeenten

§ 1. De toekenning van de budgetten

Artikel 10

Aan een budgetbeherende gemeente verleent Onze Minister geldelijke steun door de ingevolge artikel 7 voor die gemeente voor het eerstkomende jaar berekende budgetten toe te kennen.

Artikel 11

Indien zulks naar het oordeel van Onze Minister ter uitvoering van het programma wenselijk is, kan hij bij het toekennen van een budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen bepalen, dat een door hem te bepalen deel van het budget dient te worden besteed aan een van de onderdelen van het programma waarvoor dit budget wordt toegekend.

Artikel 12

Bij het toekennen van de budgetten gelden, onverminderd de artikelen 9, 11, 18 en 19, uitsluitend de voorwaarden dat:

a. er een verordening in het belang van de volkshuisvesting is, gehoord ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij het gemeentelijk beleid inzake de volkshuisvesting, die voldoet aan hoofdstuk IV en die voorts in ieder geval bepalingen bevat omtrent:

1°. de wijze van aanvragen van door de gemeenteraad te verlenen geldelijke steun;

2°. de bij de aanvraag over te leggen gegevens en bescheiden;

3°. de termijnen bij de beslissing omtrent de aanvraag;

4°. de vaststelling van de kosten van het bouwen van woningen en van het treffen van voorzieningen aan woningen die voor geldelijke steun in aanmerking komen;

5°. de termijnen bij de melding van de voltooiing van de woning en van de voorziening aan de woning en de bij die melding over te leggen gegevens en bescheiden;

6°. de termijnen bij de beslissing omtrent de vaststelling en bij de uitbetaling van de geldelijke steun;

7°. de gronden waarop de gemeenteraad een besluit tot het bouwen

van een woning of tot het treffen van een voorziening aan een woning of tot het verlenen van geldelijke steun daarvoor kan intrekken en

8°. de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij het gemeentelijk beleid inzake de volkshuisvesting worden betrokken;

b. de gemeenteraad de gelden slechts besteedt voor de doeleinden waarvoor het budget wordt toegekend;

c. de gemeenteraad op zodanige wijze tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen besluit of geldelijke steun daarvoor verleent ten laste van de voor een jaar en voor voorafgaande jaren toegekende budgetten, dat op 31 december van dat jaar in totaal niet meer resteert dan vijftig procent van elk budget dat voor dat jaar is toegekend;

d. de gemeenteraad ten laste van een budget slechts besluit tot het bouwen van een woning of het treffen van een voorziening aan een woning of geldelijke steun daarvoor verleent, nadat de raad zich heeft overtuigd van de noodzaak daarvan;

e. bij het bouwen van een woning en het treffen van een voorziening aan een woning waarvoor geldelijke steun wordt verleend soberheid en doelmatigheid worden betracht;

f. de gemeenteraad hoofdstuk IV naleeft;

g. de gemeenteraad het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472) naleeft;

h. de gemeenteraad voor 15 september van het jaar, volgend op het jaar waarvoor de budgetten worden toegekend, aan Onze Minister verstrekt:

1°. een verslag op een formulier volgens het model in bijlage I bij dit besluit met bijbehorende toelichting en

2°. een verklaring omtrent de getrouwheid van dat verslag en omtrent de getrouwe naleving van de gestelde voorwaarden, welke verklaring is afgegeven door een registeraccountant die is ingeschreven in het accountantsregister, bedoeld in artikel 55 van de Wet op de Registeraccountants (Stb. 1962, 258), wordt opgesteld met inachtneming van bijlage II bij dit besluit en waaromtrent bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven en

i. de gemeenteraad Onze Minister op zijn eerste verzoek van alle door hem verlangde bescheiden inzage verleent en alle door hem verlangde inlichtingen verstrekt, welke naar zijn redelijk oordeel nodig zijn voor een juist toezicht op de naleving van de gestelde voorwaarden.

Artikel 13

1. Onze Minister deelt een besluit tot toekenning van budgetten als bedoeld in artikel 10 voor 1 oktober, voorafgaand aan het jaar waarvoor de budgetten worden toegekend, schriftelijk mee aan de betrokken gemeenteraad. Hij geeft daarbij aan op welke wijze de hoogte van de budgetten is berekend.

2. Onze Minister zendt aan de betrokken gedeputeerde staten een afschrift van de in het eerste lid bedoelde mededeling.

Artikel 14

1. Onze Minister betaalt een toegekend budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen onderscheidenlijk een toegekend budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging uit als jaarlijkse bijdrage in een reeks van jaarbedragen, waarvan het aantal en de hoogte worden berekend volgens bijlage III onderscheidenlijk IV bij dit besluit.

2. Met uitbetaling van de jaarbedragen, bedoeld in het eerste lid, wordt begonnen in het tweede jaar, volgend op het jaar waarvoor het budget wordt toegekend. De uitbetaling van elk voor een kalenderjaar verschuldigd jaarbedrag vindt plaats in twaalf gelijke maandelijkse termijnen.

Artikel 15

1. Onze Minister betaalt van een toegekend budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen uit:

a. gedurende vijf jaren jaarlijks twintig procent van het deel dat ingevolge artikel 8, vijfde lid, onderdeel a, berekend is voor huurwoningen van beleggers, te beginnen in het jaar volgend op het jaar waarvoor het budget is toegekend en

b. het deel dat ingevolge artikel 8, vijfde lid, onderdeel b, berekend is voor premie-woningen in het jaar volgend op het jaar waarvoor het budget is toegekend.

2. De uitbetaling van de voor een kalenderjaar verschuldigde bedragen, bedoeld in het eerste lid, vindt plaats in twaalf gelijke maandelijkse termijnen.

3. Onze Minister betaalt een toegekend budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden uit in twaalf gelijke maandelijkse termijnen in het jaar, volgend op het jaar waarvoor het budget is toegekend.

Artikel 16

Bij de toepassing van artikel 14 of 15 houdt Onze Minister op door hem te bepalen wijze rekening met de bedragen die als gevolg van een onherroepelijk geworden besluit tot gehele of gedeeltelijke intrekking als bedoeld in artikel 17, zesde lid, of 20 kunnen worden teruggevorderd.

§ 2. De naleving van de voorwaarden

Artikel 17

1. Onze Minister bevestigt binnen een maand de ontvangst van de in artikel 12, onderdeel h, bedoelde bescheiden.

2. Indien een of meer van de in artikel 12, onderdeel h, bedoelde bescheiden niet onderscheidenlijk naar het oordeel van Onze Minister onvolledig zijn verstrekt, doet Onze Minister daarvan mededeling aan de gemeenteraad binnen twee maanden na het verstrijken van de in artikel 12, onderdeel h, bedoelde dag onderscheidenlijk na ontvangst van die bescheiden.

3. Onze Minister stelt bij de in het tweede lid bedoelde mededeling een termijn van ten hoogste twee maanden binnen welke de ontbrekende bescheiden alsnog moeten worden verstrekt.

4. Indien de gemeenteraad de ontbrekende bescheiden niet binnen de krachtens het derde lid gestelde termijn verstrekt, kan Onze Minister de in artikel 14 onderscheidenlijk 15 bedoelde uitbetaling opschorten.

5. Indien Onze Minister krachtens het vierde lid de in artikel 14 onderscheidenlijk 15 bedoelde uitbetaling heeft opgeschort, hervat hij die uitbetaling zo spoedig mogelijk doch uiterlijk zes maanden nadat de gemeenteraad de ontbrekende bescheiden heeft verstrekt.

6. Indien de gemeenteraad een jaar na de in artikel 12, onderdeel h, bedoelde dag de ontbrekende bescheiden niet heeft verstrekt, kan Onze Minister het besluit tot toekenning van het betrokken budget geheel of gedeeltelijk intrekken.

Artikel 18

1. Indien naar het oordeel van Onze Minister de voorwaarde, genoemd in artikel 12, aanhef en onderdeel e, niet of in onvoldoende mate wordt nageleefd, kan Onze Minister de voorwaarde stellen dat besluiten van de gemeenteraad tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of tot het verlenen van geldelijke steun daarvoor ter goedkeuring aan hem worden voorgelegd.

2. Indien de gemeenteraad aan Onze Minister een besluit als bedoeld in het eerste lid voorlegt, beslist Onze Minister binnen drie maanden na ontvangst van dat besluit of het voldoet aan de voorwaarde, genoemd in artikel 12, aanhef en onderdeel e. Alvorens te beslissen kan Onze Minister advies vragen aan een door hem erkende, ter zake deskundige instantie.

Artikel 19

Indien naar het oordeel van Onze Minister de voorwaarde, genoemd in artikel 12, aanhef en onderdeel g, onvoldoende wordt nageleefd, kan Onze Minister de voorwaarde stellen dat de gemeenteraad voor een door hem te bepalen periode van ten hoogste twee jaren niet besluit tot het van gemeentewege bouwen van woningen.

Artikel 20

1. Onze Minister kan een besluit tot toekenning van een budget geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover naar zijn oordeel:

a. niet is voldaan aan de voorwaarden gesteld bij of krachtens dit besluit, met uitzondering van de voorwaarden, genoemd in artikel 12, onderdeel g en h;

b. het verslag of de verklaring, bedoeld in artikel 12, onderdeel h, daartoe overigens aanleiding geven of

c. de gegevens op grond waarvan de budgetten zijn toegekend zodanig onjuist blijken te zijn dat, waren de juiste gegevens bekend geweest, een andere beslissing zou zijn genomen.

2. Onze Minister kan een besluit tot toekenning van een budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover naar zijn oordeel de omstandigheden sedert het tijdstip waarop dat budget is toegekend zodanig zijn gewijzigd, dat de gemeenteraad redelijkerwijs niet of niet tijdig in staat is ten laste van dat budget of een belangrijk deel daarvan te besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor op zodanige wijze dat wordt voldaan aan de voorwaarden, gesteld bij of krachtens dit besluit.

Artikel 21

1. Onze Minister besluit omtrent gehele of gedeeltelijke intrekking van een besluit tot toekenning van een budget krachtens artikel 20, eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, uiterlijk zes maanden na de ontvangst van de volledige in artikel 12, onderdeel h, bedoelde bescheiden.

2. Indien Onze Minister een besluit tot toekenning van een budget krachtens artikel 17, zesde lid, of artikel 20 geheel of gedeeltelijk intrekt, stelt hij de omvang van de intrekking vast en geeft daarbij aan op welk budget de intrekking betrekking heeft.

3. Een besluit tot intrekking wordt schriftelijk aan de gemeenteraad meegedeeld en bevat de gronden waarop het rust.

Afdeling 2. De geldelijke steun voor gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn

Artikel 22

1. Aan de gemeenteraad van een gemeente die geen budgetbeherende gemeente is deelt Onze Minister voor 1 oktober van een jaar de verdeling van het programma krachtens artikel 6 voor het eerstkomende jaar voor die gemeente schriftelijk mee. Hij geeft daarbij aan op welke wijze die verdeling tot stand is gekomen.

2. Onze Minister zendt aan de betrokken gedeputeerde staten een afschrift van de in het eerste lid bedoelde mededeling.

Artikel 23

1. Onze Minister kan een verdeling als bedoeld in artikel 6 wijzigen, indien een zodanig aantal aanvragen om geldelijke steun bij hem is ingediend dat bij toewijzing van de daarvoor in aanmerking komende aanvragen van de eenheden of aantallen die aan de betrokken gemeente zijn toegedeeld:

a. op 1 juni van een jaar meer dan vijftig procent zou resteren onderscheidenlijk

b. op 1 september van dat jaar een deel zou resteren.

2. Onze Minister verdeelt volgens het betrokken advies van gedeputeerde staten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onderdeel b, dan wel, voor zover gedeputeerde staten zodanig advies niet of niet tijdig hebben gegeven of zodanig advies niet is vereist, naar eigen inzicht:

a. in een geval als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, op of omstreeks 1 juni van dat jaar het deel van het restant dat vijftig procent te boven gaat over een of meer andere gemeenten in die provincie die geen budgetbeherende gemeente zijn onderscheidenlijk

b. in een geval als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel b, op of omstreeks 1 september van dat jaar het resterende deel over een of meer andere gemeenten in die provincie.

3. Indien bij een verdeling als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, een budgetbeherende gemeente betrokken is:

a. verleent Onze Minister die gemeente aanvullende geldelijke steun op basis van de eenheden of aantallen die aan die gemeente ingevolge het tweede lid worden toegedeeld;

b. berekent Onze Minister de hoogte van de aanvullende geldelijke steun volgens de artikelen 7 en 8;

c. vermindert Onze Minister het betrokken budget van de betrokken provincie met die aanvullende geldelijke steun en

d. voegt Onze Minister die aanvullende geldelijke steun toe aan het betrokken budget dat voor dat jaar aan die gemeente is toegekend of, indien aan een gemeente dat jaar zodanig budget niet is toegekend, verleent hij die geldelijke steun door zodanig budget toe te kennen ter hoogte van die aanvullende steun.

Artikel 24

1. Onze Minister kan vanaf 1 januari, volgend op de in artikel 22, eerste lid, bedoelde dag, aan een gemeente die geen budgetbeherende gemeente is op een daartoe strekkende aanvraag van de gemeenteraad ten laste van de voor de betrokken gemeenten berekende onderscheiden budgetten geldelijke steun verlenen:

a. voor een sociale-huurwoning, indien de gemeenteraad die geldelijke steun verleent aan een toegelaten instelling dan wel besluit tot het van gemeentewege bouwen van die woning;

b. voor ingrijpende voorzieningen aan een woning, indien de gemeenteraad die geldelijke steun verleent aan degene die het treffen van die voorzieningen bekostigt dan wel besluit tot het van gemeentewege treffen van die voorzieningen onderscheidenlijk

c. voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden voor een sociale-huurwoning als bedoeld in onderdeel a of voor ingrijpende voorzieningen aan een woning als bedoeld in onderdeel b.

2. Bij het verlenen van geldelijke steun als bedoeld in het eerste lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in plaats van «de gemeenteraad» wordt gelezen: Onze Minister:

a. artikel 12, onderdeel g;

b. voor een sociale-huurwoning de artikelen 29, 30 en 31;

c. voor ingrijpende voorzieningen aan een woning de artikelen 30, 31, 39 en 40 en

d. voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden artikel 48, tweede lid.

3. Onze Minister kan vanaf 1 januari, volgend op de in artikel 22 bedoelde dag, op een daartoe strekkende aanvraag door tussenkomst van de gemeenteraad van een gemeente die geen budgetbeherende gemeente is ten laste van de voor de betrokken gemeenten berekende onderscheiden budgetten geldelijke steun verlenen:

a. voor een sociale-koopwoning aan een natuurlijke persoon die deze als eigenaar zal bewonen;

b. voor een huurwoning van een belegger aan een belegger of aan een toegelaten instelling die die woning zal verhuren;

c. voor een premie-woning aan een natuurlijke persoon die deze als eigenaar zal bewonen of die deze zal verhuren of aan een rechtspersoon die deze zal verhuren onderscheidenlijk

d. voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden voor een te bouwen woning, niet zijnde een sociale-huurwoning, aan degene die opdracht heeft gegeven tot het bouwen van die woning.

4. Bij het verlenen van geldelijke steun als bedoeld in het derde lid zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in plaats van «de gemeenteraad» wordt gelezen: Onze Minister:

a. voor een sociale-koopwoning de artikelen 32, tweede lid, en 33 tot en met 37;

b. voor een huurwoning van een belegger de artikelen 42, tweede lid, 43 en 44;

c. voor een premie-woning de artikelen 42, tweede lid, 46 en 47 en

d. voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden artikel 48, tweede lid.

Artikel 25

Onze Minister wijst een aanvraag om verlening van geldelijke steun als bedoeld in artikel 24 in ieder geval af:

a. voor zover door die verlening het betrokken voor dat jaar berekende budget voor de betrokken gemeenten zou worden overschreden of

b. indien uit de aanvraag niet blijkt dat de gemeenteraad zich heeft overtuigd van de noodzaak van het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning.

Artikel 26

Bij het verlenen van geldelijke steun als bedoeld in artikel 24 gelden uitsluitend de voorwaarden dat:

a. de in artikel 24, tweede of vierde lid, genoemde artikelen onderscheidenlijk worden nageleefd;

- b. de geldelijke steun slechts wordt besteed voor het doel waarvoor hij wordt verleend;
- c. bij het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning soberheid en doelmatigheid worden betracht en
- d. Onze Minister op zijn eerste verzoek van alle door hem verlangde bescheiden inzage wordt verleend en alle door hem verlangde inlichtingen worden verstrekt, welke naar zijn redelijk oordeel nodig zijn voor een juist toezicht op de naleving van de gestelde voorwaarden.

Artikel 27

Bij ministeriële regeling worden nadere regels gesteld omtrent de verlening van geldelijke steun als bedoeld in deze afdeling, waaronder in ieder geval regels omtrent:

- a. de wijze van aanvragen van die geldelijke steun;
- b. de bij de aanvraag over te leggen gegevens en bescheiden;
- c. de termijnen bij de beslissing omtrent de aanvraag;
- d. de vaststelling van de kosten van het bouwen van woningen en van het treffen van voorzieningen aan woningen die voor geldelijke steun in aanmerking komen;
- e. de termijnen bij de melding van de voltooiing van de woning en van de voorziening aan de woning en de bij die melding over te leggen gegevens en bescheiden;
- f. de termijnen bij de beslissing omtrent de vaststelling en bij de uitbetaling van de geldelijke steun en
- g. de gronden waarop Onze Minister een besluit als bedoeld in artikel 24 kan intrekken.

HOOFDSTUK IV De besteding door gemeenten van de toegekende budgetten

§ 1. Sociale-huurwoningen

Artikel 28

De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen:

- a. geldelijke steun voor een sociale-huurwoning verlenen aan een toegelaten instelling of
- b. besluiten tot het van gemeentewege bouwen van een sociale-huurwoning.

Artikel 29

- 1. De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 28, indien:
 - a. hem het bedrag is meegedeeld dat de verhuurder aan Onze Minister zal voorstellen als de ingevolge artikel 7 of 8 van de Huurprijzenwet woonruimte vast te stellen huurprijs;
 - b. dat bedrag niet hoger ligt dan f 690, of een door de gemeenteraad te bepalen lager bedrag dat geldt in geval krachtens paragraaf 7 een toeslag wordt verleend voor de woning of voor administratief in een complex samengevoegde sociale-huurwoningen van welk complex de betrokken woning deel uitmaakt;
 - c. het bedrag, bedoeld in onderdeel a, zodanig is, dat bij een daaraan gelijke huurprijs bij aanvang van de eerste huur naar verwachting van de aanvrager een op termijn kostendekkende exploitatie van de woning mogelijk is met behulp van uitsluitend de huuropbrengst en de te

verlenen geldelijke steun, en zonder wijziging van de kwaliteit van de woning ten opzichte van de door de aanvrager om geldelijke steun gewenste kwaliteit als blijkend uit de aanvraag om geldelijke steun;

d. de koopsom van de bouwrijpe grond waarop de woning wordt gebouwd niet hoger is dan:

1°. f 25 500, indien de grond is gelegen in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland, of

2°. f 22 500, indien de grond is gelegen in een andere provincie, en

e. de grond waarop de woning wordt gebouwd niet verontreinigd is, of de verontreiniging van die grond zodanig gering is, dat naar het redelijk oordeel van de gemeenteraad uit het oogpunt van gezondheid geen bezwaar bestaat tegen het bouwen van woningen op die grond.

2. Het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, kan bij ministeriële regeling elk jaar met ingang van 1 januari worden verhoogd. Indien de eerste volzin toepassing vindt, is het verhoogde bedrag gelijk aan het bedrag op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de verhoging plaatsvindt, vermeerderd met het op het tijdstip van verhoging in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage. Het verhoogde bedrag wordt naar boven afgerond op hele guldens en is van toepassing voor alle woningen waarvan de eerste huur op of na de datum van de verhoging is aangevangen.

3. De gemeenteraad kan slechts van het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, afwijken, indien de woning vijf of meer kamers zal hebben, voor het bepalen van welk aantal een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badruimte niet worden meegerekend.

4. Indien de toepassing van artikel 28 betrekking heeft op het bouwen van een aantal administratief in een complex samengevoegde sociale-huurwoningen geldt het van toepassing zijnde bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel d, als de gemiddelde koopsom van de bouwrijpe grond per in dat complex opgenomen woning.

5. De gemeenteraad kan bepalen dat bij toepassing van artikel 28 de voorwaarde geldt dat, indien de eigendom van de woning overgaat voordat de geldelijke steun geheel is uitbetaald, de nieuwe eigenaar een toegelaten instelling of de gemeente is.

Artikel 30

Ten behoeve van de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun voor een sociale-huurwoning wordt bij ministeriële regeling een tabel vastgesteld, waarin rentepercentages en daarbij behorende hoofdsommen worden opgenomen. De vaststelling geschiedt met als leidraad slechts die, genoemd in artikel 8, tweede lid, onderdelen b, onder 1° en 2°, en c tot en met g.

Artikel 31

1. Indien de gemeenteraad geldelijke steun voor een sociale-huurwoning als jaarlijkse bijdrage uitbetaalt, geschiedt dit in een reeks van jaarbedragen, waarvan de gemeenteraad het aantal en de hoogte berekent volgens bijlage V bij dit besluit.

2. Indien de gemeenteraad geldelijke steun voor een sociale-huurwoning als bijdrage ineens uitbetaalt, is deze gelijk aan de hoofdsom, bepaald volgens de tabel, bedoeld in artikel 30, die van toepassing was op het tijdstip waarop de geldelijke steun is verleend.

Artikel 32

1. De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen geldelijke steun voor een sociale-koopwoning verlenen aan een natuurlijke persoon die deze als eigenaar zal bewonen.
2. De kosten van het verkrijgen in eigendom van een sociale-koopwoning betreffen de koopsom van de woning dan wel de koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom van de woning en mogen niet meer bedragen dan:
 - a. f 147 000 voor een woning in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland en
 - b. f 137 000 voor een woning in een andere provincie.

Artikel 33

1. De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 32, eerste lid, indien:
 - a. de koopsom van de bouwrijpe grond waarop de woning wordt gebouwd niet hoger is dan:
 - 1°. f 30 000, indien de grond is gelegen in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland, of
 - 2°. f 27 000, indien de grond is gelegen in een andere provincie;
 - b. de grond waarop de woning wordt gebouwd niet verontreinigd is, of de verontreiniging van die grond zodanig gering is, dat naar het redelijk oordeel van de gemeenteraad uit het oogpunt van gezondheid geen bezwaar bestaat tegen het bouwen van woningen op die grond en
 - c. een garantiecertificaat is afgegeven door een door Onze Minister erkende, ter zake deskundige instantie, tenzij de woning geheel of in belangrijke mate wordt gebouwd door degene die deze als eigenaar zal bewonen.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent de erkenning als een instantie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, het toezicht op die instantie en de inhoud van de door die instantie te hanteren garantieregeling.

Artikel 34

- Bij toepassing van artikel 32, eerste lid, gelden de voorwaarden dat:
- a. de som van de inkomens, bepaald volgens bijlage VI bij dit besluit, bij uitbetaling van de geldelijke steun als jaarlijkse bijdrage gedurende de gehele uitbetalingsduur, niet meer bedraagt dan f 58 500 of, in bij ministeriële regeling aan te geven gevallen, niet meer bedraagt dan f 61 500;
 - b. de eigenaar of diens erfgenaam over het jaar dat voorafgaat aan het tijdstip waarop hij de woning heeft betrokken geen vermogensbelasting in de zin van de Wet op de vermogensbelasting 1964 (Stb. 520) verschuldigd is en geen gemeenschappelijke huishouding voert met een persoon die krachtens die wet vermogensbelasting verschuldigd is;
 - c. de woning wordt bewoond door:
 - 1°. de eerste eigenaar, dan wel een op het tijdstip van diens overlijden in de woning woonachtige erfgenaam van de eerste eigenaar, dan wel de, op het tijdstip van diens vertrek uit de woning, in de woning woonachtige gewezen partner van de eerste eigenaar, of
 - 2°. de eigenaar die de woning heeft betrokken binnen een jaar na de dag waarop de akte, bedoeld in artikel 671a van het Burgerlijk Wetboek, die betrekking had op het verkrijgen in eigendom van de woning door de eerste eigenaar notarieel is verleden of, indien zodanige akte voor de

verkrijging van de eigendom van de woning door de eerste eigenaar niet noodzakelijk was, binnen een jaar na de dag waarop de gemeenteraad het bedrag van de geldelijke steun voor de eerste eigenaar heeft vastgesteld, dan wel een op het tijdstip van overlijden van eerstgenoemde eigenaar in de woning woonachtige erfgenaam van die eigenaar, dan wel de, op het tijdstip van vertrek uit de woning van eerstgenoemde eigenaar, in de woning woonachtige gewezen partner van die eigenaar, en

d. de eigenaar, dan wel een op het tijdstip van diens overlijden in de woning woonachtige erfgenaam van die eigenaar, dan wel de, op het tijdstip van diens vertrek uit de woning, in de woning woonachtige gewezen partner van die eigenaar, de woning bewoont gedurende:

1°. bij uitbetaling van de geldelijke steun als jaarlijkse bijdrage: de gehele uitbetalingsduur, of

2°. bij uitbetaling van de geldelijke steun als bijdrage ineens: ten minste een jaar, welk jaar voor de eigenaar, de erfgenaam en de gewezen partner, bedoeld in onderdeel c, onder 1°, begint te lopen op de van toepassing zijnde dag, bedoeld in onderdeel c, onder 2°, en welk jaar voor de eigenaar, eerstbedoeld in onderdeel c, onder 2°, en de erfgenaam en de gewezen partner, bedoeld in laatstgenoemd onderdeel, begint te lopen op de dag dat die eigenaar de woning heeft betrokken.

Artikel 35

Ten behoeve van de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun voor een sociale-koopwoning worden bij ministeriële regeling tabellen vastgesteld, waarin rentepercentages, inkomensklassen en daarbij behorende hoofdsommen en bedragen aan geldelijke steun worden opgenomen. De vaststelling geschiedt met als leidraad slechts die, genoemd in artikel 8, tweede lid, onderdelen b, onder 3°, h en j.

Artikel 36

1. Indien het bedrag van de geldelijke steun gelijk is aan of lager is dan een bij ministeriële regeling te bepalen bedrag, betaalt de gemeenteraad de geldelijke steun uit als bijdrage ineens. In de overige gevallen betaalt hij de geldelijke steun uit als jaarlijkse bijdrage.

2. Uitbetaling van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning als jaarlijkse bijdrage geschiedt in een reeks van jaarbedragen, waarvan de gemeenteraad het aantal en de hoogte berekent volgens bijlage VI bij dit besluit. De gemeenteraad betaalt het eerste jaarbedrag uiterlijk uit in het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin hij het bedrag van de geldelijke steun heeft vastgesteld. Vervolgens wordt in elk jaar telkens een jaarbedrag uitbetaald.

3. De geldelijke steun voor een sociale-koopwoning, uitbetaald als bijdrage ineens, is gelijk aan het bedrag, bepaald volgens de tabel, bedoeld in artikel 35, die van toepassing was op het tijdstip waarop de geldelijke steun is verleend.

Artikel 37

1. Bij uitbetaling van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning als jaarlijkse bijdrage gaat de gemeenteraad terstond nadat het vijfde jaarbedrag is uitbetaald onderscheidenlijk telkens vijf jaar nadien, na of de som van de inkomens, bepaald volgens bijlage VI bij dit besluit, zodanig wijzigt, dat bij die som volgens de tabel, bedoeld in artikel 35, die van toepassing was in het jaar waarin de geldelijke steun is verleend een andere hoofdsom behoort dan die waarvan bij de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun is uit gegaan. Hij bepaalt daartoe volgens

bijlage VI bij dit besluit de sommen van de inkomens met betrekking tot het jaar waarin de woning voor de eerste maal is betrokken en de twee daaropvolgende jaren, onderscheidenlijk het jaar waarin de gemeenteraad laatstelijk heeft nagegaan of een zodanige wijziging zich heeft voorgedaan en de twee daaropvolgende jaren, berekent het gemiddelde van die sommen en vergelijkt dat gemiddelde met de som van de inkomens, bepaald volgens bijlage VI bij dit besluit, ten behoeve van de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun.

2. Op verzoek van een eigenaar kan de gemeenteraad eenmalig op een ander tijdstip dan het in het eerste lid eerstgenoemde tijdstip toepassing geven aan het eerste lid. De gemeenteraad gaat slechts daartoe over, indien in het kalenderjaar waarin de eigenaar de woning heeft betrokken of in een van de vier daaropvolgende kalenderjaren een van de personen met wie de eigenaar die het verzoek heeft ingediend in dat jaar een gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd, geen inkomen heeft genoten, die persoon in het aan dat jaar direct voorafgaande jaar wel een inkomen heeft genoten en diens inkomen mede bepalend is geweest voor de hoogte van de som van de inkomens, bepaald volgens bijlage VI bij dit besluit ten behoeve van de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun.

3. Bij toepassing van het eerste lid op een verzoek als bedoeld in het tweede lid gaat de gemeenteraad, in afwijking van de tweede volzin van het eerste lid, uit van de inkomens, genoten in het laatstverstreken kalenderjaar voor het tijdstip van indiening van het verzoek. Na toepassing van het eerste lid op een zodanig verzoek geeft de gemeenteraad, in afwijking van het eerste lid, vijf jaar na die toepassing, en telkens vijf jaar nadien, hernieuwde toepassing aan het eerste lid.

4. Indien blijkt dat een wijziging als bedoeld in het eerste lid zich heeft voorgedaan, wijzigt de gemeenteraad voordat een volgend jaarbedrag wordt uitbetaald de hoofdsom dienovereenkomstig, behalve indien is gebleken dat het gemiddelde, bedoeld in het eerste lid, tweede volzin, lager ligt dan de som waarmee dat gemiddelde ingevolge die volzin is vergeleken.

§ 3. Ingrijpende voorzieningen aan woningen

Artikel 38

De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen:

- a. geldelijke steun voor ingrijpende voorzieningen aan een woning verlenen aan degene die het treffen van die voorzieningen bekostigt of
- b. besluiten tot het van gemeentewege treffen van ingrijpende voorzieningen aan een woning.

Artikel 39

1. De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 38, indien:
 - a. hem het bedrag is meegedeeld dat de verhuurder aan Onze Minister zal voorstellen als de ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte vast te stellen huurprijs;
 - b. dat bedrag naar het oordeel van de gemeenteraad niet hoger ligt dan die huurprijs;
 - c. het bedrag, bedoeld in onderdeel a, zodanig is, dat bij een daaraan gelijke huurprijs na het treffen van de voorzieningen naar verwachting een kostendekkende voortzetting van de exploitatie van de woning mogelijk is met behulp van uitsluitend de huuropbrengst en de te verlenen geldelijke steun;

d. de kosten van de voorzieningen, verminderd met een krachtens paragraaf 6 verleende toeslag, meer bedragen dan:

1°. f 53 000, indien zij worden getroffen aan een woning in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland, of

2°. f 50 000, indien zij worden getroffen aan een woning in een andere provincie, en

e. de warmteweerstand van de gevel en het dak na het treffen van die voorzieningen gelijk zal zijn aan of hoger zal zijn dan 1,3 K/W.

2. Indien de toepassing van artikel 38 betrekking heeft op een aantal administratief in een plan voor het treffen van voorzieningen samengevoegde woningen en aan die woningen voorzieningen worden getroffen die in financieel opzicht met elkaar vergelijkbaar zijn:

a. worden voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel d, de kosten van de voorzieningen verminderd met het gemiddelde van een krachtens paragraaf 6 verleende toeslag per in dat plan opgenomen woning, en

b. geldt het van toepassing zijnde bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel d, als de gemiddelde kosten van de voorzieningen per in dat plan opgenomen woning.

3. De gemeenteraad kan slechts afwijken van het eerste lid, aanhef en onderdeel e, indien:

a. de gevel niet geschikt is voor het daaraan aanbrengen van spouwmuurisolatie;

b. het dak niet geschikt is voor het aanbrengen van isolatie tussen de dakbedekking en het dakbeschot of

c. de betrokken woning een beschermd monument is in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638), door het treffen van de voorzieningen dat monument zal wijzigen en daarvoor geen vergunning als bedoeld in artikel 11 van die wet is verleend.

Artikel 40

De gemeenteraad kan bepalen dat bij toepassing van artikel 38 de voorwaarde geldt dat, indien de eigendom van een woning waaraan ingrijpende voorzieningen zijn getroffen overgaat voordat de geldelijke steun geheel is uitbetaald, de nieuwe eigenaar die woning verhuurt.

Artikel 41

De artikelen 30 en 31 zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 4. Huurwoningen van beleggers

Artikel 42

1. De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen geldelijke steun voor een huurwoning van een belegger verlenen aan een belegger of een toegelaten instelling die die woning zal verhuren.

2. De kosten van het verkrijgen in eigendom van een huurwoning van een belegger betreffen de koopsom van de woning dan wel de koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom van de woning en mogen niet meer bedragen dan f 190 000.

Artikel 43

De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 42, eerste lid, indien de grond waarop de woning wordt gebouwd niet verontreinigd is, of de verontreiniging van die grond zodanig gering is, dat naar het

redelijk oordeel van de gemeenteraad uit het oogpunt van gezondheid geen bezwaar bestaat tegen het bouwen van woningen op die grond.

Artikel 44

De geldelijke steun voor een huurwoning van een belegger bedraagt f 10 000. Indien de gemeenteraad dit bedrag in jaarbedragen uitbetaalt, bedraagt elk jaarbedrag ten minste f 2 000.

§ 5. Premie-woningen

Artikel 45

1. De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen geldelijke steun voor een premie-woning verlenen aan:

- a. een natuurlijke persoon die deze als eigenaar zal bewonen of
- b. een natuurlijke persoon of rechtspersoon die deze zal verhuren.

2. Artikel 42, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 46

1. De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 45, eerste lid, indien de grond waarop de woning wordt gebouwd niet verontreinigd is, of de verontreiniging van die grond zodanig gering is, dat naar het redelijk oordeel van de gemeenteraad uit het oogpunt van gezondheid geen bezwaar bestaat tegen het bouwen van woningen op die grond.

2. De gemeenteraad geeft slechts toepassing aan artikel 45, eerste lid, aanhef en onderdeel a, indien een garantiecertificaat is afgegeven door een door Onze Minister erkende, ter zake deskundige instantie, tenzij de woning geheel of in belangrijke mate wordt gebouwd door degene die deze als eigenaar zal bewonen. Artikel 33, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 47

De geldelijke steun voor een premie-woning bedraagt f 5 000. De gemeenteraad betaalt dit bedrag uit als bijdrage ineens.

§ 6. Toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden

Artikel 48

1. De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden:

- a. een toeslag verlenen voor het bouwen van een woning of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan een woning aan degene die daartoe opdracht heeft gegeven of
- b. besluiten tot het besteden van gelden aan het van gemeentewege bouwen van een woning of treffen van voorzieningen als bedoeld in onderdeel a.

2. De gemeenteraad betaalt een toeslag als bedoeld in het eerste lid uit als bijdrage ineens.

Artikel 49

De gemeenteraad kan ten laste van het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging:

a. een toeslag verlenen aan een toegelaten instelling die een sociale-huurwoning beheert die is gebouwd ter vervanging van een andere woning of een woning beheert waaraan ingrijpende voorzieningen zijn getroffen waarvan de kosten, verminderd met een krachtens paragraaf 6 verleende toeslag, meer bedragen dan:

1°. f 53 000, indien de woning is gelegen in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland, of

2°. f 50 000, indien de woning is gelegen in een andere provincie, of

b. besluiten tot het besteden van gelden aan het van gemeentewege bouwen van een woning of treffen van voorzieningen als bedoeld in onderdeel a.

§ 8. Overige bepalingen

Artikel 50

De gemeenteraad voegt aan het betrokken budget toe elk bedrag dat beschikbaar komt als gevolg van:

a. een intrekking van een besluit, genomen krachtens artikel 28, 32, eerste lid, 38, 42, eerste lid, 45, eerste lid, 48, eerste lid, of 49, die plaatsvindt voor de melding van de voltooiing van de woning of van de voorziening aan de woning en de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun die bij dat besluit is verleend of

b. een verlaging van de hoofdsom krachtens artikel 37, vierde lid, die volgt op het voor de eerste maal toepassing geven aan artikel 37, eerste lid, zonder dat aan die toepassing een verzoek als bedoeld in artikel 37, tweede lid, is voorafgegaan.

Artikel 51

1. De bedragen, genoemd in de artikelen 3, vierde lid, onderdelen a en b, en 34, onderdeel a, worden bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de inkomensontwikkeling of de geldontwaarding.

2. De bedragen, genoemd in artikel 3, vierde lid, onderdeel c, worden bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van een wijziging in de huurprijs van een representatieve sociale-huurwoning.

3. De bedragen, genoemd in de artikelen 8, vierde lid, 39, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, en 49, onderdeel a, onder 1°, worden bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van wijziging in het verschil tussen de kosten van het treffen van voorzieningen aan woningen en daarmee verband houdende kosten in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland, en zodanige kosten in de andere provincies.

4. De bedragen, genoemd in de artikelen 29, eerste lid, onderdeel d, en 33, eerste lid, onderdeel a, worden bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van wijziging van de prijzen van het verwerven, ontruimen en bouwrijp maken van gronden waarop woningen worden gebouwd.

5. De bedragen, genoemd in de artikelen 32, tweede lid, en 42, tweede lid, worden bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe

aanleiding bestaat als gevolg van wijziging van de prijzen van het bouwen van woningen.

6. De norm voor de warmteweerstand van de gevel en het dak, genoemd in artikel 39, eerste lid, onderdeel e, kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van wijziging van het beleid inzake energiebesparing of van technologische ontwikkelingen op dat gebied.

HOOFDSTUK V Verdere bepalingen

Artikel 52

1. Onze Minister kan, volgens bij ministeriële regeling te stellen regels, geldelijke steun verlenen voor andere doeleinden, de volkshuisvesting betreffende, dan de doeleinden waarvoor op voet van de hoofdstukken III en IV van dit besluit geldelijke steun wordt verleend.

2. Indien een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid tot stand komt, bevat deze in ieder geval regels omtrent:

- a. de doeleinden waarvoor de geldelijke steun kan worden verleend;
- b. degenen aan wie de geldelijke steun kan worden verleend;
- c. de wijze van aanvragen van de geldelijke steun;
- d. de bij de aanvraag over te leggen gegevens en bescheiden;
- e. de termijnen bij de beslissing omtrent de aanvraag;
- f. de gronden om geldelijke steun niet te verlenen;
- g. de voorwaarden waaronder geldelijke steun wordt verleend;
- h. het bedrag van de geldelijke steun;
- i. de termijnen bij de beslissing omtrent de vaststelling en bij de uitbetaling van de geldelijke steun en
- j. de gronden waarop Onze Minister besluiten tot verlening van geldelijke steun kan intrekken.

3. Indien geldelijke steun als bedoeld in het eerste lid anders dan op aanvraag wordt verleend, bevat de daarop betrekking hebbende ministeriële regeling, in plaats van regels omtrent de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen c tot en met f, regels omtrent de wijze waarop die verlening plaatsvindt.

4. Het tweede en derde lid is niet van toepassing op het verlenen van geldelijke steun aan convenantgemeenten in de zin van het Besluit sociale vernieuwing (Stb. 1990, 619) in verband met de kosten van activiteiten die bewoners en woningzoekenden en hun organisaties als zodanig ter plaatse ontplooiën ter behartiging van hun belangen op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 53

1. Onze Minister kan van dit besluit afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn. De eerste volzin vindt slechts toepassing, nadat een door Onze Minister aangewezen instantie hem over het betrokken experiment heeft geadviseerd.

2. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste lid van kracht blijft in gevallen dat het experiment is afgesloten, hij dat experiment als zodanig geslaagd beschouwt dat dit naar zijn oordeel tot wijziging van dit besluit zou moeten leiden, en die wijziging nog niet van kracht is geworden en in werking is getreden.

3. Dit artikel is niet van toepassing op geldelijke steun als bedoeld in artikel 52, vierde lid.

Artikel 54

1. Onze Minister wijst jaarlijks voor 1 februari aan:
 - a. de budgetbeherende gemeenten die hem elk kwartaal dienen te verstrekken de besluiten, bedoeld in artikel 28, 32, 38, 42, 45, 48 en 49, genomen in dat kwartaal en
 - b. de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn op wie hij artikel 55 kan toepassen ter zake van de aanvragen, bedoeld in artikel 24, eerste en derde lid.
2. De besluiten, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, worden hem uiterlijk een week na het verstrijken van het kwartaal verstrekt.

Artikel 55

- Onze Minister kan van een krachtens artikel 54 aangewezen gemeente verlangen dat aan hem ter zake van de in artikel 54 bedoelde besluiten onderscheidenlijk aanvragen of van een deel daarvan binnen een door hem te bepalen termijn worden verstrekt of ter inzage gegeven:
- a. bestekken, werkomschrijvingen en tekeningen van de te bouwen woning of de te treffen voorziening aan de woning;
 - b. inschrijfbiljetten en offertes van de aannemer en de onderaannemers die de woning zullen bouwen of de voorziening aan de woning zullen treffen;
 - c. gegevens inzake de kosten van het verwerven, ontruimen en bouwrijp maken van grond ten behoeve van de te bouwen woning en van de kosten van verkrijging in eigendom van die woning;
 - d. een specificatie van de bijkomende kosten bij het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning in uitsluitend kosten van:
 - 1°. de betrokken architect;
 - 2°. de betrokken adviseur en constructeur;
 - 3°. het toezicht op de bouw van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning;
 - 4°. de rente over de kosten van het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning;
 - 5°. de risicoverrekening;
 - 6°. onvoorziene uitgaven;
 - 7°. de administratie en het beheer van de opdrachtgever van het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning;
 - 8°. precariorechten;
 - 9°. bouwtechnisch onderzoek;
 - 10°. aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - 11°. notaris of makelaar bij het verkrijgen in eigendom van de nieuw te bouwen woning;
 - 12°. financiering van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de nieuw te bouwen woning;
 - 13°. een garantiecertificaat;
 - 14°. leges voor de vergunning tot de bouw van de woning;
 - 15°. huurdering bij het treffen van de voorziening aan een huurwoning en
 - 16°. een vergoeding aan de bewoner van de huurwoning indien deze de voorziening heeft getroffen;
 - e. gegevens inzake de lokatie van de te bouwen woning of de woning waaraan een voorziening wordt getroffen, waaronder een schets van de situatie van het bouwplan;
 - f. gegevens inzake de geluidsbelasting van de gevel van de te bouwen woning of de woning waaraan een voorziening wordt getroffen, bepaald

overeenkomstig de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99) of de Luchtvaartwet (Stb. 1958, 47);

g. gegevens inzake het bouwjaar van de woning waaraan een voorziening wordt getroffen;

h. een bouwtechnisch rapport van de woning waaraan een voorziening wordt getroffen;

i. een besluit van de gemeenteraad tot het verlenen van geldelijke steun ter tegemoetkoming in de kosten van het verwerven, ontruimen en bouwrijp maken van de grond van de lokatie waar de woning wordt gebouwd en gegevens ten laste waarvan die geldelijke steun wordt verleend;

j. gegevens omtrent de exploitatie-opzet van de grond van de lokatie waar de woning wordt gebouwd;

k. de bij de gemeenteraad ingediende aanvraag om geldelijke steun voor een sociale-huurwoning of voor een ingrijpende voorziening aan een woning of

l. voor zover het een budgetbeherende gemeente betreft, de bij de gemeenteraad ingediende aanvraag om geldelijke steun voor een huurwoning van een belegger of voor een toeslag ten behoeve van huurverlaging.

Artikel 56

De in artikel 54 bedoelde besluiten worden verstrekt en de in artikel 55 bedoelde stukken worden verstrekt of ter inzage gegeven met het oog op:

a. de vaststelling of wijziging van:

1°. de formules, bedoeld in artikel 3, tweede lid, en in artikel 8, zesde en zevende lid;

2°. de normbedragen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a en b, zesde lid, onderdeel a, onder 2°, en b, onder 2°, en zevende lid, onderdeel b;

alsmede de wijziging van:

3°. de bedragen, genoemd in artikel 3, vierde lid, onderdelen a, b en c, artikel 8, vierde lid, artikel 29, eerste lid, onderdeel d, artikel 32, tweede lid, artikel 33, eerste lid, onderdeel a, artikel 34, onderdeel a, artikel 39, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, artikel 42, tweede lid, en artikel 49, onderdeel a, onder 1°;

en

b. de evaluatie van de regels van dit besluit.

HOOFDSTUK VII Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 57

1. De in het laatste kalenderjaar dat voorafgaat aan het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit, plaatsgevonden hebbende verdeling over de gemeenten van het programma voor te bouwen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen voor het kalenderjaar waarin dat tijdstip valt, en van het voorlopige programma voor te bouwen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen voor de vier jaren, direct volgende op laatstbedoeld kalenderjaar, staat gelijk aan een verdeling als bedoeld in artikel 6. De mededeling van dat programma en voorlopige programma aan de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn in de zin van dit besluit staat gelijk aan een mededeling als bedoeld in artikel 22.

2. De in het kalenderjaar, eerstbedoeld in het eerste lid, plaatsgevonden hebbende berekeningen, toekenningen aan budgetbeherende

gemeenten in de zin van dit besluit, en mededelingen aan zodanige budgetbeherende gemeenten van als budgetten in de zin van dit besluit beschikbaar gestelde geldelijke steun voor het direct op dat kalenderjaar volgende jaar, staan gelijk aan onderscheidenlijk berekeningen als bedoeld in de artikelen 7 en 8, toekenningen als bedoeld in artikel 10 en mededelingen als bedoeld in artikel 13.

3. Een wijziging van het programma, bedoeld in het eerste lid, van de verdeling van dat programma, bedoeld in het eerste lid, of van een budget als bedoeld in het tweede lid, die voor het tijdstip van inwerking-treding van dit besluit heeft plaatsgevonden als gevolg van afwijking van de bedragen, die voor de betrokken onderdelen in de begrotingswet voor het kalenderjaar waarin dat tijdstip valt zijn opgenomen, ten opzichte van de bedragen die daarvoor bij de indiening van de rijksbegroting voor dat kalenderjaar waren gereserveerd, staat gelijk aan een wijziging als bedoeld in artikel 9.

Artikel 58

De gemeenteraad van een budgetbeherende gemeente stelt een veror-dering als bedoeld in artikel 12, onderdeel a, vast binnen twaalf maanden na het tijdstip van inwerking-treding van dit besluit. Gedurende die periode geldt de voorwaarde, genoemd in artikel 12, aanhef en onderdeel a, niet.

Artikel 59

1. Op het tijdstip waarop door het in werking treden van een wijziging van de gemeentewet (Stb. 1931, 89) in het onderwerp van dat onderdeel wordt voorzien:

a. vervalt in artikel 12, onderdeel a, de zinsnede: «gehoord ... volks-huisvesting.»;

b. vervalt artikel 12, onderdeel a, onder 8°;

c. wordt het leesteken puntkomma aan het slot van artikel 12, onderdeel a, onder 6°, vervangen door: «en» en

d. vervalt aan het slot van artikel 12, onderdeel a, onder 7°, «en» en wordt achter «intrekken» het leesteken puntkomma geplaatst.

2. Op het tijdstip dat een jaar ligt na het tijdstip van inwerking-treding van hoofdstuk II, afdeling 2, van de Woningwet vervallen:

a. artikel 29, eerste lid, onderdeel e, onder wijziging van het leesteken puntkomma aan het slot van onderdeel c van dat lid in «, en» en van «, en» aan het slot van onderdeel d van dat lid in het leesteken punt;

b. artikel 33, eerste lid, onderdeel b, onder wijziging van het leesteken puntkomma aan het slot van onderdeel a van dat lid in «, en», van de aanduiding «c.» in dat lid in «b.» en van de zinsnede «onderdeel c» in het tweede lid van dat artikel in «onderdeel b»;

c. artikel 43 en

d. artikel 46, eerste lid, en de aanduiding «2.» in het tweede lid van dat artikel.

3. De gemeenteraad laat de artikelen 29, eerste lid, onderdeel e, 33, eerste lid, onderdeel b, 43 en 46, eerste lid, buiten toepassing vanaf het tijdstip, dat hij een bouwverordening bekend heeft gemaakt die voldoet aan artikel 8 van de Woningwet.

Artikel 60

1. Van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting¹ vervallen de afdelingen 1, 2, 4 en 5 van hoofdstuk II en vervalt hoofdstuk III.

2. Voorschotten en bijdragen die voor het tijdstip van inwerking-treding

van dit besluit zijn verleend, worden beheerst door het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting, zoals dat luidde voor dat tijdstip.

Artikel 61

1. Het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216)² wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3

1. Onze Minister stelt de huurprijs van woonruimte die met geldelijke steun op voet van de Woningwet (Stb. 1991, 439) ingrijpend wordt verbeterd vast op het bedrag dat door de verhuurder als huurprijs aan Onze Minister is voorgesteld, nadat de raad van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen Onze Minister, op een door hem vast te stellen formulier, in kennis heeft gesteld van die voorgestelde huurprijs, een verklaring van de gemeente dat de verbetering ingevolge de tweede volzin ingrijpend is en de in punten uitgedrukte kwaliteit van de woonruimte na de verbetering, berekend overeenkomstig bijlage I onderscheidenlijk bijlage II van dit besluit. De verbetering is ingrijpend, indien de kosten ervan, verminderd met de op voet van de Woningwet verleende geldelijke steun voor geluidwerende maatregelen, meer bedragen dan:

a. f 53 000, indien de woonruimte is gelegen in de provincie Noord-Holland of Zuid-Holland, of

b. f 50 000, indien de woonruimte is gelegen in een andere provincie.

2. Het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel a, wordt bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van wijziging in het verschil tussen de kosten van het verbeteren van woonruimte of daarmee verband houdende kosten in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland en zodanige kosten in de andere provincies.

3. In afwijking van het eerste lid stelt Onze Minister, indien het bedrag, bedoeld in dat lid, herleid tot een bedrag per maand, hoger is dan f 690, of een door de gemeenteraad te bepalen lager bedrag, dat geldt ingeval krachtens paragraaf 7 van het Besluit woninggebonden subsidies (Stb. 1991, 440) een toeslag wordt verleend voor de woning of voor administratief in een complex samengevoegde sociale-huurwoningen van welk complex de betrokken woning deel uitmaakt, de huurprijs per maand vast op f 690, of, zo dat lager is, op het bedrag dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar gegeven huuraanpassing, ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als maximaal redelijke huurprijs per maand moet worden aangemerkt.

4. Het bedrag, genoemd in het derde lid, kan bij ministeriële regeling elk jaar met ingang van 1 januari worden verhoogd. Indien de eerste volzin toepassing vindt, is het verhoogde bedrag gelijk aan het bedrag op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de verhoging plaatsvindt, vermeerderd met het op het tijdstip van verhoging in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage. Het verhoogde bedrag wordt naar boven afgerond op hele guldens en is van toepassing voor elke woonruimte waarvan de huur, nadat de voorzieningen zijn getroffen, wordt voortgezet op of na de datum van de verhoging.

5. In afwijking van het eerste lid stelt Onze Minister, indien de huurprijs per maand die door de verhuurder en de huurder is beoogd, lager is dan de huurprijs per maand die, ingevolge bij of krachtens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469) en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472) gegeven regels, ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als minimale huurprijs per maand moet worden aangemerkt, de huurprijs per maand vast op die minimale huurprijs.

6. Onze Minister kan in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen de in het eerste, derde of vijfde lid bedoelde huurprijs in afwijking van het eerste lid vaststellen of nader vaststellen.

B

In artikel 7 wordt na «10, eerste lid,» ingevoegd: 10a.

C

In bijlage V, punt 1, en in bijlage VII, punt 1, wordt «artikel 25, eerste lid» vervangen door: artikel 14, eerste lid, of 15, eerste lid.

D

Bijlage VIII vervalt.

2. Het eerste lid, onderdelen A en D, is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, voor de verbetering waarvan voor het tijdstip van inwerking-treding van dit besluit geldelijke steun op voet van de Woningwet is verstrekt.

Artikel 62

1. Dit besluit treedt, met uitzondering van artikel 61, eerste lid, onderdelen B en C, in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, en niet eerder dan het tijdstip waarop de artikelen 67, 78, 81, 82 en 84 van het bij koninklijke boodschap van 28 augustus 1987 ingediende voorstel van wet tot herziening van de Woningwet (Kamerstukken I 1989/90, 20 066, nr. 207), na tot wet te zijn verheven, in werking treden.

2. Artikel 61, eerste lid, onderdelen B en C, treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, en niet eerder dan het tijdstip waarop artikel 141 van het voorstel van wet, genoemd in het eerste lid, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 14 mei 1991, Stb. 245

² Stb. 1991, 367

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt, door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 8 oktober 1991 nr. 195

Artikel 63

Dit besluit kan worden aangehaald als: Besluit woninggebonden subsidies.

Lasten en bevelen dat dit besluit met daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State en aan de Algemene Rekenkamer.

's-Gravenhage, 29 augustus 1991

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Uitgegeven de *vijfde* september 1991

De Minister van Justitie a.i.,
C. I. Dales

Verslag als bedoeld in artikel 12, onderdeel h, onder 1°, van het Besluit woninggebonden subsidies inzake de budgetten toegekend ingevolge artikel 10 van dat besluit voor het jaar 19..

De op dit formulier gevraagde gegevens kunnen ook worden verstrekt door toezending van de jaarrekening, indien daarop de gevraagde gegevens op een afzonderlijke staat zijn aangegeven.

1. Budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen

Toegekend budget:	f	
Restant budgetten vorige jaren:	+ f	
Onherroepelijk geworden besluiten van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot intrekking als bedoeld in artikel 17, zesde lid, of 20 van het Besluit woninggebonden subsidies:	- f	
Beschikbaar budget:	f	
Besluiten tot bouwen van woningen of treffen van voorzieningen aan woningen of verlenen van geldelijke steun daarvoor ten bedrage van:	- f	
- sociale-huurwoningen:	f	
aantal:		
- sociale-koopwoningen:	f	
aantal:		
- ingrijpende voorzieningen aan woningen:	f	
aantal:		
Besluiten omtrent vaststelling andere hoogte geldelijke steun dan in eerder besluit, waarbij het verschil bedraagt:	f	
- sociale-huurwoningen:	f	
- sociale-koopwoningen:	f	
- ingrijpende voorzieningen aan woningen:	f	
Besluiten tot intrekking van besluiten tot bouwen van woningen of treffen van voorzieningen aan woningen of verlenen van geldelijke steun daarvoor ten bedrage van:	+ f	
- sociale-huurwoningen:	f	
aantal:		
- sociale-koopwoningen:	f	
aantal:		
waarvan besluiten tot intrekking van een besluit tot het verlenen van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning als gevolg van de inkomenstoets in artikel 37 van het Besluit woninggebonden subsidies:	f	
Ingrijpende voorzieningen aan woningen:	f	
aantal:		
Restant budget:	f	
Aantal woningen dat aan de woningvoorraad is onttrokken:		

2. Budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen

Toegekend budget:	f
Restant budgetten vorige jaren:	+ f

Onherroepelijk geworden besluiten van de
Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer tot intrekking als bedoeld
in artikel 17, zesde lid, of 20 van het Besluit
woninggebonden subsidies:

Beschikbaar budget:

— f
f

Besluiten tot bouwen van woningen of verlenen van
geldelijke steun daarvoor ten bedrage van:

— f

— huurwoningen van beleggers:

f

aantal:

— premie-woningen:

f

aantal:

Besluiten tot intrekking van besluiten tot bouwen
van woningen of verlenen van geldelijke steun
daarvoor ten bedrage van:

+ f

— huurwoningen van beleggers:

f

— premie-woningen:

f

Restant budget:

f

3. Budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden

Toegekend budget:

f

Restant budgetten vorige jaren:

+ f

Onherroepelijk geworden besluiten van de
Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer tot intrekking als bedoeld
in artikel 17, zesde lid, of 20 van het Besluit
woninggebonden subsidies:

— f
f

Beschikbaar budget:

— f

Besluiten tot toekenning toeslagen ten bedrage van:
Besluiten omtrent vaststelling andere hoogte
geldelijke steun dan in eerder besluit, waarbij het
verschil bedraagt:

f

Besluiten tot intrekking toekenning toeslagen ten
bedrage van:

+ f

Restant budget:

f

4. Budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging

Toegekend budget:

f

Restant budgetten vorige jaren:

+ f

Onherroepelijk geworden besluiten van de
Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer tot intrekking als bedoeld
in artikel 17, zesde lid, of 20 van het Besluit
woninggebonden subsidies:

— f
f

Beschikbaar budget:

— f

Besluiten tot toekenning geldelijke steun ten
bedrage van:

— f

Besluiten omtrent vaststelling andere hoogte
geldelijke steun dan in eerder besluit, waarbij het
verschil bedraagt:

f

Besluiten tot intrekking geldelijke steun ten bedrage
van:

+ f

Restant budget:

f

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van (29 augustus 1991),
Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer,
E. Heerma

Specifiek van toepassing zijnde regelgeving:

- Besluit woninggebonden subsidies

Richtlijnen

1. De accountantsverklaring wordt afgegeven met als doel de vaststelling van de rechtmatige naleving van de voorschriften gesteld bij de ingevolge artikel 10 van het Besluit woninggebonden subsidies toegekende budgetten en de deugdelijkheid van de verstrekte gegevens.
2. De accountant controleert daartoe aan de hand van een verslag van de gemeente met bijbehorende toelichting als bedoeld in artikel 12, onderdeel h, onder 1°, van het besluit of, zoals aangegeven in bijlage I, van de jaarrekening van de gemeente, in elk geval of:
 - a. rechtsgeldig door de gemeenteraad of bij een daarop gebaseerd rechtsgeldig besluit van burgemeester en wethouders is besloten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor ten laste van een budget;
 - b. de opgave van genomen besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor ten laste van een budget en van besluiten tot intrekking daarvan juist en volledig is;
 - c. de besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor ten laste zijn gebracht van het juiste budget en
 - d. de gestelde voorwaarden zijn nageleefd.
3. Afwijkingen van het hierboven vermelde worden in een rapport bij de accountantsverklaring tot uitdrukking gebracht.
4. Een goedkeurende accountantsverklaring wordt opgesteld overeenkomstig de bewoordingen die bij de jaarrekening daarvoor gebruikelijk zijn of, indien verslag wordt gedaan volgens het model op bijlage I, overeenkomstig het toepasselijke in deze bijlage opgenomen model.
5. Een accountantsverklaring die niet goedkeurend is, sluit zo veel mogelijk aan op de in dat model gegeven indeling en wordt ingericht met inachtneming van de door het Nederlands Instituut van Registeraccountants vastgestelde gedrags- en beroepsregels voor registeraccountants.

Model van een goedkeurende accountantsverklaring bij het verslag, bedoeld in artikel 12, onderdeel h, onder 1°, van het Besluit woninggebonden subsidies

Wij hebben het in artikel 12, onderdeel h, onder 1°, van het Besluit woninggebonden subsidies bedoelde verslag van de gemeente (naam) van (datum) gecontroleerd met inachtneming van het protocol, opgenomen in bijlage II bij dat besluit.

Op grond van deze controle zijn wij van oordeel, dat:

- a. (juiste weergave) de in het verslag opgenomen gegevens omtrent de toegekende budgetten en omtrent besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor ten laste van de toegekende budgetten juist en volledig zijn weergegeven en
- b. (rechtmatigheid) bij die besluiten de in het Besluit woninggebonden subsidies gestelde voorwaarden zijn nageleefd.

Deze verklaring wordt afgegeven ten behoeve van burgemeester en wethouders van de gemeente (naam).

(plaatsnaam, datum) (naam accountant en ondertekening)

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Berekening van het aantal en de hoogte van de jaarbedragen van een krachtens artikel 10 van het Besluit woninggebonden subsidies toegekend budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen

1. Een toegekend budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen, of het nog uit te betalen gedeelte daarvan, neemt telkens na uitbetaling van een jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, af en daalt uiteindelijk tot nihil overeenkomstig de volgende reeks formules:

Tijdstip	Hoogte budget
t	B_t
t+1	$B_{t+1} = B_t - a + (r/100 \cdot B_t)$
t+2	$B_{t+2} = B_{t+1} - a + (r/100 \cdot B_{t+1})$
t+3	$B_{t+3} = B_{t+2} - a + (r/100 \cdot B_{t+2})$
en zo verder, tot en met	
t+x	$B_{t+x} = B_{t+(x-1)} - a + (r/100 \cdot B_{t+(x-1)})$
t+(x+1)	$B_{t+(x+1)} = B_{t+x} - a_{x+1} + (r/100 \cdot B_{t+x})$ = tevens nihil

in welke reeks formules:

- t = het tijdstip waarop het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen krachtens artikel 10 is toegekend;
- B_t = het bedrag van het budget;
- t+1 = het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;
- B_{t+1} = de hoogte van het budget op het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;
- a = het eerste tot en met voorlaatste jaarbedrag;
- r = het rentepercentage, berekend volgens punt 3 van deze bijlage;
- t+2 = het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;
- B_{t+2} = de hoogte van het budget op het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;

en zo verder, tot en met

- t+x = het tijdstip waarop het voorlaatste jaarbedrag is uitbetaald;
- x+1 = het aantal uit te betalen jaarbedragen;
- a_{x+1} = het laatste jaarbedrag.

Bij toepassing van de hierboven opgenomen reeks formules wordt de uitkomst van de berekening « $r/100 \cdot B_{t+1}$ » steeds naar beneden op hele guldens afgerond.

2. Het eerste tot en met voorlaatste jaarbedrag zijn aan elkaar gelijk en bedragen elk 10 procent van het toegekende budget. Het aantal jaarbedragen is ten hoogste 30. Indien toepassing van de onder punt 1 van deze bijlage opgenomen reeks formules leidt tot een aantal jaarbedragen dat hoger is dan 30, verhoogt Onze Minister het eerste tot en met voorlaatste jaarbedrag zodanig, dat het aantal jaarbedragen 30 bedraagt. Het laatste jaarbedrag bedraagt een zodanig bedrag dat na uitbetaling daarvan het budget gelijk nihil is.

3. Het rentepercentage met gebruikmaking waarvan het gedeelte van het budget dat resteert nadat een jaarbedrag is uitbetaald wordt bepaald is het percentage van de door Onze Minister op het tijdstip van

toekenning van het budget gehanteerde rente. Dit percentage is gelijk aan de bij de opstelling van de rijksbegroting gehanteerde rente, verhoogd met 0,6 procent. Dit percentage kan bij ministeriële regeling, met gebruikmaking van de hiervoor aangegeven berekeningswijze, worden gewijzigd, echter slechts op de volgende tijdstippen:

a. het tijdstip waarop het vijfde jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, is uitbetaald, welke wijziging slechts op een percentage van het budget betrekking heeft, dat gelijk is aan het percentage dat, blijkens de tot dat tijdstip krachtens artikel 12, onderdeel h, onder 1°, ingediende verslagen, het aantal sociale-koopwoningen waarvoor geldelijke steun is verleend ten laste van een budget als bedoeld onder punt 1 van deze bijlage uitmaakt van het totale aantal woningen waarvoor ten laste van een zodanig budget geldelijke steun is verleend;

b. het tijdstip waarop het tiende jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, is uitbetaald;

c. het tijdstip waarop het 15e jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, is uitbetaald, welke wijziging slechts betrekking heeft op het in onderdeel a eerstbedoelde percentage van het budget;

d. het tijdstip waarop het 20e jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, is uitbetaald en

e. het tijdstip waarop het 25e jaarbedrag als bedoeld in artikel 14, eerste lid, is uitbetaald, welke wijziging slechts betrekking heeft op het in onderdeel a eerstbedoelde percentage van het budget.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Berekening van het aantal en de hoogte van de jaarbedragen van een krachtens artikel 10 van het Besluit woninggebonden subsidies toegekend budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging

Het krachtens artikel 10 toegekende budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging wordt in tien jaarbedragen uitbetaald. De hoogte van de jaarbedragen wordt berekend met gebruikmaking van onderstaand schema:

jaar van uitbetaling	jaarbedrag
x	Y
x + 1	0,9 . Y
x + 2	0,8 . Y
x + 3	0,7 . Y
x + 4	0,6 . Y
x + 5	0,5 . Y
x + 6	0,4 . Y
x + 7	0,3 . Y
x + 8	0,2 . Y
x + 9	0,1 . Y

in welk schema:

x = het tweede jaar, volgende op het jaar waarvoor het budget wordt toegekend;

en zo verder, tot en met

x + 9 = het elfde jaar, volgende op het jaar waarvoor het budget wordt toegekend;

Y = een bedrag, gelijk aan twee elfde deel van het budget.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Berekening van de geldelijke steun voor een sociale-huurwoning, verleend krachtens artikel 28 van het Besluit woninggebonden subsidies en voor ingrijpende voorzieningen aan een woning, verleend krachtens artikel 38 van dat besluit

1. De hoofdsom van de vastgestelde geldelijke steun voor een sociale-huurwoning of ingrijpende voorzieningen aan een woning is de hoofdsom die volgens de tabel, bedoeld in artikel 30, die van toepassing was op het tijdstip waarop de geldelijke steun is verleend, behoort bij het in die tabel opgenomen rentepercentage dat gelijk is aan het volgens punt 4 van deze bijlage berekende rentepercentage.

2. De hoofdsom, of het nog uit te betalen gedeelte daarvan, neemt telkens na uitbetaling van een jaarbedrag als bedoeld in artikel 31, eerste lid, af en daalt uiteindelijk tot nihil overeenkomstig de volgende reeks formules:

Tijdstip	Hoogte hoofdsom
t	H_t
t+1	$H_{t+1} = H_t - a_1 + (r/100.H_t)$
t+2	$H_{t+2} = H_{t+1} - a_2 + (r/100.H_{t+1})$
t+3	$H_{t+3} = H_{t+2} - a_3 + (r/100.H_{t+2})$
en zo verder, tot en met	
t+x	$H_{t+x} = H_{t+(x-1)} - a_x + (r/100.H_{t+(x-1)})$
t+(x+1)	$H_{t+(x+1)} = H_{t+x} - a_{x+1} + (r/100.H_{t+x})$ = tevens nihil

in welke reeks formules:

t = het tijdstip waarop de gemeenteraad het bedrag aan geldelijke steun voor een sociale-huurwoning of ingrijpende voorzieningen aan een woning heeft vastgesteld;

H_t = het bedrag van de hoofdsom;

t+1 = het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;

H_{t+1} = de hoogte van de hoofdsom op het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;

a_1 = het eerste jaarbedrag;

r = het rentepercentage, berekend volgens punt 4 van deze bijlage;

t+2 = het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;

H_{t+2} = de hoogte van de hoofdsom op het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;

a_2 = het tweede jaarbedrag;

en zo verder, tot en met

t+x = het tijdstip waarop het voorlaatste jaarbedrag is uitbetaald;

x+1 = het aantal uit te betalen jaarbedragen;

a_{x+1} = het laatste jaarbedrag.

Bij toepassing van de hierboven opgenomen reeks formules wordt de uitkomst van de berekening « $r/100.H...$ » steeds naar beneden op hele guldens afgerond.

3. De gemeenteraad stelt de hoogte van de jaarbedragen vast. Deze vaststelling geschiedt zodanig dat elk jaarbedrag, behalve het laatste, ten minste 10 procent bedraagt van de vastgestelde hoofdsom en dat het

aantal jaarbedragen ten hoogste 30 bedraagt. Het laatste jaarbedrag wordt zodanig vastgesteld dat na uitbetaling daarvan de hoofdsom gelijk nihil is.

4. a. Het rentepercentage met gebruikmaking waarvan de hoofdsom en het verloop van de hoogte van die hoofdsom wordt bepaald is gelijk aan het op de datum waarop de geldelijke steun is verleend geldende gemiddelde effectief rendement op staatsobligaties met een op die datum resterende looptijd van vijf tot acht jaar, verhoogd met 0,5 procent en vervolgens op 0,125 procent naar boven afgerond.

b. Indien het in onderdeel a bedoelde rendement niet meer door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend wordt gemaakt, wordt het door De Nederlandsche Bank N.V. als naar haar oordeel aan dat rendement gelijkwaardige rendement aangehouden.

c. Het krachtens onderdeel a van toepassing zijnde rentepercentage wordt bij besluit van de gemeenteraad onder overeenkomstige toepassing van dat onderdeel gewijzigd met ingang van het tijdstip waarop tien onderscheidenlijk 20 jaarbedragen zijn uitbetaald en gesteld op:

1°. indien met betrekking tot het bouwen van de betrokken woning een overeenkomst van geldlening is gesloten en die overeenkomst een datum bevat waarop naar verwachting van partijen de bouw van die woning zal zijn voltooid; het in onderdeel a bedoelde rendement dat geldt op de dag die tien onderscheidenlijk 20 jaar na die datum is gelegen;

2°. indien er een overeenkomst is als bedoeld onder 1°, maar die overeenkomst geen datum als eerstbedoeld onder 1° bevat; het in onderdeel a bedoelde rendement dat geldt op de dag die tien onderscheidenlijk 20 jaar is gelegen na de gemiddelde stortingsdatum, genoemd in die overeenkomst, of

3°. indien er geen overeenkomst is als bedoeld onder 1°; het in onderdeel a bedoelde rendement dat geldt op de dag die tien onderscheidenlijk 20 jaar is gelegen na de dag waarop de gemeenteraad het bedrag van de geldelijke steun heeft vastgesteld.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Berekening van de geldelijke steun voor een sociale-koopwoning, verleend krachtens artikel 32, eerste lid, van het Besluit woninggebonden subsidies

1. De hoofdsom van de vastgestelde geldelijke steun voor een sociale-koopwoning is de hoofdsom die volgens de tabel, bedoeld in artikel 35, die van toepassing was op het tijdstip waarop de geldelijke steun is verleend, behoort bij het in die tabel opgenomen rentepercentage dat gelijk is aan het volgens punt 4 van deze bijlage berekende rentepercentage en de in die tabel opgenomen som van inkomens die gelijk is aan de volgens de punten 5 en 6 van deze bijlage berekende som.

2. De hoofdsom, of het nog uit te betalen gedeelte daarvan, neemt telkens na uitbetaling van een jaarbedrag als bedoeld in artikel 36, tweede lid, af en daalt uiteindelijk tot nihil overeenkomstig de volgende reeks formules:

Tijdstip	Hoogte hoofdsom
t	H_t
$t+1$	$H_{t+1} = H_t - a + (r/100 \cdot H_t)$
$t+2$	$H_{t+2} = H_{t+1} - a + (r/100 \cdot H_{t+1})$
$t+3$	$H_{t+3} = H_{t+2} - a + (r/100 \cdot H_{t+2})$
en zo verder, tot en met	
$t+x$	$H_{t+x} = H_{t+(x-1)} - a + (r/100 \cdot H_{t+(x-1)})$
$t+(x+1)$	$H_{t+(x+1)} = H_{t+x} - a_{x+1} + (r/100 \cdot H_{t+x})$ = tevens nihil

in welke reeks formules:

t	= het tijdstip waarop de gemeenteraad het bedrag aan geldelijke steun voor een sociale-koopwoning heeft vastgesteld;
H_t	= het bedrag van de hoofdsom;
$t+1$	= het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;
H_{t+1}	= de hoogte van de hoofdsom op het tijdstip waarop het eerste jaarbedrag is uitbetaald;
a	= het eerste tot en met voorlaatste jaarbedrag;
r	= het rentepercentage, berekend volgens punt 4 van deze bijlage;
$t+2$	= het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;
H_{t+2}	= de hoogte van de hoofdsom op het tijdstip waarop het tweede jaarbedrag is uitbetaald;

en zo verder, tot en met

$t+x$	= het tijdstip waarop het voorlaatste jaarbedrag is uitbetaald;
$x+1$	= het aantal uit te betalen jaarbedragen;
a_{x+1}	= het laatste jaarbedrag.

Bij toepassing van de hierboven opgenomen reeks formules wordt de uitkomst van de berekening « $r/100 \cdot H$ » steeds naar beneden op hele guldens afgerond.

3. De gemeenteraad stelt de hoogte van de jaarbedragen vast. Deze vaststelling geschiedt zodanig dat elk jaarbedrag, behalve het laatste, 10 procent bedraagt van de vastgestelde hoofdsom, doch niet lager dan een bij ministeriële regeling vastgesteld minimumbedrag. Slechts indien te voorzien valt dat bij een jaarbedrag van 10 procent van de vastgestelde hoofdsom het aantal jaarbedragen hoger zal zijn dan 30, dient de

gemeenteraad elk jaarbedrag, behalve het laatste, zodanig hoger vast te stellen dat het aantal jaarbedragen ten hoogste 30 bedraagt. Het laatste jaarbedrag wordt zodanig vastgesteld dat na uitbetaling daarvan de hoofdsom gelijk nihil is. Indien de gemeenteraad als gevolg van de toepassing van artikel 37, eerste lid, de hoofdsom wijzigt, wijzigt hij de nog uit te betalen jaarbedragen dienovereenkomstig.

4. a. Het rentepercentage met gebruikmaking waarvan de hoofdsom en het verloop van de hoogte van die hoofdsom wordt bepaald is gelijk aan het gemiddelde effectief rendement op staatsobligaties, geldend op:

1°. indien ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van de betrokken woning een akte als bedoeld in artikel 671a van het Burgerlijk Wetboek is verleden: de dag waarop dat is geschied, of

2°. indien geen akte als bedoeld onder 1° is verleden: de dag waarop de gemeenteraad het bedrag van de geldelijke steun heeft vastgesteld, met een op die dag resterende looptijd van vijf tot acht jaar, en verhoogd met 0,75 procent en vervolgens op 0,125 naar boven afgerond.

b. Indien het in onderdeel a bedoelde rendement niet meer door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend wordt gemaakt, wordt het door De Nederlandsche Bank N.V. als naar haar oordeel aan dat rendement gelijkwaardige rendement aangehouden.

c. Het ingevolge onderdeel a van toepassing zijnde rentepercentage wordt bij besluit van de gemeenteraad onder overeenkomstige toepassing van dat onderdeel gewijzigd met ingang van het tijdstip waarop vijf, tien, 15, 20 onderscheidenlijk 25 jaarbedragen zijn uitbetaald en gesteld op:

1°. indien ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van de betrokken woning een akte als bedoeld in artikel 671a van het Burgerlijk Wetboek is verleden: het onder a bedoelde rendement dat geldt op de dag die vijf, tien, 15, 20 onderscheidenlijk 25 jaren is gelegen na de dag waarop dat is geschied, of

2°. indien geen akte als bedoeld onder 1° is verleden: het in onderdeel a bedoelde rendement dat geldt op de dag die vijf, tien, 15, 20 onderscheidenlijk 25 jaren is gelegen na de dag waarop de gemeenteraad het bedrag van de geldelijke steun heeft vastgesteld.

5. Voor de toepassing van de artikelen 34, aanhef en onderdeel a, en 37 wordt in aanmerking genomen de som van de inkomens van:

a. de eigenaar of eigenaren van de woning en

b. de echtgenoot of echtgenoten van die eigenaar of eigenaren, dan wel, indien geen van de eigenaren gehuwd is, degene die geen kind van een eigenaar is, de woning bewoont en gedurende meer dan zes maanden een gemeenschappelijke huishouding met die eigenaar of eigenaren heeft gevoerd.

6. Elk inkomen dat voor het bepalen van de som, bedoeld in de aanhef van punt 5 van deze bijlage, in aanmerking wordt genomen is gelijk aan:

a. op het tijdstip van vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun: het belastbaar inkomen, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 (Stb. 1990, 103), genoten in het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de geldelijke steun is verleend, of

b. op het tijdstip van toepassing van artikel 37, eerste lid: het belastbaar inkomen, bedoeld in artikel 3 van de Wet op de inkomstenbelasting 1964:

1°. indien genoten door een eigenaar verminderd met het in het jaar waarin het inkomen is genoten uitbetaalde jaarbedrag, bedoeld in artikel 36, tweede lid, van dit besluit en met de huurwaarde, bedoeld in artikel 42a, eerste lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, met dien verstande dat bij de toepassing van laatstgenoemd artikel voor de bepaling van de waarde in het economische verkeer het bedrag van de kosten van verkrijging in eigendom van de woning wordt aangehouden;

2°. indien genoten door een eigenaar vermeerderd met het rentebe-

standdeel van de jaarlijkse annuïteit van een hypothecaire geldlening met een looptijd van dertig jaar en ten bedrage van de kosten van verkrijging in eigendom van de woning, verminderd met de hoofdsom, bepaald volgens punt 1 van deze bijlage;

3°. indien genoten door een eigenaar vermeerderd met het bedrag aan rente over het nog uit te betalen gedeelte van de hoofdsom, bepaald volgens punt 1 van deze bijlage, welk bedrag wordt berekend met toepassing van het rentepercentage, berekend volgens punt 4 van deze bijlage, dat geldt op het tijdstip waarop toepassing wordt gegeven aan artikel 37, eerste lid, en

4°. vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van de regelingslonen, bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, zoals dat gold in het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de geldelijke steun is verleend, en de noemer gelijk is aan dat cijfer, geldend in het jaar waarin het inkomen is genoten.

De vermindering en vermeerderingen, bedoeld in bovenstaand onderdeel b, onder 1°, 2° en 3°, worden, indien de woning wordt bewoond door meer dan een eigenaar die een inkomen geniet, slechts op een van de inkomens van de eigenaren toegepast.

Indien over een kalenderjaar geen aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld, is elk inkomen dat voor het bepalen van de som, bedoeld in de aanhef van punt 5 van deze bijlage, in aanmerking wordt genomen gelijk aan het zuiver loon, bedoeld in artikel 9 van de Wet op de loonbelasting 1964 (Stb. 1990, 104), welk loon op het tijdstip van toepassing van artikel 37, eerste lid, wordt vermenigvuldigd overeenkomstig bovenstaand onderdeel b, onder 4°.

Indien over een kalenderjaar geen aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld, en in dat jaar tevens geen sprake is van een zuiver loon in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964, neemt Onze Minister voor het bepalen van de som, bedoeld in de aanhef van punt 5 van deze bijlage, als inkomen van de eigenaar een door hem te bepalen bedrag in aanmerking.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Hoofdstuk I Inleiding

§ 1. Doelstellingen

Het onderhavige besluit strekt ter uitvoering van een aantal artikelen van de herziene Woningwet (Stb. 1991, 439). Het betreft de artikelen inzake de geldelijke steun die vanwege het Rijk aan de gemeenten wordt verleend ten behoeve van het bouwen van woningen en het treffen van voorzieningen aan woningen en de programmering die daaraan voorafgaat. Aan het besluit ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag die tevens in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nr. 3) zijn neergelegd. De belangrijkste daarvan zijn de volgende.

Het beleid inzake decentralisatie is er op gericht de verantwoordelijkheden daar te leggen waar deze het beste kunnen worden gedragen. Voor de volkshuisvesting zijn dit in de eerste plaats de gemeenten. Zij zijn beter dan de centrale overheid in staat het lokale kader vast te stellen, waarbinnen ter plaatse burgers en instellingen handelen. In het besluit is daarbij onderscheid gemaakt in grotere en kleinere gemeenten. Aan grotere gemeenten wordt een aantal budgetten toegekend die zij afhankelijk van de behoeften van de burgers kunnen besteden. Met name die grotere gemeenten hebben daarvoor voldoende organisatorische capaciteit. Zij hebben voorts jaarlijks een voldoende investeringsproductie per budget, die tevens regelmatig genoeg is om een doelmatig beheer van de budgetten mogelijk te maken. Voor kleinere gemeenten geldt dit niet of in mindere mate.

Voor het onderscheid tussen grotere en kleinere gemeenten is gekozen voor een grens van 30 000 inwoners. Aan gemeenten met ten minste dat aantal inwoners kunnen budgetten worden toegekend.

Het voornemen bestaat het uitgangspunt van decentralisatie verder vorm te geven door de provincies in medebewind te vragen bij het toekennen van geldelijke steun aan kleinere gemeenten. Aan een provincie kunnen budgetten worden toegekend ten laste waarvan die provincie geldelijke steun kan verlenen aan de kleinere gemeenten op hun grondgebied. De Woningwet biedt daarvoor echter geen basis. Pas na een wijziging van de Woningwet, die in voorbereiding is, kunnen zodanige taken aan de provincies worden gedecentraliseerd.

Voorts is gestreefd naar meer deregulering. Het stelsel van regelingen op het gebied van de subsidiëring van de volkshuisvesting kenmerkte zich door een grote mate van detaillering. Voor een belangrijk deel is deze detaillering in het onderhavige besluit achterwege gebleven, met name omdat veel bevoegdheden in handen van de gemeenten zijn gelegd. Voor het overige is ernaar gestreefd de bepalingen in dit besluit van onnodige franje te ontdoen en een voor de verschillende subsidiestromen zo eensluidend en doorzichtig mogelijk stelsel van voorwaarden op te stellen. Daarmee wordt tevens de controleerbaarheid van de bepalingen vergroot en wordt voorkomen dat gemeenten opnieuw tot gedetailleerde regelingen overgaan.

Uitgangspunt is tevens de voortzetting van het streven te komen tot een grotere beheersbaarheid van de rijksbegroting en een beperking van de subsidielast. Dit is noodzakelijk, omdat de wijze van subsidiëren in het verleden nog steeds leidt tot een grote druk op de rijksbegroting.

Met het nastreven van bovengenoemde doelstellingen wordt tevens uitvoering gegeven aan een aantal aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies en het kabinetsstandpunt daarover (Kamerstukken II 1987/88, 19 623, nr. 42, blz. 4).

Eén van die aanbevelingen betrof het terugdringen van delegatie en subdelegatie van wetgeving bij de subsidiëring in de volkshuisvesting door de uitgangspunten van het subsidiebeleid in wetgeving in formele zin vast te leggen. Nu in dit besluit een belangrijk deel van de materiële inhoud van het beleid inzake het verlenen van geldelijke steun voor woninggebonden subsidies is neergelegd, wordt een belangrijke stap op weg naar uitvoering van die aanbeveling gezet. Voorheen voorzag een aantal ministeriële regelingen in regeling van die materie.

Naast bovengenoemde uitgangspunten is in het onderhavige besluit uitvoering gegeven aan de hoofddoelstellingen uit de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig inzake het volkshuisvestingsbeleid. Het betreft de zorg voor een goede en betaalbare huisvesting voor de lager betaalden, de bevordering van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu, de bevordering van het eigen woningbezit en de bevordering van experimenten, innovatie en kennisoverdracht. Waar van belang, zal daar in deze nota van toelichting nader op worden ingegaan.

Met inachtneming van het bovenstaande is in het onderhavige besluit een subsidiëringsstructuur opgezet die aan de gemeenten binnen bepaalde grenzen een grote mate van vrijheid geeft. Belangrijkste element is dat aan de grotere gemeenten budgetten ter beschikking worden gesteld voor bepaalde activiteiten, waarbij zij in beginsel vrij zijn te bepalen welk deel van een budget aan een bepaalde activiteit wordt besteed. De hoogte van de budgetten wordt bepaald als sluitstuk van een programmeringscyclus.

Op grond van artikel 237b van de gemeentewet (Stb. 1931, 89) is overleg voorgeschreven met de Staatssecretarissen van Binnenlandse Zaken en van Financiën, omdat het de nadere uitwerking van een specifieke uitkering betreft. Dit overleg heeft plaatsgevonden en tot overeenstemming geleid.

In de navolgende hoofdstukken is de gekozen structuur nader uiteengezet. In hoofdstuk II wordt de programmeringscyclus beschreven, de daarop volgende verdeling van het programma en de wijze waarop de hoogte van de verschillende budgetten en de overige geldelijke steun wordt berekend. In hoofdstuk III wordt de budgetsystematiek uiteengezet, de bij het verlenen van die budgetten en de overige geldelijke steun geldende voorwaarden en de naleving daarvan. Voorts bevat dat hoofdstuk een paragraaf over de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn. Daarna wordt in hoofdstuk IV aangegeven welke regels gelden voor het verlenen van geldelijke steun aan de ontvangers daarvan. In hoofdstuk V wordt de informatievoorziening door de gemeenten aan het Rijk besproken. In hoofdstuk VI tenslotte is een dereguleringsstoets opgenomen.

§ 2. Opzet van het besluit

Het besluit valt in een aantal delen uiteen. Na een inleidend hoofdstuk I, dat de definities bevat en enkele algemene bepalingen, zijn in hoofdstuk II de programmeringscyclus en de verdeling van de programma's opgenomen. De hoofdstukken III en IV betreffen de verlening van de geldelijke steun ten laste van de budgetten. Daarbij is een strikte scheiding aangebracht tussen de bepalingen die de verlening van de geldelijke steun door het Rijk aan de gemeenten betreffen

(hoofdstuk III) en de voorwaarden die gelden bij het besteden van de geldelijke steun door de gemeenten (hoofdstuk IV). Achtergrond hiervan is dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor de naleving van de voorwaarden die door hen aan de ontvangers dienen te worden gesteld. Dit wordt benadrukt door die bepalingen in een apart hoofdstuk op te nemen. Na hoofdstuk V, dat enkele overige bepalingen bevat, waaronder bepalingen omtrent geldelijke steun die anders dan via de budgetten, bedoeld in artikel 7, door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de ontvangers kan worden verleend, zijn in hoofdstuk VI bepalingen opgenomen op grond waarvan gegevens kunnen worden opgevraagd bij de gemeenten. Deze gegevens dienen onder meer om de formules en normbedragen, nodig voor de berekening van de budgetten, vast te kunnen stellen of te wijzigen.

Tenslotte zijn in hoofdstuk VII overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

§ 3. De uitgebrachte adviezen

Op 15 juni 1990 is een concept-besluit om advies gezonden aan de Raad voor de Volkshuisvesting, de Raad voor de gemeentefinanciën, de Centrale Overleggroep Huisvesting Gehandicapten en de gemengde werkgroep volkshuisvesting. Al deze adviesorganen hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt. Voorts hebben de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg, de Nationale Woningraad, de gemeente Amsterdam, de Intercity gemeenten, de Klachtencommissie gehandicapten en het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting een commentaar gezonden.

In algemene zin kan over de uitgebrachte adviezen het volgende worden opgemerkt.

Het streven naar decentralisatie en deregulering wordt in zijn algemeenheid onderschreven, evenals de voorgestelde systematiek. De Raad voor de Volkshuisvesting is daarbij van mening dat het Rijk de ultieme verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting blijft dragen. De zorg voor het voorzien in de woningbehoefte is een rijkstaak die een reële inhoud dient te behouden, aldus de raad.

De Raad voor de gemeentefinanciën ziet decentralisatie en deregulering niet als op zichzelf staande doelstellingen, maar als een middel tot een grotere doelmatigheid en doeltreffendheid bij de subsidiëring in de volkshuisvesting. De raad pleit er voor de mogelijkheden voor decentralisatie te verruimen door het opheffen van de schotten tussen de budgetten en het, eventueel op termijn, afschaffen van het onderscheid tussen budgetbeherende en andere gemeenten.

De Centrale Overleggroep Huisvesting Gehandicapten onderschrijft het streven naar decentralisatie in die zin, dat de gemeenten de ruimte moeten hebben ten aanzien van die aspecten, waarbij persoonlijke en lokale omstandigheden daadwerkelijk een rol kunnen spelen. De groep tekent hierbij aan dat de zorg voor adequate huisvesting van gehandicapten de hoogste prioriteit dient te behouden, waarvoor het besluit de waarborgen dient te scheppen.

De gemengde werkgroep volkshuisvesting is van mening dat het concept-besluit een goede aanzet geeft tot decentralisatie en deregulering en bovendien tegemoet komt aan het streven naar sanering van specifieke uitkeringen. In meerderheid is deze werkgroep, evenals de Raad voor de gemeentefinanciën, evenwel van mening dat verdergaande voorstellen mogelijk zijn.

De Raad voor de Volkshuisvesting wijst er op dat met de introductie van de netto-contante-waardemethode het Rijk niet er van uit mag gaan

dat extra rijksuitgaven voor op grond van dit systeem gesubsidieerde woningen in de toekomst zijn uitgesloten. Indien op de langere termijn zou blijken dat er als gevolg van economische en maatschappelijke ontwikkelingen onvoorziene kwaliteitstekorten ontstaan of exploitatieverliezen voorkomen als gevolg van ernstige misrekening met betrekking tot de vooraf aangenomen hoogte van de verschillende variabelen bij de woningen die onder het nieuwe regime zijn gebouwd, moet naar de mening van de raad een beroep op het Rijk mogelijk zijn, ook al wordt op dit moment bij de formulering van de uitgangspunten bij de netto-contante-waarde-methode er van uit gegaan dat nieuw gebouwde woningen niet meer voor een verbetersubsidie in aanmerking zullen komen.

Uiteraard wordt nauwlettend gezien wat de gevolgen van de invoering van het besluit zijn, gelet op de gekozen doelstellingen. Door middel van een aantal simulaties is getracht daar reeds tevoren enige duidelijkheid over te verkrijgen. De uitkomsten daarvan vormen geen beletsel voor de invoering. Indien blijkt dat de werkelijkheid belangrijk afwijkt en er sprake is van ernstige misrekeningen of onvoorziene negatieve gevolgen, bijvoorbeeld voor de doelgroepen, verdienen het besluit of delen daarvan heroverweging. In ieder geval zal drie jaar na inwerkingtreding van dit besluit een evaluatie plaatsvinden. Voor een vangnet voor onvoorziene omstandigheden, zoals de Raad voor de Volkshuisvesting voorstelt, is bij de inwerkingtreding van het besluit onvoldoende reden.

De Raad voor de Volkshuisvesting meent dat het uitgangspunt dat de zorg voor het voorzien in de woningbehoefte een rijkstaak is meebrengt dat het bouwprogramma niet slechts indicatief van karakter mag zijn, maar – in ieder geval voor de sociale sector – als taakstellend zal moeten worden opgevat. De raad erkent dat een taakstellend bouwprogramma per jaar op gespannen voet staat met de grotere beleidsvrijheid die gemeenten in de nieuwe systematiek hebben. Hij pleit derhalve voor budgetcompensatie bij een half procent rentestijging in plaats van de voorgestelde een procent.

Met het oog op een goede begrotingsbeheersing worden aan de gemeenten gelimiteerde budgetten toegekend. Gemeenten lopen daardoor financiële risico's. Dit kan inderdaad leiden tot een geringere bouwproductie. Daarentegen kan bij een gunstige rente-ontwikkeling een hogere produktie tot stand komen. In paragraaf 2.1. van hoofdstuk III van deze nota van toelichting is uiteengezet welke mogelijkheden de gemeenten hebben om te anticiperen op de rente-ontwikkelingen. Deze mogelijkheden zijn naar mijn oordeel voldoende om de voortgang van de produktie te waarborgen. Compensatie bij een half procent rentestijging is daarvoor niet nodig.

Op een aantal punten is geheel of gedeeltelijk gevolg gegeven aan de adviezen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de voorstellen omtrent de vrijvallende middelen en omtrent een budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen. In het navolgende wordt daar nader op ingegaan.

De Raad voor de Volkshuisvesting plaatst grote vraagtekens bij het ontbreken van enige voorschriften ten aanzien van de besteding van de vrijvallende middelen op gemeentelijk niveau. Het Rijk moet naar zijn mening zicht houden op het verloop van de volkshuisvesting en op de aanwending van de rijksmiddelen, zodat de zorg voor de volkshuisvesting een landelijk politiek draagvlak behoudt. Hij vraagt zich af wat de betekenis is van een subsidiesysteem waarbij geen controle plaatsvindt op het kasverloop en op het aanwenden van eventuele meevallers in de volkshuisvesting.

Uit de eerder genoemde simulaties blijkt dat de vrijvallende middelen met name bij sociale-koopwoningen een grote omvang kunnen hebben. Mede gelet op het advies van de raad zijn in het onderhavige besluit nadere voorschriften omtrent die middelen opgenomen. Indien bij de eerste toets die vijf jaar na het verlenen van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning plaatsvindt, blijkt dat het inkomen van de bewoner de gestelde grens te boven gaat en hij niet verder in aanmerking komt voor geldelijke steun, dient het restant van de geldelijke steun toegevoegd te worden aan het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen.

De Raad voor de Volkshuisvesting pleit voorts voor de instelling van een budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen. De raad wijst er op dat in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig de instelling van een dergelijk budget nog werd aangekondigd. Het handhaven van planindiening bij het Rijk alleen voor de premie-woningen leidt naar de mening van de raad tot een onnodig gecompliceerde situatie, zeker in gevallen waarin sprake is van een nieuwbouwplan met zowel premie-woningen als woningen uit de andere categorieën. Ook in andere adviezen wordt een voorkeur uitgesproken voor een budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen.

Aan die wens is in het onderhavige besluit tegemoet gekomen. Opgenomen is een budget voor de budgetbeherende gemeenten voor bedoelde woningen. Planindiening bij het Rijk daarvoor behoort derhalve tot het verleden. Wel blijft het begrotingsritme van beide verschillend. Uitbetaling van de geldelijke steun voor huurwoningen van beleggers zal geschieden in vijf jaarlijkse termijnen en voor premie-woningen als bijdrage ineens.

In de meeste adviezen wordt uitvoerig ingegaan op verschillende onderwerpen, zoals de plannings- en programmeringscyclus, het onderscheid tussen budgetbeherende en overige gemeenten, de verschillende budgetten, de voeding daarvan en de hoogte van de huurprijzen. In deze nota van toelichting zal daarop, waar nodig worden ingegaan bij de betrokken onderwerpen of bij de artikelsgewijze toelichting.

Op 3 oktober 1990 is over het onderwerp van hoofdstuk VI van het besluit, inzake informatie, advies gevraagd aan de Raad voor de Volkshuisvesting en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Aan de adviesorganen is een ontwerp voorgelegd voor een afzonderlijk besluit ter uitvoering van artikel 84 van de herziene Woningwet. Nadien is besloten die materie als apart hoofdstuk op te nemen in dit besluit. Beide instanties hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt. In algemene zin kan over de uitgebrachte adviezen het volgende worden opgemerkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten vindt het terecht dat informatie wordt verzameld ten behoeve van de bijstelling van parameters en evaluatie van de regels, maar meent dat de op grond van dit hoofdstuk te verzamelen informatie slechts een deel vormt van de totale voor de beleidsontwikkelingen bij het Rijk benodigde informatie. Ook de Raad voor de Volkshuisvesting merkt dit op. De raad wijst op de algemeen toegankelijke gegevens inzake de bouw en de verbetering van woningen, informatie uit ad-hoc onderzoek en uit periodiek te verrichten onderzoek, de verplichte verslaglegging van budgetgemeenten over de besteding van de budgetten en de gemeentelijke volkshuisvestingsplannen. Beide instanties plaatsen vraagtekens bij de beoogde vermindering van bestuurslasten. De Raad voor de Volkshuisvesting meent dat gemeenten zullen staan op planindiening in tweevoud, indien het Rijk zich niet beperkt tot een inzageplicht. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten stelt dat de gevraagde informatie door alle gemeenten moet worden

verzameld en niet alleen door de gemeenten die deel uitmaken van de steekproef.

Voor de doelen, genoemd in hoofdstuk VI, wordt tevens gebruik gemaakt van algemeen toegankelijke gegevens. Dit betreft gegevens die niet door de gemeenten worden verzameld. Van de gemeenten worden slechts gegevens gevraagd die in de gemeentelijke administratie reeds aanwezig zijn. Het betreft gegevens die gemeenten zelf nodig hebben voor een juiste besteding van de budgetten door de budgetbeherende gemeenten of van de verleende geldelijke steun door de overige gemeenten. Het is daarom niet nodig dat een gemeente maatregelen treft voor het geval zij van de steekproef deel zal uitmaken. Anders dan voor de inwerkingtreding van dit besluit dienen de gemeenten niet alle plannen voor te leggen aan het Rijk. De bestuurslasten worden daarmee verminderd. Voor zover mogelijk worden de gegevens bij de gemeente ter plaatse ingezien. In paragraaf 2 van hoofdstuk V van het algemeen deel van deze nota van toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk II De programmering en de verdeling van de programma's

§ 1. Inleiding

In hoofdstuk II van het besluit zijn regels opgenomen omtrent het programma voor te bouwen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen waarvoor in het eerstkomende begrotingsjaar ten laste van de rijksbegroting geldelijke steun ter beschikking zal worden gesteld, het voorlopige programma voor de vier daaropvolgende jaren, de verdeling van die programma's en de daarop gebaseerde berekening van de geldelijke steun voor de gemeenten. Als uitgangspunt is gehanteerd dat zo veel mogelijk aan de lagere overheden wordt overgelaten, maar dat door het Rijk gestelde prioriteiten in de verdeling tot uitdrukking kunnen komen. Bij die prioriteiten wordt met name gedacht aan de huisvesting van huishoudens met een relatief laag inkomen, de doorstroming naar duurdere woningen en het wegwerken van kwalitatieve tekorten van de bestaande woningen.

In het navolgende wordt de procedure beschreven voor de totstandkoming van de programma's, de verdeling ervan en de berekening van de geldelijke steun.

§ 2. De programmering

Jaarlijks worden op Prinsjesdag, ter gelegenheid van de aanbidding van de rijksbegroting aan de Staten-Generaal, het programma voor het eerstkomende begrotingsjaar bekendgemaakt en de voorlopige programma's voor de vier daaropvolgende jaren, alsmede de verdeling over de provincies in het voorlopige programma. Daarbij worden voorts de prioriteiten vermeld die bij de uitvoering van de programma's dienen te worden gehanteerd, en de normbedragen op grond waarvan de hoogte van de geldelijke steun kan worden bepaald. De onderdelen van het programma worden verdeeld op basis van formules die bij ministeriële regeling worden vastgesteld. In het onderhavige besluit is opgenomen op grond waarvan de formules dienen te worden vastgesteld en zonodig gewijzigd (artikel 3). Over de vaststelling en de wijziging van deze formules wordt aan de Rijkscommissie voor de Volkshuisvesting advies gevraagd.

Gedeputeerde staten adviseren voor 1 september over de verdeling over de gemeenten van het voorlopige programma dat een jaar eerder was bekendgemaakt (artikel 4). Het advies heeft betrekking op het voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar en het voorlopige programma voor de drie daaropvolgende jaren. Gedeputeerde staten zijn bij de advisering gebonden aan de door het Rijk gestelde prioriteiten. Vanzelfsprekend kunnen gedeputeerde staten in hun advies rekening houden met de mate waarin budgetbeherende gemeenten vorige budgetten hebben besteed. Bij het advies geven gedeputeerde staten tevens een advies over een aantal gevallen die tot wijziging van het programma of de verdeling daarvan kunnen leiden. In het navolgende zal hierop nader worden ingegaan.

Alvorens advies uit te brengen horen gedeputeerde staten een door de provincie ingestelde commissie op het gebied van de volkshuisvesting. Het staat hen uiteraard vrij ook bij andere instanties, zoals de regionale volkshuisvestingscommissies, advies in te winnen. Zij kunnen bovendien op grond van de Provinciewet (Stb. 1962, 17) voorschriften geven met betrekking tot de informatievoorziening door gemeenten aan hen.

In het programma, het voorlopige programma en de adviezen van gedeputeerde staten over die programma's wordt de verdeling van sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen aangegeven in eenheden. Voor deze onderdelen kunnen slechts indicatieve aantallen worden gehanteerd, omdat pas na de verlening van geldelijke steun door de gemeente blijkt hoe hoog de geldelijke steun is en hoeveel aantallen woningen of voorzieningen derhalve kunnen worden gerealiseerd. Om die reden wordt, anders dan voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen, niet over aantallen, maar over eenheden gesproken.

De Raad voor de Volkshuisvesting wijst de uitgangspunten bij de verdeling van middelen ten behoeve van uitbreidingsnieuwbouw over de provincies, die tot doel hebben de scheefheid, de scheve verdeling tussen inkomen en huur, terug te dringen, af. De raad plaatst grote vraagtekens bij de analyse van die scheefheid. De raad is van mening dat bevordering van de doorstroming teneinde de scheefheid terug te dringen, te centralistisch wordt opgevat. Hij wijst de koppeling van een taakstellende reductie van de scheefheid aan de contingentering nadrukkelijk af. De binnenprovinciale verdeling kan niet op grond van dezelfde uitgangspunten plaatsvinden, onder andere omdat de beschikbare gegevens dit niet toelaten, aldus de raad.

Zoals bij brief van 2 mei 1990 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gesteld (Kamerstukken II 1989/90, 20 691, nr. 9) is uit analyses gebleken dat de reeds aanwezige woningvoorraad weliswaar voldoende van omvang is om de doelgroepen van het beleid te huisvesten, maar dat veel van deze woningen om verschillende redenen worden bewoond door huishoudens die niet tot die groepen behoren. In die brief is uiteengezet dat door de bouw van woningen in de vrije sector de doorstroming kan worden bevorderd in die gebieden waar de kansen daartoe het grootste zijn. Voorts kan tegelijk het beperkte programma in de sociale sector zo veel mogelijk worden toegedeeld aan provincies waar de meeste behoefte bestaat aan woningbouw in deze sector. Daartoe wordt bij de verdeling van het programma van sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen, huurwoningen van beleggers en premie-woningen die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen, onder meer uit gegaan van het aantal woningen per provincie met een huur- of koopprijs beneden een bij ministeriële regeling te bepalen grens.

In genoemde brief wordt als huurprijs een bedrag van f 600 genoemd en als koopprijs een bedrag van f 110 000. Dit betreft het peil van 1986.

§ 3. De verdeling van de programma's

Gedeputeerde staten adviseren voor 1 september over de verdeling van het voorlopige programma, voor zover het de verdeling in hun eigen provincie betreft. Voor 1 oktober daaropvolgend wordt het voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar omgezet in een programma en verdeelt de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer eveneens voor die datum dat programma over de gemeenten, alsmede het resterende deel van het voorlopige programma. Hij is daarbij in beginsel gebonden aan de door gedeputeerde staten uitgebrachte adviezen. Dit heeft tot gevolg dat de provincies en de gemeenten na het uitbrengen van het advies van gedeputeerde staten reeds een redelijke mate van zekerheid hebben over de te ontvangen geldelijke steun. Opdat die zekerheid zo groot mogelijk is, is in beginsel het programma gelijk aan het voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar en zijn de uitzonderingen die hierop bestaan limitatief in het besluit opgenomen (artikel 5).

Het betreft de volgende uitzonderingen. De minister dient het programma of de verdeling daarvan aan te passen, indien de bedragen die het voorafgaande jaar op de rijksbegroting waren gereserveerd ter uitvoering van het voorlopige programma zijn gewijzigd in de nieuwe begroting ter uitvoering van datzelfde deel van het voorlopige programma, dat inmiddels de gedaantewisseling tot programma heeft ondergaan. Een wijziging van de beschikbare gelden dient tot een ander programma te leiden en een andere verdeling.

Voorts is het mogelijk dat de formules op grond waarvan het programma is verdeeld, worden gewijzigd op basis van actuele gegevens, zoals in het voorgaande aangegeven. Dit leidt eveneens tot een wijziging van het programma of de verdeling daarvan.

Tenslotte leidt een wijziging van de normbedragen op grond waarvan de hoogte van de geldelijke steun kan worden bepaald voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen tot een aanpassing. De hoeveelheid eenheden die kan worden verdeeld is kleiner naarmate de normbedragen hoger zijn en omgekeerd. Indien een normbedrag een wijziging heeft ondergaan nadat het voorlopige programma is verdeeld, dient het programma of de verdeling overeenkomstig te worden gewijzigd.

Gedeputeerde staten geven bij hun advies over de verdeling tevens een advies hoe dient te worden verdeeld indien die wijzigingen zich voordoen.

In een enkel, limitatief omschreven geval kan de minister afwijken van de adviezen van gedeputeerde staten. Afwijking is mogelijk, indien gedeputeerde staten niet of in onvoldoende mate rekening hebben gehouden met de door het Rijk gestelde prioriteiten of zich buiten de in het voorlopige programma gestelde budgettaire kaders hebben begeven.

Indien het advies van gedeputeerde staten niet voor 1 september is ontvangen, kan de minister de programma's naar eigen inzicht verdelen. Dit geldt ook voor zover het advies onvolledig is. Voor 1 oktober dient aan budgetbeherende gemeenten duidelijkheid te zijn gegeven over de te verstrekken geldelijke steun in het volgende kalenderjaar. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 237c, eerste lid, van de gemeentewet.

De minister verdeelt voor 1 oktober het programma over de budgetbeherende gemeenten, berekent de budgetten voor die gemeenten en kent

die budgetten toe (artikelen 6, 7 en 10). Daarnaast stelt hij voor die gemeenten tevens de geldelijke steun vast voor enkele onderdelen die niet in de programma's zijn opgenomen en waarover gedeputeerde staten dus ook niet hebben geadviseerd. De geldelijke steun daarvoor dient eveneens op grond van artikel 237c, eerste lid, van de gemeentewet voor 1 oktober aan die gemeenten te worden bekendgemaakt. Het betreft toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden zoals voor de kosten van de bouwplaats en de fundering, voorts geldelijke steun voor huurverlaging van sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen of huurverlaging van woningen waaraan ingrijpende voorzieningen worden getroffen.

Artikel 8 van het besluit bevat bepalingen omtrent de berekening van de onderscheiden budgetten. Gemeenten kunnen met behulp daarvan zo veel mogelijk op de vaststelling van de budgetten anticiperen.

Eveneens voor 1 oktober verdeelt de minister het programma over de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn. Indien echter een geraamd begrotingsbedrag, een formule of een normbedrag wordt gewijzigd zoals hierboven genoemd, dient de verdeling gewijzigd te worden. Zodanige wijziging kan voor gemeenten die geen budgetten beheren een onredelijke uitwerking hebben. De bouw van woningen en het treffen van voorzieningen aan woningen in deze gemeenten geschiedt in het algemeen op een kleinere schaal dan in de budgetbeherende gemeenten. Indien het bijvoorbeeld een vermindering van de aantallen of eenheden in het programma betreft, kan een evenredige aanpassing van de verdeling voor een plan van geringe omvang tot gevolg hebben dat het plan niet meer rendabel is. Om dat op te kunnen vangen kan een hernieuwde verdeling noodzakelijk zijn. De minister houdt zich daarbij uiteraard aan de door gedeputeerde staten gegeven adviezen. Indien die adviezen niet deze situatie betreffen of de wijziging onderdelen betreft waarover gedeputeerde staten geen advies behoeften uit te brengen, doet hij de aanpassing naar eigen inzicht.

De vaststelling van de geldelijke steun die, zoals in het voorgaande gesteld, niet uit het programma voortvloeit, geschiedt voor gemeenten die geen budgetten beheren evenals voor budgetbeherende gemeenten, tegelijk met de verdeling over de gemeenten. Omdat de minister de budgetten beheert voor de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn, worden voor die gemeenten de budgetten gezamenlijk per provincie vastgesteld.

De toekenning van budgetten geschiedt geruime tijd voordat de begrotingswet kracht van wet heeft. Niettemin is de minister op grond van die toekenning verplicht tot uitbetaling van die budgetten. Een voorbehoud moet echter worden gemaakt voor het geval waarin de Tweede Kamer gebruik maakt van haar budgetrecht en de begrotingswet amendeert of voor het geval waarin de Tweede Kamer of de Eerste Kamer de begroting verwerpt. Ook kan de minister zich genoodzaakt zien een voorstel tot wijziging van de begrotingswet in te dienen dat wordt aanvaard. In die gevallen is een wijziging achteraf van het programma of van de verdeling over de gemeenten onvermijdelijk. Artikel 9 van het besluit voorziet daarin.

Schematisch ziet de programmering en de verdeling van de programma's er als volgt uit.



Hoofdstuk III De budgetsystematiek

§ 1. Inleiding

Bij de toekenning van de budgetten die zijn vastgesteld volgens de procedure beschreven in het vorige hoofdstuk, wordt onderscheid gemaakt in budgetbeherende gemeenten en overige gemeenten. Budgetbeherend is een gemeente die op 1 januari 1990 een inwonertal bezat van ten minste 30 000 inwoners. Daarop bestaan enkele uitzonderingen. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan een gemeente die na die datum dat inwonertal bereikt aanwijzen als budgetbeherende gemeente. Een budgetbeherende gemeente kan voorts zelf verzoeken geen budgetbeherende gemeente te zijn.

Aan een budgetbeherende gemeente worden de voor die gemeente vastgestelde budgetten toegekend. Daarbij wordt een beperkt aantal voorwaarden gesteld, die met name zijn gericht op de bestemming van de geldelijke steun, de hoogte daarvan en de te bereiken doelgroep. Die voorwaarden worden gesteld om een zo veel mogelijk gelijke behandeling van de ontvangers van de geldelijke steun te bewerkstelligen. Voor het overige wordt aan de budgetbeherende gemeenten een grote vrijheid gelaten. Die vrijheid betreft, afhankelijk van de behoefte, met name de keuze voor welk onderdeel van het betrokken budget geldelijke steun wordt verleend, in welk jaar die steun wordt verleend en de procedure die daarbij wordt gevolgd. In de paragrafen 2.1. en 2.2. van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Voor gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn wordt een andere procedure gevolgd. Gemeenten met minder dan 30 000 inwoners zijn in het algemeen minder goed toegerust om de budgetten te beheren. Om die reden is het beheer in handen gelegd van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. In de praktijk zal dat beheer per provincie worden gevoerd door de Hoofdingenieur-directeuren van de volkshuisvesting in de onderscheiden provincies. In hun handen geschiedt het beheer van de budgetten in beginsel op dezelfde wijze als voor de budgetbeherende gemeenten is voorgeschreven. In paragraaf 3 wordt hier nader op ingegaan.

Over het onderscheid tussen budgetbeherende en overige gemeenten zijn de adviesorganen niet eensluidend. De Raad voor de Volkshuisvesting ziet vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat de kleinere gemeenten op voorhand niet in staat zouden zijn om zelfstandig budgetten te beheren. Hij acht het in overeenstemming met de in de Woningwet gepresenteerde lijn dat ernaar wordt gestreefd ook deze taak in handen van die gemeenten te leggen. Wel is het naar de mening van de raad om een aantal praktische redenen verstandig de eerste periode een onderscheid tussen budgetbeherende en niet-budgetbeherende gemeenten te maken. Met dit onderscheid kan in een aantal gemeenten met minder dan 30 000 inwoners gedurende een aantal jaren worden geëxperimenteerd met taken die samenhangen met rechtstreeks budgethouderschap.

De Raad voor de gemeentefinanciën pleit voor het laten vervallen van de grens, doch acht het hanteren ervan, zeker in het begin, reëel. De raad pleit voor een lagere grens, uitgedrukt in het aantal woonruimten.

De gemengde werkgroep volkshuisvesting is verdeeld op dit punt. Zij constateert in meerderheid dat de niet-budgetbeherende gemeenten nauwelijks iets merken van de decentralisatie. Er zijn voorstanders voor het laten vervallen van de grens van 30 000 inwoners, voor het verlagen van die grens en voor het handhaven ervan.

In het onderhavige besluit is het onderscheid en de gekozen grens van 30 000 inwoners gehandhaafd. Zeker voor de eerste periode na inwerkingtreding van het besluit is dat in overeenstemming met de adviezen. Terecht wordt in de adviezen het zwaartepunt bij de gemeenten gelegd. Met name voor de niet-budgetbeherende gemeenten ligt in dit verband, meer dan het door de Raad voor de Volkshuisvesting voorgestelde experiment, de mogelijkheid van intergemeentelijke samenwerking voor de hand, zo mogelijk in een verband met budgetbeherende gemeenten. De mogelijkheden daarvoor worden gezien in het kader van de totstandkoming van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, genoemd in paragraaf 1 van hoofdstuk I van deze nota van toelichting, waarbij de inschakeling van provincies bij het budgetbeheer mogelijk wordt gemaakt. Overigens laten de nieuwe taken voor de budgetbeherende gemeenten de bestaande samenwerking met de overige gemeenten onverlet.

§ 2. De budgetbeherende gemeenten

§ 2.1. De bevoegdheden

Aan een budgetbeherende gemeente kan een aantal budgetten worden toegekend: onder verwijzing naar de wijze van uitbetaling een budget voor jaarlijkse bijdragen en voorts een budget voor licht gesubsidieerde woningen, een budget voor toeslagen en een budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging. De gemeente kan het budget voor jaarlijkse bijdragen besteden aan sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen of ingrijpende voorzieningen aan woningen. Licht gesubsidieerde woningen zijn huurwoningen van beleggers en premie-woningen. Voorts is het budget voor toeslagen bedoeld voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden. Het budget voor huurverlaging tenslotte is van geringere omvang en bestemd voor huurverlaging van sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen of huurverlaging van woningen waaraan ingrijpende voorzieningen worden getroffen.

Met het toekennen van budgetten ontstaat een gescheiden verantwoordelijkheid voor het Rijk en voor de gemeenten. Daarmee hangt samen een scheiding in financiële stromen. Het systeem wordt daarmee doorzichtiger.

Aanvankelijk was voorzien in een budget voor woningen waaraan minder ingrijpende voorzieningen worden getroffen, voorzieningen voor gehandicapten en voorzieningen voor studentenwoningen. Wegens een drastische vermindering van de beschikbare middelen voor woningverbetering is echter besloten zodanig budget niet op te nemen. Voor woningverbetering die niet ingrijpend is worden geen bijdragen meer verstrekt. De wettelijke basis voor onder meer de geldelijke steun voor voorzieningen voor gehandicapten en voor voorzieningen aan studentenwoningen is in het besluit verplaatst naar hoofdstuk V, waarin de geldelijke steun wordt geregeld die buiten de budgetten om wordt verleend.

Op de verdeling in budgetten van de verschillende onderdelen wordt door de adviesorganen verschillend gereageerd. De Raad voor de Volkshuisvesting kan zich voor dit moment in hoofdlijn vinden in de voorgestelde indeling. Door de beschikbaar gestelde budgetten helder af te bakenen en duidelijk de gewenste bestemming aan te geven, wordt voorkomen dat subsidies zullen weglekken naar onbedoelde bestedingscategorieën. De subsidies zijn immers gekoppeld aan een bepaalde produktie, zij zijn letterlijk woninggebonden, aldus de raad. Op termijn ziet de raad mogelijkheden voor samenvoeging van bepaalde budgetten. Daarbij moeten dan prestatie-eisen geformuleerd worden waaraan de gemeente moet voldoen. De Raad voor de gemeentefinanciën pleit voor een totaal budget, maar stelt daarbij tevens dat hij onvoldoende inzicht heeft in de problemen die samenhangen met verwijdering van schotten tussen jaarlijkse bijdragen en bijdragen ineens. Een meerderheid van de gemengde werkgroep volkshuisvesting wenst nu reeds verdergaande voorstellen op dit terrein. Met name zou men integratie van het budget voor plaatselijk verschillende omstandigheden en het budget voor bijdragen ineens wenselijk vinden. Het budget voor bijdragen ineens betreft het aanvankelijk opgenomen budget voor niet-ingrijpende voorzieningen aan woningen, voorzieningen voor gehandicapten en voorzieningen aan studentenwoningen. In het voorgaande is reeds aangegeven dat in dit budget niet meer wordt voorzien. Overigens kan ingestemd worden met de stelling dat samenvoeging van meer budgetten te abrupt zou zijn. In een later stadium, na de eerdergenoemde evaluatie van het besluit, kan bezien worden in hoeverre het aantal budgetten kan worden verminderd.

Uitgangspunt bij het verlenen van budgetten is dat de gemeente vrij is in haar keuze voor welk onderdeel zij het budget wil besteden, gelet op de aanwezige behoefte die blijkt uit gegevens van de lokale en regionale woningmarkt. De gemeente dient zich derhalve te richten op de aanwezige behoefte, waarbij zij bevordert dat de bestaande en nieuwe betaalbare woningen bij voorrang ter beschikking komen van de huishoudens met lage inkomens en de noodzaak van subsidiëring beoordeelt in samenhang met een stringent toewijzingsbeleid voor de bestaande en nieuwe woningen en een beleid dat de doorstroming bevordert door middel van daarop toegespitste nieuwbouw. Aanvragen die aan de voorwaarden voldoen, dienen in beginsel te worden gehonoreerd. Een afwijzing moet zorgvuldig gemotiveerd zijn. Een goed instrument voor de gemeente om de onderbouwing te laten zien van de keuzen die zij maakt bij de besteding van de budgetten is bijvoorbeeld een volkshuisvestingsplan.

De gemeente dient zich voorts te houden aan de aangegeven bestemmingen voor dat budget. Gelden uit een bepaald budget kunnen niet worden overgeheveld naar een ander budget.

Met de verdeling van het programma die is gehanteerd voor de vaststelling van de hoogte van de budgetten voor jaarlijkse bijdragen

behoeft geen rekening te worden gehouden. Aan de uitvoering van dat programma wordt de gemeente in beginsel niet gehouden.

De bedoelde vrijheid van de gemeente kan in een enkel geval worden ingeperkt. Bij het toekennen van het budget voor jaarlijkse bijdragen kan aan een gemeente de voorwaarde worden gesteld dat de geldelijke steun in ieder geval voor een bepaald deel wordt besteed aan een bepaald onderdeel (artikel 11). Dit kan bijvoorbeeld gewenst zijn, indien ingevolge artikel 64, derde lid, van de Woningwet prioriteiten zijn gesteld en een gemeente daarvan is afgeweken. De Raad voor de Volkshuisvesting, die instemt met de mogelijkheid om door middel van rijksprioriteiten invloed uit te oefenen op het lokaal gevoerde volkshuisvestingsbeleid, acht een dergelijk ingrijpen van het Rijk gewenst, indien de woningvoorziening als geheel in gevaar komt of wanneer de huisvesting van groepen bewoners onvoldoende is gewaarborgd. Bij die voorbeelden kan aangesloten worden. Met het stellen van zodanige voorwaarde zal overigens terughoudendheid worden betracht en uiteraard zal daaraan bestuurlijk overleg vooraf gaan.

De budgetten worden voorts toegekend voor een bepaald jaar. De gemeenten zijn echter niet verplicht ook in dat jaar te besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen ten laste van die budgetten of tot het verlenen van geldelijke steun daarvoor. Zij kunnen reeds eerder daartoe besloten hebben en thans een bepaald project ten laste van een toegekend budget brengen. Voorts behoeven die besluiten in dat jaar niet het gehele budget te betreffen. Het is voldoende als aan het eind van het jaar niet meer resteert dan in totaal vijftig procent van het laatste toegekende budget ten laste waarvan nog geen verplichtingen zijn aangegaan. De gemeente heeft zodoende een zekere spaarmogelijkheid. Op deze wijze kan de gemeente een verplichting aangaan op het moment dat een plan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd en is zij zodoende minder afhankelijk van de begrotingscyclus van het Rijk.

In dit verband wordt er nog op gewezen dat de mogelijkheid bestaat dat gemeenten reeds vanaf het moment dat zij mededeling over de toekenning van de budgetten voor het volgend jaar hebben ontvangen, voor 1 oktober in een jaar, een bepaald besluit ten laste van een budget kunnen brengen. Het spreekt vanzelf dat zij dat op eigen risico doen.

De regels die gemeenten kunnen stellen kunnen uiteraard niet in strijd zijn met het bepaalde in dit besluit. Het betreft met name procedurevoorschriften. Gemeenten zijn vrij te bepalen op welke wijze hun besluiten tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen tot stand komen en welke termijnen zij daarbij in acht nemen.

Bovenstaande budgetsystematiek geeft de budgetbeherende gemeenten een grote mate van vrijheid. Daar staan echter enkele risico's tegenover, die naar het oordeel van de adviesorganen acceptabel zijn. Die risico's hebben met name betrekking op het budget voor jaarlijkse bijdragen en betreffen de aantallen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen die kunnen worden gerealiseerd en de uitbetaling daarvan gedurende de gehele looptijd.

Het risico inzake de aantallen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen betreft het volgende. Het budget voor jaarlijkse bijdragen wordt uitbetaald volgens het systeem van de zogenoemde netto contante waarde. In paragraaf 2 van hoofdstuk IV wordt dit nader toegelicht. Kenmerk van dit systeem is dat de hoogte van de geldelijke steun per woning afhankelijk is van de stand van de rente. Een stijging van de rente

heeft tot gevolg dat een gemeente een hoger bedrag dient te betalen en derhalve minder woningen of voorzieningen aan woningen kan subsidiëren ten laste van het toegekende budget. Daar staat tegenover dat een gemeente bij een lagere rente voor meer woningen of voorzieningen aan woningen geldelijke steun kan verlenen. Een gemeente kan het bedoelde risico opvangen door de hierboven genoemde mogelijkheid om in een jaar niet ten laste van het gehele budget verplichtingen aan te gaan, maar een gedeelte te 'sparen'. Op deze wijze kan een gemeente zorg dragen voor voortgang van de produktie gedurende meer jaren.

Het risico dat de gemeenten kunnen lopen bij de financiering gedurende de gehele looptijd hangt eveneens samen met de ontwikkeling van de rente. Een hogere rente brengt mee dat de looptijd van de jaarlijkse bijdrage verlengd wordt. In paragraaf 2 van hoofdstuk IV wordt dit uiteengezet. Op de volgende twee manieren is er in voorzien dat een gemeente een dergelijk risico redelijkerwijs kan dragen.

Elke vijf jaar vindt een rentetoetsing plaats door de Minister van Volks-huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor het daadwerkelijke aandeel sociale-koopwoningen van het budget voor jaarlijkse bijdragen en elke tien jaar voor het gehele budget. Die renteconversie leidt niet tot wijziging van het bedrag van de netto contante waarde, maar kan wel leiden tot herziening van de looptijd of van de hoogte van de jaarbedragen. De looptijd kan niet langer worden dan dertig jaar. Die termijn is als maximum gesteld. Indien de looptijd langer zou worden dan dertig jaar, wordt het jaarbedrag verhoogd.

De renteconversie heeft betrekking op het totale budget en houdt geen rekening met de afzonderlijke projecten waarvoor de gemeente geldelijke steun heeft verleend. De renteconversie kan derhalve gunstig zijn voor de gemeente, maar kan ook ongunstig zijn en neemt het risico dan ook niet geheel weg. Gemeenten kunnen echter van een tweede mogelijkheid gebruik maken. Het is waarschijnlijk dat gedurende de looptijd van de bijdragen die volgens de netto-contante-waardemethode worden betaald middelen vrijvallen. Dit kan het geval zijn als gevolg van rentebaten die ontstaan door een verschil tussen het moment waarop de minister uitbetaalt en het moment waarop de gemeente zulks doet. Voorts kunnen middelen vrijvallen, indien besluiten van de gemeente tot het verlenen van geldelijke steun worden ingetrokken. Dit kan bijvoorbeeld geschieden, indien het inkomen van de ontvanger van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning blijkt de tweede en volgende periodieke inkomenstoets boven de gestelde grens uitkomt of indien een sociale-huurwoning of sociale-koopwoning tijdens de looptijd van de jaarlijkse bijdrage wordt verkocht. De gemeente kan deze middelen besteden om de hierboven genoemde risico's op te vangen.

Volgens het voorgestelde systeem dient de gemeente ten laste van het volledige toegekende budget verplichtingen ten opzichte van derden aan te gaan, met uitzondering van de hierboven genoemde mogelijkheid om te sparen. Over die aangegane verplichtingen dient verslag te worden gedaan. Van de gemeente wordt geen aparte verantwoording over de kas gevraagd. Zoals hierboven gesteld kan de gemeente meevallers voor de kas verwachten, indien jaarlijkse bijdragen voortijdig worden verminderd of beëindigd. Daartoe kan met name de ontwikkeling van de individuele inkomens in de sociale-koopsector aanleiding geven. Voorts kunnen zich zowel mee- als tegenvallers voordoen, indien de looptijd van de jaarlijkse bijdrage die aan de ontvanger van de geldelijke steun wordt uitgekeerd, afwijkt van de looptijd van de jaarlijkse kasbetalingen door het Rijk aan de gemeente. De meevallers voor de gemeente in de kas kunnen door

het Rijk niet worden teruggevorderd, noch zullen tegenvallers tot aanvullende betalingen door het Rijk kunnen leiden.

§ 2.2. De voorwaarden

De voorwaarden die bij het toekennen van de budgetten worden gesteld, zijn beperkt tot die voorwaarden die van belang zijn voor de rechtszekerheid en die voorts bereiken dat de geldelijke steun ten goede komt aan de gestelde doelgroepen. Daartoe behoren de voorwaarden die zijn gericht op de bestemming van de geldelijke steun en de hoogte daarvan. Voor het overige is zo veel mogelijk terughoudendheid betracht. Het streven naar decentralisatie brengt dat mee.

Een voorwaarde die met name is gericht op de rechtszekerheid van de ontvangers van geldelijke steun is het voorschrift van een gemeentelijke verordening (artikel 12, onderdeel a). In die verordening dienen bepalingen te worden opgenomen omtrent de procedures die in de gemeente dienen te worden gevolgd bij het verkrijgen van geldelijke steun. Aan de gemeenten is overgelaten hoe zij daaraan vorm geven. Dat geldt ook voor de gronden waarop de gemeenteraad een genomen besluit tot het verlenen van geldelijke steun of tot het van gemeentewege bouwen van een woning of treffen van een voorziening aan een woning kan intrekken. Deze intrekkingsgronden zullen uit de aard der zaak zeer beperkt in aantal en betekenis zijn. De investeringen die na de verlening van geldelijke steun op gang zijn gekomen zijn immers in het algemeen zowel omvangrijk als onomkeerbaar. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur brengen mee dat voor het intrekken van een besluit tot verlening van geldelijke steun ernstige redenen aanwezig moeten zijn.

Uiteraard mag de verordening niet strijden met dit besluit of andere hogere regelingen en kunnen de bepalingen van de verordening zich in beginsel niet begeven op het terrein van die hogere regelingen. In dit verband wordt nog op het volgende gewezen. Bij de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet in de Tweede Kamer is het verbod voor gemeenten om bij verordening aanvullende of afwijkende eisen te geven ten opzichte van het op die wet te baseren Bouwbesluit bij amendement zodanig gewijzigd dat dat verbod feitelijk gezien is opgeheven. Achtergrond hiervan is dat regionale verschillen aanleiding kunnen geven tot die aanvullende bouwvoorschriften, bijvoorbeeld uit een oogpunt van sociale veiligheid. In het verslag is aangegeven dat de Tweede Kamer de mogelijkheid tot het geven van zodanige aanvullende bouwvoorschriften heeft willen geven bij een verordening op grond van artikel 168 van de gemeentewet (Handelingen II 1989/90, blz. 3581 v.). De reikwijdte van dat artikel beperkt die aanvullende bevoegdheid tot zaken betreffende de gemeentelijke huishouding, de openbare orde en goede zeden en andere belangen van de gemeente. De onderhavige verordening is een verordening krachtens de herziene Woningwet en niet krachtens de gemeentewet.

De verordening zal binnen dat kader blijven. Dat betekent dat aanvullende voorwaarden in de verordening slechts betrekking kunnen hebben op onderwerpen die specifiek van toepassing zijn op gesubsidieerde bouw en voorzieningen. Aanvullende bouw- en woontechnische eisen – aanvullend ten opzichte van het Bouwbesluit – die functioneel voor alle woningen zouden moeten gelden (gezien vanuit hun doelstelling) horen niet thuis in de verordening die de subsidiëring regelt en dus slechts betrekking heeft op een deel van de woningen. Dergelijke algemeen geldende voorschriften kunnen worden opgenomen in een algemeen geldende verordening op basis van artikel 168 van de gemeentewet.

Achtergrondgedachte bij het bovenstaande is de notie dat het meest geëigende instrument dient te worden gebruikt voor het bereiken van een bepaalde doelstelling. Als er een voorliggende voorziening is, zoals het bestemmingsplan en daarbij behorende uitwerkingsplannen, dan kan een voorwaarde daarin worden geregeld, zoals bijvoorbeeld de bebouwingsdichtheid. Voorwaarden daarentegen die een functionele relatie hebben met de subsidiëring via de budgetten, zoals voorwaarden die betrekking hebben op het woningtype, de huurklasse en de wijze waarop het gemeentelijk toezicht op de verhouding tussen kosten en kwaliteit zal worden uitgeoefend, kunnen via de verordening op basis van dit besluit worden geregeld. Het ligt voor de hand dat de onderbouwing van die nadere eisen in bijvoorbeeld een volkshuisvestingsplan wordt neergelegd.

Over de totstandkoming van een verordening dient de gemeente overleg te voeren met belanghebbende organisaties op het gebied van woningbouw en woningverbetering. In de praktijk zullen dit de woningcorporaties zijn, organisaties van huurders, van particuliere eigenaren en van woonconsumenten. Deze bepaling loopt vooruit op het wetsvoorstel voor een nieuwe Gemeentewet (Kamerstukken I 1990/91, 19 403, nr. 64). Artikel 151 van dat wetsvoorstel bepaalt dat een inspraakverordening moet worden vastgesteld. Deze zal een algemene werking hebben en derhalve ook op de volkshuisvesting betrekking hebben.

Het ligt voor de hand dat een gemeente zich vergewist wat de urgentie van de te bouwen woning of te treffen voorziening is, bij voorkeur aan de hand van een volkshuisvestingsplan, alvorens een aanvraag te honoreren, met andere woorden zich een oordeel vormt over de noodzaak van de uitvoering van het plan in vergelijking met andere plannen en over de vraag of sprake is van het beste alternatief. Dit is verwoord in artikel 12, onderdeel d. Aangenomen kan worden dat bijvoorbeeld bij een aanvraag voor geldelijke steun voor het treffen van voorzieningen aan een woning de urgentie in beginsel niet hoog is, indien kort daarvoor geldelijke steun is verleend voor de verbetering van de betrokken woning. Bij zodanige aanvraag is die noodzaak daarentegen in ieder geval aanwezig, indien de bewoonbaarheid van de woning zonder die voorziening in gevaar komt.

Indien dat oordeel zou leiden tot honorering van het plan, leidt de voorwaarde, gesteld in artikel 12, onderdeel e, dat soberheid en doelmatigheid worden betracht voorts tot een oordeel over de vraag of uitvoering van het plan een kwalitatief goed resultaat oplevert tegen zo laag mogelijke kosten. De verhouding tussen de kosten en de kwaliteit wordt in eerste instantie bepaald door de opdrachtgever. Met de door de opdrachtgever gewenste kwaliteit als uitgangspunt toetst de gemeente of aan de voorwaarde wordt voldaan. Vooral bij grote en ingewikkelde plannen is het raadzaam die toetsing uit te besteden aan een onafhankelijke derde, die zowel voor de opdrachtgever als de gemeente aanvaardbaar is. Indien die derde vindt dat aan de voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente dat oordeel in de regel overnemen. Indien de gemeente uitvoerder is, dient zij zelf zorg te dragen voor een sobere en doelmatige uitvoering.

Op deze wijze is een optimale besteding van de toegekende budgetten zo veel mogelijk gewaarborgd.

§ 2.3. De naleving van de voorwaarden

Bij de gestelde voorwaarden is onderscheid gemaakt tussen voorwaarden die de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer stelt aan de gemeenten en voorwaarden die de gemeenten aan de ontvangers van geldelijke steun stellen. Dit onder-

scheid heeft gevolgen voor de wijze van verantwoording. Het is immers niet de bedoeling dat de minister concrete projecten controleert.

Of de gestelde voorwaarden worden nageleefd, wordt voorts niet voortdurend gecontroleerd. De naleving moet blijken uit een jaarlijks verslag en een toelichting daarop van de budgetbeherende gemeente aan de minister (artikel 12, onderdeel h). Dat verslag dient te bestaan uit een cijfermatig overzicht waaruit onder meer blijkt voor welk bedrag de gemeente besloten heeft tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het geven van geldelijke steun daarvoor en welke aantallen woningen het betreft. Dat verslag behoeft niet de kasgelden te betreffen die de gemeente ontvangen en betaald heeft. Voor de verantwoording aan de minister zijn die gelden niet van belang. Gelet op het genoemde onderscheid in voorwaarden heeft het cijfermatige overzicht alleen betrekking op de totalen per afzonderlijk budget en niet op concrete projecten. Van elk budget dienen voorts de bedragen te worden aangegeven van de onderdelen waarvoor dat budget is toegekend en waarvoor verplichtingen zijn aangegaan en de aantallen woningen waarop die verplichtingen betrekking hebben. Voor het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen dient voorts het aantal woningen dat aan de woningvoorraad is onttrokken te worden aangegeven. Dat gegeven is van belang voor de bepaling van de aantallen en eenheden in de programma's van de woningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen.

Het cijfermatige overzicht is hetzelfde als het overzicht dat burgemeester en wethouders jaarlijks als afzonderlijke staat bij de jaarrekening aan de gemeenteraad verstrekken. Het model dat is opgesteld voor het formulier waarop de gemeente het jaarlijks verslag indient en dat als bijlage I bij het onderhavige besluit is gevoegd, strekt daartoe. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het regeringsstandpunt naar aanleiding van het rapport Verantwoording en controle in het perspectief van de nieuwe Gemeentewet; betekenis voor de gemeente en het Rijk (Kamerstukken II 1988/89, 20 800, hoofdstuk VII, nr. 33). In dat standpunt is aangegeven dat de verantwoording aan de gemeenteraad ook de basis dient te zijn voor de verantwoording van de gemeente aan de minister.

Het gemeentelijk verslag dient vergezeld te gaan van een afzonderlijke accountantsverklaring omtrent de getrouwheid en de deugdelijkheid van dat verslag en omtrent de getrouwe naleving van de gestelde voorwaarden. De accountant kan zijn oordeel over het verslag zo nodig aanvullen met een toelichting waarin de gebreken in het gemeentelijk verslag worden aangegeven. In dit zogenoemde rapport van bevindingen geeft de accountant aan tot welke conclusies zijn controlewerkzaamheden hebben geleid. Voorts spreekt hij zich uit over de mate waarin de financiële beheersprocessen ordelijk en doelmatig zijn verlopen en over de toereikendheid van het beleid van de gemeente dat is gericht op voorkoming en bestrijding van misbruik en oneigenlijk gebruik van de geldelijke steun. Het model van een goedkeurende verklaring, waarin de accountant zijn bevindingen neerlegt, is opgenomen in bijlage II bij dit besluit.

In incidentele gevallen kan een review plaatsvinden op de werkzaamheden van de gemeentelijke accountant door een accountant van de minister. Dit zal plaatsvinden op basis van collegiaal overleg tussen beide accountants.

Het verslag van de gemeente en de bijbehorende accountantsverklaring dienen voor 15 september, volgend op het budgetjaar, te zijn

verstrekt. Indien een gemeente nalatig is, kan de minister, na die gemeente daarop te hebben gewezen en een termijn te hebben gesteld waarbinnen de ontbrekende bescheiden alsnog dienen te worden verstrekt, de betalingen opschorten en tenslotte het budget geheel of gedeeltelijk intrekken, indien het verslag op 15 september van het volgend jaar nog niet is ontvangen.

Indien uit het gemeentelijk verslag of de accountantsverklaring blijkt dat een of meer voorwaarden niet zijn nageleefd, kunnen de betrokken projecten niet ten laste van een toegekend budget worden gebracht. In dat geval loopt de gemeente het risico niet meer te voldoen aan de voorwaarde dat aan het eind van het budgetjaar niet meer dan vijftig procent van het budget mag resteren (artikel 12, onderdeel c). Indien een gemeente niettemin het betrokken project ten laste van een toegekend budget brengt, kan de toekenning van dat budget gedeeltelijk worden ingetrokken (artikel 20). Het spreekt vanzelf dat zodanige intrekking niet geschiedt dan nadat bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden om de naleving van de voorwaarden op andere wijze te waarborgen.

§ 3. De gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn

De gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn worden voor 1 oktober op de hoogte gesteld van de vastgestelde verdeling van het programma. Op basis daarvan kunnen zij aanvragen indienen voor de bouw van een woning of het treffen van een voorziening aan een woning bij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, in de praktijk bij de Hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de betrokken provincie. Deze toetst of het plan aan de voorwaarden voldoet en besluit over verlening van geldelijke steun. De vastgestelde verdeling is daarbij in beginsel uitgangspunt.

Niet in alle gevallen kunnen de aanvragen op basis van het programma worden toegekend. Voor het budget jaarlijkse bijdragen bijvoorbeeld geldt, dat minder woningen of voorzieningen aan woningen kunnen worden gerealiseerd, indien de rente is gestegen. Als gevolg daarvan kan het budget voor dat jaar sneller zijn uitgeput en kunnen de eenheden van het programma niet worden gerealiseerd. Het programma biedt dan ook geen harde garantie.

Gelet op het feit dat de minister meer dan de budgetbeherende gemeenten is gebonden aan de uitvoering van het programma, is voorzien in de mogelijkheid gedurende het jaar die verdeling te wijzigen (artikel 23). Dit kan geschieden, indien op bepaalde data nog maar zo weinig aanvragen voor geldelijke steun zijn ingediend dat bij toekenning van die aanvragen een deel van het programma zou resteren. Per 1 juni kan een herverdeling plaatsvinden over de niet-budgetbeherende gemeenten, indien meer dan vijftig procent van het programma zou resteren. Per 1 september kan worden herverdeeld, indien een deel van het programma zou resteren. Bij die verdeling kunnen de budgetbeherende gemeenten worden betrokken. Op deze wijze kan bijvoorbeeld ten behoeve van de regionale woningmarkt worden gebouwd. De herverdelingen blijven beperkt tot dezelfde provincie.

Voor de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn, gelden in beginsel dezelfde voorwaarden als voor de budgetbeherende gemeenten zijn gesteld. De bepalingen van hoofdstuk IV van het besluit, waarin de voorwaarden met name zijn neergelegd, zijn dan ook van overeenkomstige toepassing. Daarnaast kan de minister nadere regels stellen, die uiteraard niet in strijd kunnen zijn met de in hoofdstuk IV gestelde voorwaarden. Het betreft met name procedurevoorschriften.

§ 1. Inleiding

De budgetten worden voor verschillende doelen toegekend. Voor de verlening van geldelijke steun ten laste van elk van die budgetten gelden dan ook deels verschillende voorwaarden. Deze zijn neergelegd in hoofdstuk IV van dit besluit. Bij het stellen van voorwaarden is terughoudendheid betracht. Een beperkt aantal voorwaarden blijft gerechtvaardigd om te bereiken dat de geldelijke steun in de eerste plaats aan de doelgroepen van beleid ten goede komt.

De gestelde voorwaarden zijn niet alleen van toepassing op de geldelijke steun die budgetbeherende gemeenten verlenen ingevolge dit besluit, maar ook op de geldelijke steun die de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verleent aan gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn of aan personen in die gemeenten, en op de geldelijke steun die die gemeenten verlenen aan personen in die gemeenten. In artikel 24, tweede en vierde lid, worden die voorwaarden van overeenkomstige toepassing verklaard.

§ 2. Het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen

De middelen uit het budget sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen dienen te worden aangewend voor goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden. De geldelijke steun is er op gericht dat de woningen die door het beschikbaar zijn ervan tot stand zijn gekomen of verbeterd gedurende een reeks van jaren bereikbaar blijven voor degenen die tot die doelgroep behoren. Zij zijn gebaat bij betaalbare huren respectievelijk betaalbare maandlasten bij de betaling van rente en aflossing van een lening voor een eigen woning. De toegelaten instelling dient te kunnen voldoen aan haar doelstellingen van een verantwoorde exploitatie en het bewerkstelligen van betaalbare huren. Alle gerechtigden hebben daarom belang bij geldelijke steun over een reeks van jaren. Daarop is de omvang van de geldelijke steun gericht.

Naast de omvang van de geldelijke steun heeft een aantal gestelde voorwaarden tot doel te bewerkstelligen dat de woningen bereikbaar blijven voor diegenen voor wie ze zijn bedoeld. Te denken valt aan de verplichte handhaving van een maximumgrens voor het belastbaar inkomen bij sociale-koopwoningen en het aangeven van een bedrag waarboven de huurprijs niet mag stijgen bij aanvang van de eerste huur of, na verbetering, bij aanvang van de voortzetting van de huur.

De hoogte van de jaarlijkse bijdragen wordt berekend volgens de zogenoemde netto-contante-waardemethode. Voor woningen die worden bewoond door eigenaren met een inkomen beneden een bepaalde grens was dit reeds het geval in het stelsel dat gold voor de inwerkingtreding van dit besluit. Met dit besluit worden ook de jaarlijkse bijdragen voor sociale-huurwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen met gebruikmaking van die methode berekend.

De netto-contante-waardemethode houdt in dat op grond van bepaalde veronderstellingen van te voren het te verwachten tekort bij de exploitatie van de woning wordt berekend. De netto contante waarde van de reeks van bijdragen is gelijk aan dat tekort. Wegens de gespreide uitbetaling van de jaarlijkse bijdrage wordt over het netto nog uit te betalen gedeelte daarvan rente berekend, waardoor het uiteindelijke bedrag aan geldelijke steun hoger komt te liggen dan de eerdergenoemde netto contante waarde. De rente heeft geen invloed op het

eenmaal vastgestelde periodiek uit te betalen bedrag, maar wel op de looptijd van de jaarlijkse bijdrage. Deze wordt langer naarmate de rente hoger, en korter naarmate de rente lager is.

De netto-contante-waardemethode is uit een oogpunt van begrotings-beheersing en begrotingsdiscipline voor het Rijk aantrekkelijk. Bovendien wordt met de keuze daarvoor recht gedaan aan het belang dat de Parle-mentaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies hecht aan het aspect van betere beheersbaarheid en grotere flexibiliteit van de volkshuisvestings-begroting. Ook de verzelfstandiging van de toegelaten instellingen wordt door de invoering van de netto-contante-waardemethode bevorderd.

Bij deze methode is de rente-ontwikkeling voor Rijk en gemeente de enige factor die gedurende de uitbetaling van de geldelijke steun van invloed kan zijn op de hoogte van het bedrag dat uiteindelijk wordt uitbe-taald. Voor de gemeente komt daar, echter slechts bij het verlenen van geldelijke steun voor sociale-koopwoningen, nog een onzekerheid bij. Bij het verlenen van die geldelijke steun wordt de netto contante waarde ervan (de hoofdsom) mede bepaald aan de hand van het inkomen van de gerechtigde. Naarmate het inkomen lager is, is de hoofdsom hoger en omgekeerd. Voorts kunnen wijzigingen van het inkomen gedurende de looptijd van de jaarlijkse bijdrage gevolgen hebben voor de hoogte van de hoofdsom.

Tot de gerechtigden op de geldelijke steun ten laste van dit budget, voor zover verleend voor te verhuren en verhuurde woningen, behoren logischerwijs de toegelaten instellingen. Zij hebben immers de taak om te voorzien in de huisvesting van onder meer diegenen aan wie die geldelijke steun ten goede dient te komen. Een gemeente kan pas zelf in die huisvesting voorzien, indien aannemelijk is dat de betrokken toege-laten instellingen daarin niet zullen voorzien. Deze voorrangspositie van de toegelaten instellingen was in de Woningwet 1962 en is in de huidige Woningwet verankerd.

§ 3. Het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen

Het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen heeft tot doel initiatieven te stimuleren die leiden tot het bouwen van wat duurdere woningen dan de woningen die voor de doelgroepen van het beleid zijn bestemd. Het gaat hier dan ook om een relatief bescheiden eenmalige of in een beperkt aantal jaren uit te betalen bijdrage. Bij de geldelijke steun ten laste van dit budget is meer dan bij de andere doorstroming de doelstelling. De huishoudens die een zodanig inkomen hebben dat zij hogere woonlasten kunnen opbrengen dan in het algemeen voor de lager betaalden mogelijk is, dienen de mogelijkheid te hebben uit woningen die voor hen te goedkoop zijn naar deze wat duurdere woningen te verhuizen. Die goedkopere woningen, waaronder ook begrepen de nieuw te bouwen woningen, komen daardoor meer ter beschikking voor huisvesting van de lager betaalden. Om dit te bewerk-stelligen mag het prijsverschil tussen de genoemde goedkopere woningen en de huurwoningen van beleggers en premie-woningen niet te groot zijn. Als voorwaarde voor verlening van geldelijke steun zijn daarom de bouwkosten van de huurwoningen van beleggers en de premie-woningen aan een maximum gebonden.

§ 4. Het budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden

Het is van belang dat voor alle betrokkenen bij het bouwen van woningen en het treffen van voorzieningen daaraan gelijke mogelijk-

heden bestaan om daarbij tot een kwalitatief goed resultaat te komen tegen zo laag mogelijke kosten.

Er is echter dikwijls sprake van kosten die aan bepaalde plaatsen zijn gebonden. Zo is het geschikt maken van de bouwplaats of het leggen van een goede fundering niet overal even gemakkelijk. Het budget voor toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden is bedoeld om die verschillen zo veel mogelijk te elimineren en daarmee de hiervoor genoemde gelijke mogelijkheden zo veel mogelijk te realiseren. Dezelfde doelstelling lag in het voorheen geldende subsidiesysteem ten grondslag aan de toekenning van de zogenoemde kopkostenbudgetten op voet van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkosten-systeem 1988 (Stcrt. 1990, 193) en de Regeling bijdragen ineens bouwplaatskopkosten (Stcrt. 1990, 193).

Het bovenstaande geldt tevens voor de woningen waarvoor overigens geen geldelijke steun op voet van dit besluit wordt verleend. De Raad voor de Volkshuisvesting stemt in met deze uitbreiding ten opzichte van het voorheen geldende subsidiesysteem, evenals met de mogelijkheid om toeslagen ten laste van dit budget te verlenen voor ingrijpende voorzieningen aan woningen.

§ 5. Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging

Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging wordt in de eerste plaats toegekend om het verloop van het stadsvernieuingsproces te bevorderen. Daarvoor is de medewerking van de bewoners onontbeerlijk. Deze kan worden bevorderd door de huurstijging na de uitvoering van het stadsvernieuingsplan voor bewoners van huurwoningen zo beperkt mogelijk te houden of door een zo geleidelijk mogelijke gewenning aan een huur, die uit een oogpunt van exploitatie van hun woningen verantwoord is. Van het voorheen geldende subsidie-systeem maakte de zogenoemde stadsvernieuwingstoelage deel uit, welke dezelfde doelstelling had en werd verleend voor het bouwen van woningen in stedelijke gebieden met bebouwing van overwegend 50 jaar of ouder. Deze toeslag was gekoppeld aan de verlening van jaarlijkse bijdragen op voet van (laatstelijk) de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988.

Er zijn geen voorwaarden gesteld met betrekking tot de hoogte van de toeslag en de wijze van uitbetaling daarvan door de gemeente.

De Raad voor de Volkshuisvesting beveelt aan de hoogte van de huurverlagingstoelage niet te wijzigen ten opzichte van die van de voorheen geldende stadsvernieuwingstoelage. In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is aangegeven dat de lange duur van de huurmatiging die de stadsvernieuwing met zich bracht niet doelmatig was te achten. De toeslagen ten behoeve van huurverlaging leiden weliswaar mede tot een huur die voor de bewoner betaalbaar is, maar dit laat onverlet dat de individuele huursubsidie het belangrijkste instrument blijft om tot huren te komen die voor huurders betaalbaar zijn. Om deze redenen is deze aanbeveling van de raad niet opgevolgd.

Hoofdstuk V Informatie

§ 1. Inleiding

Hoofdstuk VI van het onderhavige besluit strekt ter uitvoering van artikel 84 van de herziene Woningwet. Krachtens dat artikel dienen de lagere overheden gegevens te verstrekken die van belang zijn voor het verlenen van geldelijke steun. Die gegevens zijn nodig om de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in staat te stellen de formules, normbedragen en overige bedragen krachtens het

besluit vast te stellen of zonodig te wijzigen. Voorts kunnen zij dienen om de verlening van geldelijke steun, zoals die krachtens het besluit geschiedt, te evalueren en te bezien of het besluit nog aan de verwachtingen voldoet, bijvoorbeeld ten aanzien van de kwaliteit van de woningen of de bereikbaarheid van die woningen voor de beoogde doelgroepen.

§ 2. De gegevens

Het verstrekken van gegevens is beperkt tot de gemeenten. Zolang aan de provincies nog geen budgetten kunnen worden toegekend ten laste waarvan zij geldelijke steun kunnen verlenen is het voor gedeputeerde staten niet mogelijk de benodigde informatie te leveren. Zoals in paragraaf 1 van hoofdstuk I van deze nota van toelichting is vermeld kan de medewerking van de provincie bij het verlenen van geldelijke steun voor de volkshuisvesting nog niet worden gevraagd, maar is een wetsvoorstel in voorbereiding tot wijziging van de herziene Woningwet, dat er toe strekt om zulks mogelijk te maken. Indien zodanig voorstel tot wet wordt verheven, zal het onderhavige besluit ook op het punt van het verstrekken van gegevens door gedeputeerde staten kunnen worden aangepast.

Naast de door de gemeenten verstrekte gegevens wordt voor de doelen, genoemd in dit hoofdstuk, gebruik gemaakt van algemeen toegankelijke gegevens inzake de bouw en de verbetering van woningen. Te denken valt aan gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De verwerking van de gegevens geschiedt op de wijze als voor de inwerkingtreding van dit besluit gebruikelijk was. Met de daarbij gehanteerde methode zijn goede ervaringen opgedaan.

De gegevens zullen bij wijze van steekproef worden opgevraagd. Elk jaar worden de budgetbeherende gemeenten aangewezen die per kwartaal de besluiten dienen te verstrekken die de gemeenteraad dat kwartaal heeft genomen tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor. Het is de bedoeling dat van die steekproef elk jaar de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht deel uitmaken. Voorts worden de niet-budgetbeherende gemeenten aangewezen die dat jaar van de steekproef deel uitmaken. De aanvragen voor het verlenen van geldelijke steun in de gemeenten staan de minister reeds ter beschikking. Zij worden bij hem ingediend. Ter zake van die aanvragen kan hij nadere gegevens opvragen.

Hoofdstuk VI Dereguleringsstoets

§ 1. Algemeen

Het onderhavige besluit heeft betrekking op de geldelijke steun die wordt verleend voor het bouwen van woningen en het treffen van voorzieningen aan woningen. Die geldelijke steun wordt met name verleend aan de gemeenten die op hun beurt die gelden kunnen gebruiken voor het subsidiëren van concrete projecten. In het besluit is vastgelegd op welke wijze de hoogte van de geldelijke steun aan de gemeenten wordt bepaald, welke procedures daarbij gelden, welke voorwaarden worden gesteld en waaraan een gemeente zich dient te houden bij het verlenen van geldelijke steun voor projecten.

§ 2. De doelstellingen van de regeling

Het besluit vervangt een groot aantal ministeriële regelingen. De belangrijkste zijn de volgende:

- de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988;
- de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 (Stcrt. 1989, 199);
- de Beschikking bijdrage ineens nieuwe vrije-sectorwoningen (Stcrt. 1990, 189);
- de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 (Stcrt. 1990, 252);
- de Regeling standaardbestekken voor woningbouw en voor onderhoud en woningverbetering (Stcrt. 1988, 89);
- de Regeling premiehuurwoningen 1989 (Stcrt. 1990, 195) en
- de Regeling bijdragen ineens bouwplaatskosten.

De genoemde regelingen waren centraal en gedetailleerd van karakter. Mede naar aanleiding van de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies en het kabinetsstandpunt daarover zijn die regelingen geïntegreerd, vereenvoudigd en op een hoger niveau van regelgeving gebracht.

§ 3. Normstelling, delegatie, bestuursinstrumenten en de met de uitvoering gemoeide bestuurlijke lasten

In het besluit zijn de centrale ministeriële regelingen vervangen door een regeling met een decentraal karakter. De uitvoering is in belangrijke mate in handen gelegd van de gemeenten. Vooral de grotere gemeenten, met 30 000 inwoners of meer, krijgen een grote mate van vrijheid. Aan hen worden budgetten toegekend die zij binnen bepaalde grenzen vrijelijk kunnen besteden. In paragraaf 2.1. van hoofdstuk III is dit nader uiteengezet.

Bij het toekennen van de budgetten is gestreefd naar een zo groot mogelijke mate van decentralisatie. De grenzen van de gemeentelijke vrijheid worden echter bepaald door eisen die de rechtszekerheid stelt voor de burgers die de geldelijke steun ontvangen en voorts dient te zijn gewaarborgd dat de geldelijke steun de gestelde doelgroepen bereikt. Die normstelling ligt in het besluit vast. In paragraaf 2.2. van hoofdstuk III is hier nader op ingegaan.

Op deze wijze wordt een evenwichtige taakverdeling bereikt tussen het Rijk en de gemeenten, die aan de genoemde belangen van decentralisatie, rechtszekerheid en bereiken van doelgroepen recht doet.

In het besluit is een aantal vereenvoudigingen doorgevoerd. Zo worden bij de programmeringscyclus minder dan voorheen procedurele eisen gesteld aan de wijze waarop de lagere overheden bij de behoeftenramingen en adviezen zijn betrokken. Het besluit bevat bijvoorbeeld geen bepalingen met betrekking tot de inspraak van de gemeenten voorafgaand aan de advisering door de provincie over de verdeling over die gemeenten en over de wijze waarop betrokkenen binnen de gemeente, zoals de toegelaten instellingen, aan die gemeente hun mening kenbaar kunnen maken.

Voorts is anders dan voorheen het gebruik van gemeentelijke planningslijsten, modellen ten behoeve van de advisering door de gemeenten aan de provincies, niet meer verplicht gesteld, evenmin als het gebruik van provinciale planningslijsten ten behoeve van de advisering door de provincie aan het Rijk.

Het ligt niet in het voornemen het beleid in richtlijnen of circulaire's uiteen te zetten. Het beleid is zo veel mogelijk in het besluit vastgelegd. Slechts die elementen die aan snelle verandering onderhevig kunnen zijn, worden bij ministeriële regeling vastgelegd. Een wijziging van het besluit zou in die gevallen in het algemeen te veel tijd vergen.

De uitvoering ligt meer dan voorheen bij de gemeente. Dit betreft met name de budgetbeherende gemeenten. De bestuurlijke last voor de rijksoverheid neemt dan ook in belangrijke mate af, terwijl die van de budgetbeherende gemeenten toeneemt. Een deel van de bestaande bestuurlijke en administratieve capaciteit van die gemeenten op het gebied van de volkshuisvesting werd in de oude situatie ingezet voor het aanvragen van geldelijke steun bij het Rijk. Die capaciteit kan thans worden gericht op de bevoegdheden die als gevolg van het onderhavige besluit aan de gemeenten worden gegeven.

De bestuurslast van de gemeenten neemt als gevolg van hoofdstuk VI aanzienlijk af. Anders dan voor de inwerkingtreding van het besluit wordt de informatie niet meer gevraagd van alle plannen waarvoor een subsidie wordt verleend. Volstaan wordt met een steekproef. Voorts worden, anders dan voorheen, slechts gegevens gevraagd die reeds in de gemeentelijke administratie aanwezig zijn.

Onderzocht wordt in hoeverre het besluit leidt tot hogere personeelskosten voor de gemeenten. Dat onderzoek, dat voor alle gemeenten gezamenlijk geschiedt, bestaat uit een inventarisatie – op basis van het programma voor 1992 – van de personele capaciteit voor de inwerkingtreding van het besluit en de behoefte aan personeel na die inwerkingtreding. Gebruik wordt gemaakt van een daartoe opgezet model voor een administratieve organisatie en voor een verordening. Indien blijkt dat de personeelskosten hoger zijn, wordt vanaf 1992 een financiële vergoeding gegeven, die wordt toegevoegd aan het gemeentefonds.

§ 4. Handhaving, werkdruk bestuurlijk en justitieel apparaat en rechtsbescherming

De plannings- en programmeringscyclus mondt uit in een verdeling van het programma en het voorlopige programma over de gemeenten. Deze verdeling wordt gevorderd door artikel 67, eerste lid, van de Woningwet. Het betreft hier een besluit van algemene strekking, dat in het voorheen geldende stelsel al jaarlijks werd genomen. Het verschil tussen het voorheen geldende systeem en het systeem, neergelegd in dit besluit, is niet zozeer gelegen in een feitelijk andere gang van zaken als wel in de wijze van verankering in de wet van die gang van zaken. Hierom zullen geen extra directe en indirecte kosten voor het bestuur voortvloeien uit de opzet die in het besluit is opgenomen. Als voorheen zullen eventuele knelpunten naar verwachting langs de weg van bestuurlijk overleg worden weggenomen.

Tegen besluiten van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inzake het toekennen van budgetten en het intrekken daarvan staat beroep op de Arob-rechter open. Voorts kan Arob-beroep worden ingesteld tegen besluiten van de gemeenteraad van een budgetbeherende gemeente inzake het verlenen van geldelijke steun ten laste van de toegekende budgetten en het intrekken daarvan. Voor de inwerkingtreding van dit besluit werden zodanige besluiten met name door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer genomen. Een verschuiving van die bevoegdheden naar de budgetbeherende gemeenten brengt echter naar verwachting op zichzelf geen groter aantal beroepen mee. De werkdruk van het justitieel apparaat zou tenslotte kunnen stijgen als gevolg van het vervangen van

landelijk uniforme regelingen door gemeentelijke verordeningen. Van een stijging van die werkdruk om die reden zal echter hoogstens in beperkte mate sprake zijn, wegens de uniformerende werking die de model-subsidieverordening, die op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt ontwikkeld, naar verwachting zal hebben. In zijn algemeenheid zal de werkdruk van het justitieel apparaat derhalve niet of nauwelijks stijgen.

§ 5. Gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling en voor bedrijfsleven, burgers en non-profit-instellingen

De budgetbeherende gemeenten verlenen ten laste van de toegekende budgetten geldelijke steun aan burgers en aan de toegelaten instellingen. Anders dan voor de inwerkingtreding van dit besluit beslist het Rijk voor die gemeenten niet meer over de te verlenen geldelijke steun, maar de gemeente. De burgers en de toegelaten instellingen in die gemeenten hebben dan ook slechts met één instantie te maken. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van het bestuur en de doorzichtigheid van het bestuurlijk handelen vergroot en kunnen de administratieve verplichtingen eenvoudiger worden.

§ 6. Varianten

Overwogen is tot een verdergaande vereenvoudiging te komen en het aantal budgetten te verminderen door verdergaande samenvoeging van die budgetten. Mede gelet op het feit dat de ruimte voor de gemeenten om de geldelijke steun naar keuze te besteden aan verschillende onderdelen reeds aanzienlijk is vergroot in vergelijking met de situatie voor de inwerkingtreding van het besluit, wordt het aantal budgetten gehandhaafd. Dit stemt overeen met de uitgebrachte adviezen. Bezien wordt in hoeverre op dat gebied een experiment kan worden gedaan. In paragraaf 2.1. van hoofdstuk III is daar nader op ingegaan.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

In dit artikel zijn de gehanteerde definities opgenomen. Daarbij is zo veel mogelijk inhoudelijk aangesloten bij de definities die tot dusverre in de verschillende ministeriële regelingen werden gehanteerd.

In onderdeel e van het eerste lid is een omschrijving van het begrip belegger opgenomen. In het algemeen valt een bouwgegadigde onder een van de in dat onderdeel genoemde wetten, indien deze is ingeschreven bij de Verzekeringskamer te Apeldoorn. Is dat niet geschied dan dient de bouwgegadigde om als belegger in de zin van dit besluit te worden aangemerkt aan te tonen dat de betrokken wet op hem van toepassing is. Hiertoe zal in de regel een schriftelijke verklaring volstaan dat voor de betrokken bouwgegadigde geen verplichting tot inschrijving bij de Verzekeringskamer (meer) bestaat.

In onderdeel f van het eerste lid is het begrip voorziening beperkt tot een maatregel aan een woning. De in dit onderdeel genoemde maatregelen die worden getroffen aan gebouwen die geen woning zijn met het doel van die gebouwen woningen te maken staan gelijk aan het nieuw bouwen van woningen. Uit de definitie blijkt tevens dat het groot-onderhoud niet onder het begrip voorzieningen valt.

Met de definitie van het begrip huurprijs (onderdeel g van het eerste lid) is aangesloten bij de definitie van dit begrip die in artikel 1, onderdeel c, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) is opgenomen.

Ingevolge het derde lid is dit besluit op drie categorieën woningen niet van toepassing. Tot de woningen, bedoeld in onderdeel a, behoren onder meer zomerhuisjes en vakantiewoningen. Dit besluit is daarop niet van toepassing, omdat het niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten dat met geldelijke steun van rijkswege dergelijke woningen worden gebouwd of voorzieningen daaraan worden getroffen.

Op ambts- en dienstwoningen is dit besluit niet van toepassing, omdat deze woningen doorgaans zullen worden bewoond krachtens een benoeming of arbeidsovereenkomst en dus aan het normale gebruik als huurwoning zijn onttrokken. Op bejaardenoorden is dit besluit tenslotte niet van toepassing, omdat met de Wet op de bejaardenoorden (Stb. 1990, 468) is beoogd een integrale regeling ter zake te geven. Dit besluit is wel van toepassing op in of dichtbij bejaardenoorden te bouwen woningen die zijn bestemd en worden gebruikt voor zelfstandige huisvesting van bejaarden, welke woningen ook wel bekend staan als in- of aanleunwoningen. Ook wooneenheden die onderdeel uitmaken van een woongebouw met gemeenschappelijke ruimten kunnen voor geldelijke steun in aanmerking komen.

Het is denkbaar dat een of meer regelingen die zijn opgesteld krachtens artikel 52, een breder toepassingsgebied hebben dan dit besluit. Te denken valt aan de regeling inzake de voorzieningen voor gehandicapten, die mede op ambts- en dienstwoningen van toepassing zal zijn. Op dit geval en soortgelijke situaties heeft de uitzondering betrekking die in de aanhef van het derde lid is opgenomen. Een regeling als hiervoor bedoeld kan daarbij geen breder toepassingsgebied hebben dan de Woningwet. Zo zal een regeling die op dit besluit is gebaseerd niet van toepassing kunnen zijn op woonschepen of andere geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemde vaartuigen.

Artikel 2

In het algemeen deel van deze nota van toelichting is aangegeven dat in het besluit onderscheid wordt gemaakt tussen budgetbeherende gemeenten en overige gemeenten (paragraaf 1 van hoofdstuk III). Een budgetbeherende gemeente is een gemeente met ten minste 30 000 inwoners. Als peildatum is 1 januari 1990 gekozen. Indien nadien een gemeente dat aantal inwoners bereikt kan die gemeente een verzoek indienen bij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als budgetbeherende gemeente te worden aangewezen. Het zou niet wenselijk zijn, indien een gemeente van de ene op de andere dag budgetbeherende gemeente zou worden. Om tot een goed beheer van toegekende budgetten te komen is een adequate opzet van de administratie nodig. In het algemeen is daar enige tijd voor nodig. De gemeente kan die opzet realiseren alvorens een verzoek in te dienen.

Ingevolge het tweede lid kan een budgetbeherende gemeente verzoeken te worden aangewezen als niet-budgetbeherende gemeente. Dit brengt bijvoorbeeld mee dat een gemeente die minder dan 30 000 inwoners is gaan tellen, niet zonder meer het budgethouderschap verliest. Het wordt aan de gemeente overgelaten te bezien of voortzetting wenselijk is. Pas als een gemeente een verzoek indient kan die gemeente worden aangewezen als gemeente die geen budgetbeherende gemeente is.

Artikel 3

Dit artikel geeft de inhoud weer van het voorlopige programma als bedoeld in artikel 64, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet, alsmede de wijze waarop de verdeling in dat programma over de provincies wordt aangegeven, hoe die verdeling tot stand komt en welke

de grondslagen zijn voor de daarbij gebruikte formules. De in het eerste lid genoemde termen voor de verschillende onderdelen van het programma worden terwille van de leesbaarheid verder in het besluit steeds gehanteerd.

Die termen zijn voor een belangrijk deel ontleend aan de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (pagina 161 – 171). In die nota is sprake van sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen. Voorts wordt gesproken over ingrijpende vernieuwing van woningen. In het onderhavige besluit is de term ingrijpende voorzieningen aan woningen gebruikt. Daarmee wordt aangesloten bij de terminologie van de Woningwet, die spreekt over voorzieningen aan woningen. In de marktsector is gekozen voor de termen huurwoningen van beleggers en premie-woningen. In de term huurwoningen van beleggers komen de belangrijkste elementen van dat onderdeel terug. Het betreft door beleggers of toegelaten instellingen te verhuren woningen. In de naam van de premie-woningen komt de voorheen gebruikelijke term premie-C-woningen gedeeltelijk terug.

Eveneens op basis van de Woningwet wordt gesproken over te bouwen woningen en te treffen voorzieningen aan woningen. Dit impliceert dat het in die gevallen niet gaat om geldelijke steun voor woningen die reeds zijn gebouwd of voorzieningen die reeds zijn getroffen.

Het streven is een formule steeds voor vier jaren vast te stellen. Over elke wijziging wordt aan de Rijkscommissie voor de Volkshuisvesting advies gevraagd. De formule zal voor woningen die ter vervanging van andere woningen worden gebouwd en voor ingrijpende voorzieningen aan woningen met name worden vastgesteld en bijgesteld naar aanleiding van de zogenoemde kwalitatieve woningregistratie over in slechte of zeer slechte staat verkerende huurwoningen (derde lid). De kwaliteit wordt daarbij afgemeten aan de kosten die moeten worden gemaakt om alle bouw- en woontechnische gebreken van een woning direct op te heffen, de absolute herstelkosten. De relatieve herstelkosten berekent men door de absolute herstelkosten te beschouwen als een percentage van de vergelijkbare nieuwbouwwaarde van de woning. Met name voor de vooroorlogse huurwoningen zijn die relatieve herstelkosten van belang.

De formule voor woningen die niet ter vervanging van andere woningen worden gebouwd zal worden vastgesteld en gewijzigd naar aanleiding van de resultaten van onderzoeken naar de woningbehoefte aan de hand van de toename van het aantal woningbehoevende huishoudens over een bepaalde periode en de verhouding tussen de doelgroep en de voorraad betaalbare woningen (vierde lid). Door dat laatste in de beschouwingen te betrekken wordt bewerkstelligd dat rekening wordt gehouden met de zogenoemde scheefheid, die wordt veroorzaakt door het feit dat mensen uit hoge inkomensgroepen woningen uit de goedkope voorraad bewonen. De inkomensgrens, de huurprijsgrens en de koopprijsgrens die in dit lid worden genoemd zijn gebaseerd op de gegevens uit het laatstgehouden woningbehoefteonderzoek.

Artikel 4

De vrijheid van gedeputeerde staten in hun advisering wordt slechts beperkt door de prioriteiten die door het Rijk kunnen worden gesteld, en door de financiële grenzen die in de programma's per onderdeel zijn aangegeven. Een aantal gegevens kan na de vaststelling van het voorlopige programma nog worden gewijzigd. Dat betreft de hoogte van de rijksbegroting die kan wijzigen bij het indienen daarvan of door de Tweede Kamer der Staten-Generaal, de formules als bedoeld in artikel 3,

tweede lid, en de normbedragen als bedoeld in artikel 8, eerste lid. Gedeputeerde staten dienen tevens hun licht te laten schijnen over de gevolgen die zodanige wijzigingen voor hun advies hebben. Dit is in het tweede lid neergelegd. Op die wijze kan van hun adviezen optimaal gebruik worden gemaakt.

Artikel 5

Artikel 5 bevat het beginsel dat het programma gelijk is aan het voorlopige programma en de uitzonderingen op die regel. In artikel 6, tweede lid, dat betrekking heeft op de verdeling van de programma's over de gemeenten respectievelijk de provincies, keren deze uitzonderingen weer terug.

Artikel 6

In artikel 6 is het principe neergelegd dat de minister gebonden is aan de adviezen van gedeputeerde staten over de verdeling over de gemeenten. De minister dient bij de verdeling van de programma's over de gemeenten bedoelde adviezen op te volgen. Dit brengt voorts mee dat het voorlopige programma voor het eerstkomende begrotingsjaar, waarover door gedeputeerde staten is geadviseerd, uitgangspunt is voor de vaststelling van het programma voor dat jaar.

De laatste zinsneden van het eerste en tweede lid bieden de minister de mogelijkheid om in gevallen waarin niet, niet tijdig of niet volledig wordt geadviseerd, de verdeling naar eigen inzicht vast te stellen. Het gebruik van de woorden «voor zover» geeft aan dat de minister bij een onvolledig advies slechts die gedeelten van de programma's naar eigen inzicht kan verdelen waarover gedeputeerde staten geen advies hebben uitgebracht.

In het derde lid is limitatief aangegeven in welke gevallen de minister van de adviezen mag afwijken. Bij de toekenning van de budgetten dient de minister aan te geven op welke wijze hij de hoogte van de budgetten heeft berekend. Uiteraard zal hij daarbij moeten aangeven in hoeverre en om welke redenen hij eventueel van een advies van gedeputeerde staten is afgeweken.

Artikel 7

De budgetten voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen en voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen vloeien voort uit het programma. Over de overige budgetten hebben gedeputeerde staten derhalve geen advies uitgebracht.

De toeslagen ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden betreffen onder andere de bouwplaats. In dat verband kan ook een toeslag voor geluidwerende maatregelen worden gegeven.

Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging van sociale-huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen of van huurverlaging van woningen waaraan ingrijpende voorzieningen worden getroffen wordt alleen berekend voor een budget-beherende gemeente. Achtergrond hiervan is dat deze gelden zijn bedoeld om het verloop van het proces van stadsvernieuwing te bevorderen. Het overgrote deel van de inspanningen op het gebied van de stadsvernieuwing vindt plaats in de budgetbeherende gemeenten.

In dit artikel wordt aangegeven hoe de verschillende budgetten en bedragen berekend worden. Voor het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen geschiedt dit met behulp van twee normbedragen, een bedrag voor woningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen en voor ingrijpende voorzieningen aan woningen (tweede lid) en een bedrag voor woningen die als uitbreiding worden gebouwd (derde lid). De normbedragen worden bij ministeriële regeling vastgesteld. Het is de bedoeling die regeling gelijktijdig met de programma's te publiceren. Het programma en het voorlopige programma worden volgens artikel 64 van de Woningwet ter gelegenheid van de aanbidding van de rijksbegroting aan de Staten-Generaal bekendgemaakt.

Uitgangspunt bij de normbedragen is dat steeds de kosten van de exploitatie worden gedekt uit de geldelijke steun die de gemeente verstrekt en uit de huur van de woning.

De hoogte van de geldelijke steun voor sociale-huurwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen en voor sociale-koopwoningen kan verschillen. Voor de bepaling van de normbedragen is daarom de verhouding tussen de in het programma opgenomen eenheden per categorie van belang. Bij de vaststelling van het normbedrag voor uitbreiding wordt daartoe rekening gehouden met de verhouding tussen de eenheden sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen in het programma die als uitbreiding worden gebouwd en bij de vaststelling van het normbedrag voor woningen die ter vervanging van andere woningen worden gebouwd en voor ingrijpende voorzieningen aan woningen wordt rekening gehouden met de verhouding tussen de eenheden sociale-huurwoningen en sociale-koopwoningen die ter vervanging worden gebouwd en ingrijpende voorzieningen aan woningen. Voorts zijn veronderstellingen over de ontwikkeling van een aantal variabelen van belang voor de hoogte van de normbedragen.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de financieringsrente wordt er bij sociale-huurwoningen van uit gegaan dat deze gedurende de eerste tien jaar gelijk is aan de rente die door de Minister van Financiën is vastgesteld voor het eerstkomende begrotingsjaar, omdat dat renteniveau bepalend is bij de begrotingsvoorbereiding en daarmee voor de vaststelling van de budgetten. Het percentage, genoemd in onderdeel b, onder 2°, vloeit voort uit de veronderstelling dat de rente gedurende de exploitatieduur van een sociale-huurwoning 4,5 procent ligt boven de veronderstelde stijging van de huur van die woning, welke is aangegeven in onderdeel g, en is gekoppeld aan de begrotingsrente van 8,75%. Het percentage, genoemd aan het slot van onderdeel b, onder 3°, ligt een kwart hoger dan het percentage, genoemd aan het slot van onderdeel b, onder 1°. Van dit verschil is ook sprake bij de berekening van de geldelijke steun voor sociale-huur- respectievelijk -koopwoningen. Verwezen wordt naar de bijlagen V en VI en de toelichting daarop.

De ontwikkeling van het stichtingskostenniveau van sociale-huurwoningen wordt geacht gelijke tred te houden met de stijging van de prijzen van goederen en diensten die voor het bouwen van woningen in het algemeen benodigd zijn. Dit is aangegeven in onderdeel c van het tweede lid. In dat onderdeel is sprake van een normering van de kosten van verkrijging in eigendom die passen bij een sociale-huurwoning met een bepaalde grootte. Op die zogenoemde referentiewoning wordt in de onderdelen d, e en f teruggegrepen.

De constante exploitatielasten zijn een bedrag voor het vormen van een reserve die is bestemd voor de dekking van tekorten op de exploitatie, van onvoorziene kapitaalsuitgaven en van uitgaven voor experimenten, onderzoek en voorzieningen buiten de woningen. Blijkens

onderdeel d wordt er van uit gegaan dat dit bedrag gedurende de gehele exploitatieduur van een referentiewoning constant is.

Onder variabele exploitatielasten worden verstaan de kosten voor onderhoud, algemeen beheer en administratie, belastingen, premie voor storm- en brandverzekering en huurderving. Blijkens onderdeel e wordt er voor de eerste 10 jaar van de exploitatie van een referentiewoning van uit gegaan dat de stijging van deze lasten gelijke tred houdt met de stijging van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen. Dit cijfer geeft een vrij nauwkeurige benadering van de ontwikkeling van de inflatie. Door de gekozen methodiek van een voortschrijdend gemiddelde van een indexcijfer worden mogelijke fouten als gevolg van verkeerde prognoses over de inflatie zo veel mogelijk vermeden. De veronderstellingen over de hoogte van de exploitatielasten, zoals neergelegd in de onderdelen d en e wijken niet af van de veronderstellingen die golden in de periode dat het zogenoemde normkostensysteem van toepassing was.

Uit onderdeel f blijkt dat de aanvangshuur van een referentiewoning geacht wordt meer te stijgen dan de stijging van de bouwkosten van woningen, en tevens ten minste toeneemt met het trendpercentage, genoemd in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte. Hiermee wordt bereikt dat er van jaar op jaar sprake is van een reële daling van de geldelijke steun voor sociale-huurwoningen.

Uit onderdeel g blijkt, dat van jaar op jaar twee percentages worden bepaald waarmee de huuropbrengst geacht wordt te stijgen. Een vaste methodiek voor de vaststelling van die percentages is nog in ontwikkeling en zal niet eerder van toepassing zijn dan voor de vaststelling van het normbedrag voor 1993. Voor 1992 zijn die percentages vastgesteld op 4,75 procent voor de eerste tien jaar en op 3 procent voor het elfde tot en met vijftigste jaar.

Onderdeel i bevat een veronderstelling over de indeling van kopers van sociale-koopwoningen in inkomensklassen. Deze veronderstelling is op zijn beurt van belang voor de bepaling van het verschil, bedoeld in onderdeel j. Het is immers dit verschil dat voor een deel met de geldelijke steun voor een sociale-koopwoning wordt overbrugd.

Het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen wordt als volgt berekend. Het aantal aan de gemeente toegekende huurwoningen van beleggers, zowel woningen die worden gebouwd ter vervanging van andere woningen als woningen waarvoor dat niet het geval is, wordt vermenigvuldigd met f 10 000, het bedrag dat per woning als geldelijke steun dient te worden toegekend. Daarbij wordt opgeteld het produkt van het aantal aan de gemeente toegekende premie-woningen, eveneens zowel de woningen die wel als de woningen die niet worden gebouwd ter vervanging van andere woningen, en het bedrag aan geldelijke steun per woning, voor premie-woningen f 5 000.

Voor de berekening van de budgetten voor de toeslagen ten behoeve van de bouwplaats en de aanleg van de fundering wordt gebruik gemaakt van normbedragen die op basis van praktijkgegevens periodiek worden bijgesteld. Bij de bepaling van de hoogte van het normbedrag voor de toeslagen ten behoeve van de bouwplaats is rekening gehouden met de extra kosten voor geluidwering, zodat bij ingrijpende voorzieningen aan woningen kostendekkende geldelijke steun voor die geluidwering kan worden gegeven.

De budgetten die als sluitstuk van de planning en programmering zijn berekend worden krachtens artikel 10 toegekend aan de budgetbeheerende gemeenten. In paragraaf 2.1 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting is de systematiek toegelicht.

Bij het toekennen van het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen kan aan een gemeente de voorwaarde worden gesteld dat de geldelijke steun in ieder geval voor een bepaald deel wordt besteed aan een bepaald onderdeel (artikel 11). Die verplichting wordt als voorwaarde gesteld. Dat brengt mee, dat niet-naleving van die voorwaarde ingevolge artikel 20 kan leiden tot intrekking van dat deel van het budget.

De gemeente kan ten laste van de budgetten geldelijke steun verlenen aan anderen, met name de toegelaten instellingen, of kan besluiten zelf woningen te bouwen of voorzieningen te treffen. In dit verband is artikel 75 van de Woningwet van belang. Dat artikel bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten rechtstreeks van gemeentewege voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting te treffen, doch slechts indien aanmerkelijk is, dat niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien door het verlenen van geldelijke steun aan toegelaten instellingen. Dit zogenoemde primaat van de toegelaten instellingen brengt mee, dat de gemeente terughoudend dient te zijn met besluiten tot het zelf bouwen van woningen of treffen van voorzieningen.

Artikel 12

In het algemeen deel van deze nota van toelichting zijn de voorwaarden toegelicht die in dit artikel worden gesteld (paragrafen 2.2 en 2.3 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Het aantal voorwaarden is limitatief. Door de minister mogen geen nadere voorwaarden worden gesteld. Ook de gemeenten mogen in beginsel geen nadere voorwaarden stellen aan de geldelijke steun die zij op grond van dit besluit verlenen. Zij hebben wel de mogelijkheid om in een subsidieverordening nadere bepalingen op te nemen die een functionele relatie hebben met het doel van de subsidiëring en die hun basis vinden in een volkshuisvestingsplan. In de genoemde paragraaf 2.2 is dit uiteengezet. De gemeenten kunnen daarnaast prioriteiten stellen, dat wil zeggen voorrang geven aan bepaalde projecten. Tenzij het budget is uitgeput, kan dit echter geen afwijzingsgrond zijn voor een project dat geen voorrang krijgt, hetgeen de mogelijkheid tot sparen onverlet laat.

Of de gestelde voorwaarden nageleefd zijn, dient te blijken uit het verslag dat met bijbehorende toelichting moet worden verstrekt voor 15 september van het jaar volgend op het jaar waarvoor de budgetten zijn toegekend. Dit verslag moet zijn voorzien van een verklaring van een accountant, dat het verslag een getrouw beeld geeft en dat de gestelde voorwaarden getrouw zijn nageleefd. Dit brengt mee, dat fysieke controle vanwege de minister in beginsel achterwege kan blijven. Op grond van de verklaring van de accountant kan worden besloten tot eventueel geheel of gedeeltelijk intrekken van de toekenning van een budget. In paragraaf 2.2 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting is dit nader toegelicht.

In paragraaf 2.3 van hoofdstuk III is voorts de naleving van de voorwaarden toegelicht. Op deze plaats wordt daarnaar verwezen. Indien de voorwaarde dat soberheid en doelmatigheid moeten worden betracht door een gemeente niet wordt nageleefd, kan op grond van artikel 18 de

voorwaarde worden gesteld dat een erkende instantie in dit opzicht oordeelt over de voorgenomen bouw van een woning of het treffen van voorzieningen aan een woning. Uiteraard worden voorafgaand aan het stellen van zodanige voorwaarde de indicatoren daarvoor aan de gemeenten bekendgemaakt. Indien het voornemen niet voldoet aan de eis van soberheid en doelmatigheid, kan daarvoor geen geldelijke steun worden verleend ten laste van het toegekende budget. Wanneer een gemeente daartoe toch overgaat, kan op grond van artikel 20 dat budget voor het betrokken deel worden ingetrokken.

Artikel 13

Ingevolge artikel 237c van de gemeentewet dienen de gemeenten voor 1 oktober op de hoogte te zijn van de toe te kennen gelden voor het eerstkomende jaar. Zij hebben dan tijd om de eigen begroting daarop af te stemmen. Het onderhavige artikel schrijft dan ook voor dat de mededeling over de toekenning van de budgetten aan de gemeenten gedaan wordt voor 1 oktober, voorafgaand aan het jaar waarvoor de budgetten worden toegekend (eerste lid). Dit brengt mee dat de vaststelling van de hoogte van de budgetten ingevolge artikel 8 en de toekenning ingevolge artikel 10 voor dat tijdstip dienen te hebben plaatsgevonden.

Ingevolge het tweede lid dienen gedeputeerde staten op de hoogte te worden gebracht van de toekenningen aan de gemeenten in hun provincie. Het toezenden van een afschrift van de mededeling aan de betrokken gemeenten volstaat.

Artikelen 14, 15 en 16

In de artikelen 14 en 15 wordt bepaald op welke wijze de budgetten worden uitbetaald. Dit verschilt per budget. Het budget voor jaarlijkse bijdragen wordt in een reeks van jaarbedragen uitbetaald. De berekening van het aantal en de hoogte van die bedragen zijn in bijlage III opgenomen. Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging wordt eveneens in een reeks van jaarbedragen uitbetaald. Aantal en hoogte daarvan worden berekend volgens bijlage IV. Verwezen wordt naar de toelichting op die bijlagen. Het deel van het budget voor huurwoningen van beleggers en premie-woningen dat voor huurwoningen van beleggers is berekend, wordt in vijf gelijke jaarlijkse termijnen uitbetaald. Achtergrond daarvan is dat gemeenten de mogelijkheid hebben gedurende de periode van uitbetaling de voorwaarde te stellen dat die huurwoningen als huurwoning beschikbaar blijven. Het deel van het budget dat voor premie-woningen is berekend, wordt in een keer uitbetaald.

De uitbetaling van alle jaarbedragen en budgetten geschiedt in een jaar in twaalf gelijke maandelijks termijnen. Artikel 16 biedt de mogelijkheid bedragen die worden teruggevorderd van de gemeenten als gevolg van gehele of gedeeltelijke intrekking te verrekenen met een later toegekend budget.

Artikelen 17 tot en met 21

In de artikelen 17 tot en met 21 zijn de maatregelen neergelegd die kunnen worden getroffen, indien niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voor een algemene toelichting daarop wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 2.3 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting. Het treffen van een maatregel is niet als verplichting voorgeschreven. Het verdient de voorkeur, dat de betrokken gemeente als gevolg van bestuurlijk overleg alsnog aan de gestelde verplichtingen

voldoet en op die wijze toepassing van een maatregel achterwege kan blijven. Dat geldt met name voor de toepassing van artikel 19. Daarin is de sanctie opgenomen op het niet naleven van de voorschriften die na inwerkingtreding van dit besluit in het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472) overblijven. Dit zijn de voorschriften waaraan de gemeentelijke afzonderlijke tak van dienst die met de exploitatie van woningen is belast zich dient te houden, zoals de voorschriften over de inhoud van de regels die ingevolge artikel 252, tweede lid, van de gemeentewet inzake het beheer van die dienst dienen te worden vastgesteld (artikel 5, derde lid, van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting) en de voorschriften omtrent de werkzaamheden van die dienst (artikelen 6 en 7 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting).

Gehele of gedeeltelijke intrekking van het budget kan in een aantal gevallen plaatsvinden. Deze zijn opgenomen in artikel 17, zesde lid, en 20. Artikel 17, zesde lid, betreft het geval waarin een gemeente geen of een onvolledig verslag verstrekt en weigerachtig blijft dat verslag aan te vullen. Voorts kan aanleiding voor intrekking zijn, dat een of meer van de gestelde voorwaarden niet zijn nageleefd (artikel 20, eerste lid, onderdeel a). Voorts kan de accountantsverklaring op een andere grond dan niet-naleving van voorwaarden daartoe aanleiding geven, bijvoorbeeld in geval van een niet-goedkeurende verklaring (artikel 20, eerste lid, onderdeel b). Tenslotte is een tweetal gronden opgenomen die slechts bij uitzondering toegepast zullen worden. De eerste is dat de gegevens op grond waarvan de budgetten waren verstrekt in belangrijke mate onjuist blijken te zijn (artikel 20, eerste lid, onderdeel c). De tweede is beperkt tot het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen en betreft een ingrijpende wijziging van de omstandigheden na de toekenning, als gevolg waarvan een gemeente redelijkerwijs niet of niet tijdig in staat zal zijn het toegekende budget geheel of in belangrijke mate voor de gestelde doelen te gebruiken (artikel 20, tweede lid). Te denken valt aan een beleidswijziging op het terrein van de ruimtelijke ordening die tot gevolg heeft dat de gemeente niet in staat is een geplande woonwijk te realiseren terwijl ook elders in de gemeente geen ruimte daarvoor beschikbaar is. Voor zover een gemeente een budget niet gebruikt, kan het besluit tot toekenning van dat budget naar aanleiding van het verslag geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit verslag wordt echter pas verstrekt in het jaar na het jaar waarvoor de budgetten worden toegekend. Indien reeds in het begin van het budgetjaar blijkt dat de gelden door de betrokken gemeente niet of nauwelijks kunnen worden uitgegeven, is gewenst dat een intrekkingbesluit eerder wordt genomen. Hiervan zal uiteraard slechts bij hoge uitzondering sprake zijn.

Artikel 22

Voor een algemene toelichting op het regime voor gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn wordt verwezen naar paragraaf 3 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel 23

De verdeling van het programma over de gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn, kan gedurende het jaar worden gewijzigd. Per 1 juni kan een herverdeling plaatsvinden over de niet-budgetbeherende gemeenten (eerste lid) en per 1 september kunnen daar ook de budgetbeherende gemeenten bij worden betrokken (tweede lid). In dat laatste geval wordt volgens de berekeningswijze die in hoofdstuk II is neergelegd de hoogte van de aanvullende geldelijke steun berekend en

toegevoegd aan de reeds toegekende budgetten of, als geen budget is toegekend, als afzonderlijk budget toegekend (derde lid).

Bij de toekenning wordt het advies van gedeputeerde staten gevolgd, indien gedeputeerde staten ingevolge artikel 4, tweede lid, onderdeel b, voor dit geval een advies hebben gegeven. Indien zij dat niet hebben gedaan, beslist de minister naar eigen inzicht. Een advies is bijvoorbeeld niet vereist, indien het een onderdeel betreft dat niet in het programma is opgenomen.

Artikel 24

In artikel 24 is neergelegd aan wie de geldelijke steun wordt toegekend in geval van een gemeente die geen budgetbeherende gemeente is. Voor sociale-huurwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen en daarbij behorende toeslagen, wordt die steun aan de gemeente verleend, die de steun dient te verlenen aan de personen of instanties genoemd in het eerste lid. Voor de overige onderdelen wordt de geldelijke steun rechtstreeks aan de betrokkene verleend (derde lid). In het tweede respectievelijk vierde lid worden de verschillende artikelen van hoofdstuk IV van overeenkomstige toepassing verklaard. Op deze wijze ontstaan geen inhoudelijke verschillen tussen de budgetbeherende gemeenten en de overige gemeenten.

Artikel 25

Ingevolge artikel 25 dient een aanvraag te worden afgewezen, indien toewijzing van die aanvraag zou betekenen dat het budget wordt overschreden.

Artikelen 26 en 27

In artikel 26 zijn de voorwaarden opgenomen. Deze zijn limitatief opgesomd. Artikel 27 geeft de basis voor een ministeriële regeling op grond waarvan nadere regels kunnen worden gesteld. Daarbij is aansluiting gezocht bij de verordening die budgetbeherende gemeenten op grond van artikel 12, onderdeel a, maken. Ook daarin worden nadere, procedurele regels gegeven die voor de ontvanger van de geldelijke steun van belang zijn. Deze dienen te worden opgesteld door degene die die steun toekent, voor de budgetbeherende gemeenten de gemeenteraad en voor de overige gemeenten de minister.

Artikel 28

In dit artikel zijn de bestedingsmogelijkheden van het budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen aangegeven voor zover het sociale-huurwoningen betreft. Ook de gemeente kan ten laste van dat budget sociale-huurwoningen laten bouwen. Ingevolge artikel 75, tweede lid, van de Woningwet kan de gemeente echter slechts daartoe overgaan, indien aannemelijk is dat de toegelaten instellingen onvoldoende sociale-huurwoningen bouwen om in de woningbehoefte te voorzien.

Artikel 29

Het eerste lid is blijkens de aanhef geformuleerd als weigeringsgrond; dit betekent dat de in dat lid opgenomen vereisten worden getoetst bij de beoordeling van de aanvraag om verlening van geldelijke steun en dus de daartoe benodigde gegevens bij indiening van de aanvraag bekend moeten zijn.

Ingevolge de artikelen 7 respectievelijk 8 van de Huurprijzenwet woonruimte stelt de minister de huurprijs vast van nieuw te bouwen onzelfstandige respectievelijk zelfstandige sociale-huurwoningen waarvoor geldelijke steun op voet van de Woningwet wordt verleend. Hierom is in onderdeel a sprake van de voor te stellen huurprijs. Dat dat voorstel door de verhuurder geschiedt is een logisch gevolg van het gegeven dat hij verantwoordelijk is voor het opstellen van de exploitatie-opzet; daarbij zal hij naar verwachting steeds aandacht geven aan de wettelijke voorschriften omtrent de huurprijs en aan door de gemeenten aangegeven prioriteiten of aanvullende voorwaarden inzake bijvoorbeeld woningtypen en huurklassen.

In onderdeel b van het eerste lid is als weigeringsgrond voor het verlenen van geldelijke steun onder meer opgenomen dat de voorgestelde huurprijs niet hoger mag liggen dan f 690, of een lager bedrag in gevallen dat de gemeenteraad een huurverlagingstoeslag heeft toegekend. Dit laatste dient ertoe te bevorderen dat huurverlagingstoeslagen daadwerkelijk worden ingezet voor het bewerkstelligen van lagere huren dan zonder die toeslagen zouden hebben gegolden. Het bedrag van f 690 is gelijk aan de bovengrens voor de huur na het treffen van ingrijpende voorzieningen, die is opgenomen in artikel 3, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216), als gewijzigd bij dit besluit. Deze grenzen zijn aan elkaar gelijk gesteld wegens het streven naar een voor alle huurders die tot de doelgroep van beleid behoren zo gelijk mogelijke aanvangshuur. Het stellen van die bovengrens beoogt ook bij te dragen aan de beheersing van de uitgaven aan individuele huursubsidie.

Overeenkomstig de methodiek, neergelegd in het tweede lid, kan het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, jaarlijks worden verhoogd. Die methodiek is nauw verwant aan de methodiek, neergelegd in artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, die wordt gehanteerd bij de bepaling van de vijf ingevolge dat lid verplichte huurverhogingen. Het aldus verhoogde bedrag dat geldt bij de aanvang van de huur is de bovengrens voor de verlening van geldelijke steun.

Uit onderdeel c blijkt, dat de exploitatie kostendekkend dient te zijn zonder dat de kwaliteit van de woning gewijzigd is ten opzichte van de door de aanvrager gewenste kwaliteit. De gemeente mag dus geen voorwaarden stellen aan de hoogte van de aanvangshuur die de aanvrager zouden dwingen tot verlaging van de kwaliteit van de woning. Tevens mag de gemeente aan die aanvangshuur geen eisen stellen die de verhuurder naar verwachting van de aanvrager noodzaken voor een op termijn kostendekkende exploitatie zijn reserves aan te spreken; ook dan zou door de aanvrager niet aan de voorwaarde kunnen worden voldaan.

Met deze voorwaarde is tevens de ruimte voor de gemeente aangegeven om in de sfeer van aanvullende voorwaarden verschillen te maken tussen woningtypen en huurklassen. Een lagere bovengrens voor de huur van een bepaald type woning kan niet lager liggen dan de huurprijs, die krachtens de voorwaarde, genoemd in het eerste lid, onderdeel c, ten minste zal moeten gelden.

Het eerste lid, onderdeel d, is opgenomen om de vrijheid van de gemeente om de hoogte van de grondprijs te bepalen in te perken. Indien er geen bovengrens zou gelden zou de opdrachtgever tot de bouw jegens de gemeente een zwakke onderhandelingspositie kunnen hebben bij de onderhandelingen over de grondprijs, omdat de gemeente dikwijls de enige aanbieder van grond is.

De weigeringsgrond, neergelegd in het eerste lid, onderdeel e, gold al enkele jaren in het voorheen geldende subsidiestelsel. In artikel 8 van de Woningwet is bepaald, dat de gemeentelijke bouwverordening onder meer voorschriften dient te bevatten omtrent het tegengaan van bouwen

op verontreinigde bodem. Blijkens artikel 126 van die wet dient de afkondiging van een bouwverordening die dat voorschrift bevat plaats te vinden uiterlijk een jaar nadat artikel 8 van die wet in werking is getreden. Gedurende dat jaar blijft de weigeringsgrond die in het eerste lid, onderdeel e, is neergelegd van kracht; daarna vervalt deze. Dit is geregeld in artikel 59, tweede lid.

In het derde lid is een uitzondering opgenomen voor de huur van wat grotere woningen. Bij die woningen zal in veel gevallen van een hogere huur dan f 690 sprake zijn.

Uit het vierde lid vloeit voort, dat bij het bouwen van complexen sociale-huurwoningen geldt, dat de gemiddelde koopsom van de grond per woning niet mag liggen boven de bovengrens.

In het vijfde lid komt tot uitdrukking dat de gemeente in de verordening, bedoeld in artikel 12, onderdeel a, kan bepalen dat geldelijke steun gedurende de gehele uitbetalingsduur ten goede moet blijven komen aan een sociale-huurwoning. Als door verkoop aan een natuurlijke persoon, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling of de gemeente de woning niet meer als sociale-huurwoning kan worden aangemerkt, kan de gemeente om die reden de geldelijke steun intrekken, mits dat eveneens in genoemde verordening is bepaald. Het ligt in de rede dat dergelijke intrekkingen zullen gelden vanaf het tijdstip dat de woning niet meer als sociale-huurwoning kan worden aangemerkt; het lijkt immers niet redelijk om jaarbedragen die zijn uitbetaald gedurende de periode dat de woning wel als een sociale-huurwoning kon worden aangemerkt terug te vorderen.

Uit dit artikel blijkt, dat niet meer de voorwaarde wordt gesteld dat een bepaald percentage sociale-huurwoningen beschikbaar moet worden gehouden als rijksvoorkeurswoningen. Deze voorwaarde zou slecht passen in het algemene streven het aantal voorwaarden in te perken. Als controlemiddel op een dergelijke voorwaarde is het verslag, bedoeld in artikel 12, onderdeel h, onder 1°, ook minder geschikt. Tenslotte is het aantal beschikbare rijksvoorkeurswoningen zodanig groot, dat daarmee de bestaande Regeling rijksvoorkeurswoningen 1989 (Stcrt. 1988, 253) kan worden uitgevoerd tot aan het tijdstip waarop wordt besloten of die regeling blijft bestaan of wordt vervangen door de in het voorstel voor een Huisvestingswet (Kamerstukken II 1990/91, 20 520, nr. 7) neergelegde regeling, welk tijdstip ligt omstreeks 1 juli 1994.

Artikel 30

De vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun geschiedt aan de hand van een tabel. In dit artikel is bepaald wat die tabel dient in te houden en op welke gronden zij wordt vastgesteld. Voor de wijze waarop die tabel wordt toegepast wordt verwezen naar de toelichting op artikel 31 en op bijlage V. Met betrekking tot de leidraden voor de vaststelling van de tabel wordt verwezen naar de toelichting op artikel 8, tweede lid.

Artikel 31

In dit artikel zijn de grondslagen voor de berekening van het bedrag aan geldelijke steun voor een sociale-huurwoning neergelegd. De hoogte ervan is in de eerste plaats afhankelijk van de omstandigheid of deze als jaarlijkse bijdrage of als bijdrage ineens wordt uitbetaald; bij uitbetaling als jaarlijkse bijdrage leidt immers, zoals uiteengezet in het algemeen deel van deze nota van toelichting, de betaling van rente tot een hoger bedrag dan de hoofdsom. De gemeente bepaalt op welke wijze de uitbetaling zal geschieden. In hoofdstuk IV van het algemeen deel van deze nota van toelichting is uiteengezet waarom in de regel sprake zal zijn van uitbetaling als jaarlijkse bijdrage.

Bij uitbetaling als jaarlijkse bijdrage bepaalt de gemeente het betaalritme, waarbij zij zich dient te houden aan bijlage V. Bij uitbetaling als bijdrage ineens is het bedrag aan geldelijke steun gelijk aan de hoofdsom, afgeleid uit de van toepassing zijnde tabel. Het tijdstip van uitbetaling van bijdragen ineens is niet geregeld. De budgetbeherende gemeente dient dit ingevolge artikel 12, onderdeel a, onder 6°, in haar verordening op te nemen. Bij uitbetaling van bijdragen ineens door het Rijk zal het tijdstip van uitbetaling krachtens artikel 27, onderdeel f, bij ministeriële regeling worden bepaald.

Artikel 32

Geldelijke steun voor een sociale-koopwoning kan krachtens het eerste lid slechts worden verleend aan een natuurlijke persoon die de woning als eigenaar zal gaan bewonen. Dit verleent aan deze geldelijke steun mede het karakter van een subjectsubsidie.

Ten tijde van de verlening van de geldelijke steun zal dikwijls nog niet bekend zijn aan welke persoon deze ten goede zal komen. De verlening heeft, totdat dat wel bekend is, de functie de gemeente in staat te stellen de verplichting ten laste van het betrokken budget te brengen. Tevens is de verlening van geldelijke steun van belang als signaal voor degene die feitelijk de woning bouwt; deze krijgt hierdoor de zekerheid dat aan de aanstaande bewoner een jaarlijkse bijdrage zal worden verleend, welk feit voor de afweging van zijn financiële risico van belang is. Met verlening van geldelijke steun als bedoeld in dit artikel wordt hetzelfde aangeduid als hetgeen in het voor dit besluit geldende stelsel de «toelating» werd genoemd. Wat in dat stelsel werd aangeduid als de verlening van de geldelijke steun is in de opzet van dit besluit de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun; de regels ter zake dienen deel uit te maken van de gemeentelijke subsidieverordening. Voor deze wijziging van terminologie is gekozen uit een oogpunt van redactionele harmonisatie.

Bij een besluit tot verlening van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning dient een bedrag van het daartoe bestemde budget te worden afgeboekt. Dit kan in de regel slechts tentatief geschieden, omdat voor de vaststelling van het definitieve bedrag aan geldelijke steun het inkomen van de eigenaar bekend dient te zijn. Na het bekend worden van dat inkomen en de daarop volgende vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun zal daarom in de regel een correctie van die afboeking dienen plaats te vinden. Bij de verslaglegging van de besteding van de budgetten dienen blijkens bijlage I ook dergelijke correcties te worden verantwoord. Het ligt voor de hand dat de gemeente bij de eerdergenoemde tentatieve afboeking een bedrag zal hanteren dat in de van toepassing zijnde tabel voorkomt en dat past bij het geldende rentepercentage, berekend volgens punt 4 van bijlage VI.

Een woning wordt als sociale-koopwoning aangemerkt, indien de kosten van verkrijging in eigendom ervan een bepaald bedrag niet te boven gaan. Bij de bepaling van de hoogte van de bedragen is uit gegaan van de meest voorkomende situatie dat de woning niet door de aanstaande eigenaar zelf of in diens beheer wordt gebouwd. Gebeurt dit wel, dan is er geen sprake van een aanneemsom of van een aanneemsom die niet vergelijkbaar is met de bedragen, genoemd in dit artikel. Het ligt in de rede dat in een dergelijk geval de gemeente een bedrag aan kosten van verkrijging in eigendom bepaalt, dat vergelijkbaar is met de aanneemsom die in de meest voorkomende situatie zou hebben gegolden.

De gemeente kan bij het verlenen van geldelijke steun niet van een lager bedrag uit gaan dan dat, genoemd in het tweede lid. Daarmee zou in strijd gehandeld worden met dat lid, en daarmee niet voldaan worden

aan de voorwaarde, opgenomen in artikel 12, onderdeel f, dat de gemeente hoofdstuk IV dient na te leven.

Artikel 33

Het in onderdeel c van het eerste lid bedoelde garantiecertificaat verleent aan de (toekomstige) eigenaar de waarborgen, omschreven in de garantieregeling die door de erkende instantie wordt gehanteerd. Dit is in de eerste plaats de waarborg voor vergoeding van door de (toekomstige) eigenaar geleden schade, voor zover de bouwondernemer hiervoor aansprakelijk is, hetgeen het geval is, indien door diens insolventie de woning niet of niet dan tegen hogere kosten kan worden opgeleverd. In de tweede plaats omvat de waarborg vergoeding van de kosten van herstel, ingeval de woning gedurende de garantietermijn niet blijkt te voldoen aan de in genoemde garantieregeling vervatte normen en de bouwondernemer niet blijkt te voldoen aan zijn ingevolge die garantieregeling vastgestelde garantieverplichtingen. Op de garantie van de bouwondernemer en de door de erkende instantie gegeven waarborgen is de meergenoemde garantieregeling van toepassing.

In het tweede lid is de mogelijkheid opgenomen om bij ministeriële regeling regels te stellen omtrent de waarborgende instanties. Bij de voorschriften voor die instanties kan naast financiële eisen gedacht worden aan voorschriften over de bestuurssamenstelling. Bij regels over het toezicht kan gedacht worden aan ambtelijke waarnemers op bestuurlijk niveau. Bij de Stichting Garantie Instituut Woningbouw, momenteel de grootste waarborgende instantie, is daar al enige tijd sprake van. Een verplicht element van de garantieregeling zal zijn een verplicht toe te passen model voor een koop- en/of aanneemovereenkomst.

Artikel 34

In dit artikel zijn de voorwaarden opgenomen die gelden bij verlening van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning.

In onderdeel a is neergelegd dat slechts degene wiens inkomen de in dat onderdeel aangegeven grens niet te boven gaat voor die geldelijke steun in aanmerking komt. Deze afbakening van de doelgroep van beleid is in overeenstemming met het daaromtrent in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig gestelde. Bij uitbetaling van de geldelijke steun als jaarlijkse bijdrage geldt die voorwaarde gedurende de gehele uitbetalingsduur. Bij de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun voor een sociale-koopwoning wordt niet alleen het inkomen van een van de eigenaren in aanmerking genomen, maar meerdere inkomens. Dit is gebeurd vanuit de veronderstelling dat in de regel het huishouden als geheel de kosten van de bewoning van een sociale-koopwoning opbrengt. In de toelichting op artikel 35 is opgenomen waaraan wordt gedacht bij de bij ministeriële regeling aan te geven gevallen, genoemd in onderdeel a.

De gemeenteraad kan bij het verlenen van geldelijke steun niet uitgaan van een lager bedrag dan het in onderdeel a genoemde bedrag. Hiervoor geldt wat in de toelichting op artikel 32, tweede lid, is opgenomen aangaande het niet kunnen afwijken van het maximumbedrag voor de kosten van verkrijging in eigendom.

Uit onderdeel b blijkt dat diegenen die ten tijde van de vaststelling van de geldelijke steun over een zodanig vermogen beschikken, dat zij belastingplichtig zijn in de zin van de Wet op de vermogensbelasting 1964 (Stb. 520), niet tot de doelgroep van beleid worden gerekend, ook al zou dat op grond van hun inkomen wel het geval zijn.

De voorwaarde die in onderdeel c is neergelegd is bedoeld om tegen

te gaan dat geldelijke steun voor dezelfde sociale-koopwoning kan worden verleend aan meerdere eigenaren die deze achtereenvolgens bewonen. In het voorheen geldende subsidiestelsel kon geldelijke steun voor een sociale-koopwoning wel aan de rechtsopvolgers van de eerste eigenaar worden verleend. In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is gesteld dat gezien de marktsituatie deze voorziening niet meer doelmatig is te achten. Blijkens dat onderdeel gelden op die voorwaarde een drietal uitzonderingen met het doel enkele ongewenste situaties te voorkomen.

In de eerste plaats is geregeld dat de geldelijke steun wordt doorbetaald aan de erfgenaam van de eerste eigenaar, indien deze overlijdt. Voorts komt na beëindiging van een duurzame relatie de geldelijke steun toe aan de gewezen partner van de eerste eigenaar. Dit is uiteraard steeds van toepassing bij echtscheiding. Bij ongehuwd samenwonen wordt aangenomen dat van een duurzame relatie sprake is als de partners zes maanden of meer hebben samengewoond. Tenslotte wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van de eigenaar die de woning betreft binnen een jaar na de dag waarop de notariële akte ter verkrijging in eigendom door de eerste eigenaar is verleden, dan wel, ingeval geen notariële akte noodzakelijk is bijvoorbeeld omdat de eerste eigenaar al eigenaar van de grond was, binnen een jaar na de dag waarop de gemeenteraad de subsidie voor de eerste eigenaar heeft vastgesteld. In de regel is bij vertrek uit de woning van de eerste eigenaar binnen een jaar de voor hem vastgestelde subsidie nog niet uitbetaald. Het zou ongewenst zijn als in die situatie de woning al niet meer voor de doelgroep van beleid bereikbaar is.

Onderdeel c heeft onder meer betrekking op de eerste eigenaar van de woning. Dit houdt in dat in gevallen dat een pand, dat geen woning was, is verbouwd tot een woning, de eigenaar of eigenaren van dat pand voor die verbouw buiten beschouwing blijven voor de toepassing van onderdeel c.

De voorwaarde die in onderdeel d is neergelegd beoogt te voorkomen dat een eigenaar aan wie de geldelijke steun eenmaal is verleend daar recht op behoudt, indien hij de woning niet gedurende een minimale tijdsduur blijft bewonen. Wel kan die eigenaar wederom voor geldelijke steun in aanmerking komen als hij een andere nieuwe sociale-koopwoning koopt die hij als eerste eigenaar zal bewonen.

Artikel 35

Ook bij sociale-koopwoningen geschiedt de vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun aan de hand van tabellen. De tabellen, bedoeld in dit artikel, verschillen van de tabel, bedoeld in artikel 30, in de eerste plaats omdat bij de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun voor een sociale-koopwoning het inkomen van de eigenaar mede een rol speelt. De uit de tabel af te leiden hoofdsom zal lager zijn naarmate het inkomen hoger is.

Anders dan bij sociale-huurwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen het geval is staan in de tabellen voor sociale-koopwoningen naast hoofdsommen ook bedragen aan geldelijke steun. Deze term is gehanteerd voor de gevallen dat de geldelijke steun wordt uitbetaald als bijdrage ineens; krachtens artikel 36, eerste lid, zal worden geregeld dat dit steeds het geval zal zijn bij een tabelbedrag van f 5 000. Hantering van de term «hoofdsom» zou in die gevallen niet juist zijn. Die term veronderstelt immers dat niet alleen deze wordt uitbetaald, maar ook een bedrag aan over die hoofdsom gekweekte rente. Van gekweekte rente is slechts sprake bij uitbetaling als jaarlijkse bijdrage.

In de tabellen zal de hoogste inkomensklasse lopen van f 58 500 tot en met f 61 500. Uit de tabellen zal blijken dat in die klasse het bedrag aan

geldelijke steun bij een bepaald rentepercentage daalt tot nihil. Als geval waarin de grens van f 61 500 van toepassing is zal dan ook in de ministeriële regeling op voet van artikel 34, onderdeel a, worden aangegeven de situatie, dat dat percentage boven het percentage ligt waarbij het bedrag aan geldelijke steun tot nihil daalt.

Voor de toepassing van de tabellen wordt verwezen naar de toelichting op bijlage VI. Met betrekking tot de leidraden voor de vaststelling van de tabellen wordt verwezen naar de toelichting op artikel 8, tweede lid.

Artikel 36

Het is van belang vast te leggen in welke gevallen de geldelijke steun voor een sociale-koopwoning wordt uitbetaald als jaarlijkse bijdrage en in welke gevallen als bijdrage ineens. Jaarlijkse bijdragen maken onderdeel uit van het belastbaar inkomen, met welk gegeven rekening wordt gehouden bij het bepalen van de hoogte van de hoofdsom. De ministeriële regeling, bedoeld in het eerste lid, zal inhouden dat bedragen van f 5 000 als bijdrage ineens worden uitbetaald. Bij de bepaling van die bedragen wordt er rekening mee gehouden dat bijdragen ineens onbelast zijn.

Artikel 37

De inkomenspositie van de eigenaren die jaarlijkse bijdragen ontvangen is gedurende de uitbetaling van de geldelijke steun bijna altijd aan verandering onderhevig, waardoor de situatie kan ontstaan dat de geldelijke steun niet meer bij het inkomen past of dat het inkomen zodanig stijgt dat het inkomen van de betrokken eigenaar boven de gestelde grens stijgt.

Hierom is de gemeente verplicht regelmatig na te gaan of de geldelijke steun nog bij het inkomen van de eigenaar past, waarbij de tabel waarvan is uit gegaan bij de verlening van de geldelijke steun maatgevend is. De keuze van de tijdsduur tussen die toetsen is niet aan de gemeente overgelaten. Hiervoor bestaan verschillende redenen. Het is niet wenselijk dat er een te lange periode tussen die toetsen verloopt, omdat dan het instrument onvoldoende aan zijn doel zou beantwoorden. Er dient echter te worden vermeden dat die toetsing te frequent plaatsvindt. De wijziging van de bijdrage kan dan ook beter worden gebaseerd op een inkomensontwikkeling over een aantal jaren dan op (nagenoeg) elke wijziging van het inkomen. Indien de hoogte van de bijdrage te dikwijls wijzigt, brengt dat voor de eigenaar onzekerheden mee.

De eerste inkomenstoets vindt plaats nadat vijf jaarbedragen zijn uitbetaald. De periode tussen de volgende inkomenstoetsen is gesteld op vijf jaar. De inkomenstoetsen vallen zo steeds samen met de tijdstippen waarop de rente wordt herzien die wordt gehanteerd voor de looptijd van de jaarlijkse bijdrage. Verwezen wordt naar de toelichting op bijlage VI.

In het tweede lid is de mogelijkheid voor de gemeente opgenomen om op een ander tijdstip dan de in het eerste lid genoemde tot een inkomenstoets over te gaan. Hiervoor geldt in de eerste plaats dat daartoe een verzoek van de eigenaar moet zijn ingediend. De bepaling in het tweede lid, dat een dergelijk verzoek slechts wordt gehonoreerd als het betrekking heeft op het wegvallen van een inkomen dat is genoten in het jaar dat de woning is betrokken of in een van de vier daaropvolgende jaren, hangt samen met de normen die de bemiddelende organen hanteren bij het adviseren over aanvragen tot gemeentegarantie van een geldlening ten behoeve van het in eigendom verwerven van een (sociale-)koopwoning. In deze normen wordt er van uit gegaan dat, wanneer op basis van meer dan een inkomen een geldlening wordt aangevraagd, er na vijf jaar sprake is van een woonlast die past bij het

hoogste inkomen. Verondersteld wordt dat, wanneer het hoogste inkomen niet voldoende is om de woonlast na vijf jaar te dragen, het tweede inkomen wordt gebruikt om tijdens deze eerste vijf jaar zodanig versneld af te lossen, dat de woonlast na vijf jaar wel door degene met het hoogste inkomen alleen kan worden gedragen.

Het derde lid bepaalt onder meer dat door een inkomenstoets als bedoeld in het tweede lid de inkomenstoetsen, bedoeld in het eerste lid, in de tijd naar achteren worden verschoven. Hier is voor gekozen om een te frequente toetsing te voorkomen.

Artikel 38

Onderdeel a houdt in, dat ook de huurder voor geldelijke steun voor ingrijpende voorzieningen aan een woning in aanmerking komt als hij deze bekostigt.

Artikel 39

Het eerste lid, onderdeel b, houdt mede in dat de gemeente zal nagaan of de beoogde huurprijs al dan niet hoger is dan de huurprijs die ingevolge bijlage III of VI van het Besluit huurprijzen woonruimte als maximaal redelijke huurprijs valt aan te merken. Ook onder het voorheen geldende subsidiesysteem diende de gemeente een dergelijke toets te verrichten.

Ingevolge het Besluit huurprijzen woonruimte zal de minister bij de vaststelling niet mogen uitgaan boven f 690. Indien de maximaal redelijke huurprijs als hiervoor bedoeld lager is, zal hij de huurprijs op dat lagere bedrag dienen af te stemmen.

Voor een toelichting op onderdeel c van het eerste lid wordt verwezen naar de toelichting op artikel 29, eerste lid, onderdeel c.

De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel d, zijn gelijk aan de bedragen, genoemd in artikel 3, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte zoals dat bij dit besluit is gewijzigd. Die bedragen zijn bepalend voor het wel of niet ingrijpend zijn van de voorzieningen, en daarmee voor het bestaan van de verplichting voor de minister om de huurprijs na verbetering vast te stellen. Hierom kan de gemeenteraad bij het verlenen van geldelijke steun niet van een hogere grens uit gaan. Dit is op dezelfde wijze in het besluit vastgelegd als bij het maximumbedrag voor de kosten van verkrijging in eigendom van een sociale-koopwoning. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 32, tweede lid.

Het eerste lid, onderdeel e, is opgenomen wegens het grote belang van energiebesparing. Toepassing van deze bepaling kan in bepaalde gevallen technisch niet mogelijk zijn. Met het oog op die gevallen zijn de onderdelen a en b in het derde lid opgenomen.

Onderdeel c van dat derde lid heeft betrekking op de gevallen dat door de weigering van een vergunning tot wijziging van een monument – welke vergunning in de regel door burgemeester en wethouders wordt verleend maar in enkele in de Monumentenwet 1988 (Stb. 638) aangegeven gevallen door de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur – het uiterlijk van de woning niet mag wijzigen. De voorzieningen die leiden tot het brengen van de warmteweerstand op het vereiste niveau kunnen echter tot wijziging van het uiterlijk leiden. De mogelijkheid tot het treffen van minder ingrijpende voorzieningen aan zulke woningen die het uiterlijk niet wijzigen moet worden opgehouden.

Bij het tweede lid dient het te gaan om in financieel opzicht met elkaar vergelijkbare voorzieningen. In de regel zijn deze voorzieningen ook in bouwtechnisch opzicht met elkaar vergelijkbaar. Deze beperking is aangebracht om te voorkomen dat gemeenten in één plan woningen samenvoegen waaraan voorzieningen met een sterk uiteenlopend inves-

teringsniveau worden getroffen, met het doel om al die woningen onder de werking van artikel 38 te brengen.

Artikel 40

De mogelijkheid voor de gemeente, neergelegd in dit artikel, is gegeven om, indien de gemeente dit wenst, te kunnen voorkomen dat de geldelijke steun ten goede komt aan een eigenaar die de woning zelf gaat bewonen.

Artikel 42

De gemeenteraad kan bij het verlenen van geldelijke steun niet uit gaan van een lager bedrag dan het in het tweede lid genoemde bedrag. Hiervoor geldt wat in de toelichting op artikel 32, tweede lid, is opgenomen aangaande het niet kunnen afwijken van het maximumbedrag voor de kosten van verkrijging in eigendom van een sociale-koopwoning.

Artikel 44

De enige voorwaarde die aan de uitbetaling van de geldelijke steun voor een huurwoning van een belegger wordt gesteld is dat deze in ten hoogste vijf jaarbedragen moet zijn uitbetaald. Het ligt in de rede dat in de gemeentelijke verordening het betaalritme dat de gemeente hanteert zal worden opgenomen.

Artikel 47

Uit dit artikel in samenhang met artikel 44 blijkt dat beleggers en toegelaten instellingen zowel in aanmerking komen voor geldelijke steun ten laste van het betrokken budget ter hoogte van f 10 000 als voor geldelijke steun ter hoogte van f 5 000. Het is denkbaar dat zij aan dat laatste de voorkeur geven, met name in een situatie dat de gemeente de geldelijke steun ter hoogte van f 10 000 uitbetaalt in jaarbedragen die aanzienlijk lager liggen dan f 5 000.

Artikel 48

Het eerste lid, onderdeel a, houdt in, dat de toeslagen niet kunnen worden besteed aan bijvoorbeeld het bestrijden van grondkosten of kosten voor bodemsanering. Het houdt tevens in, dat een toeslag ten behoeve van plaatselijk verschillende omstandigheden kan worden verleend aan degene die opdracht geeft tot het bouwen van een woning waarvoor niet uit anderen hoofde op voet van dit besluit geldelijke steun wordt verleend. De redactie «ingrijpende voorzieningen aan een woning» heeft in dit artikel dezelfde betekenis als in artikel 3, eerste lid, onderdeel c: het kan hier alleen gaan om een woning van voor 1946, die onderdeel uitmaakt van het programma en waarvoor geldelijke steun kan worden verleend ten laste van het budget jaarlijkse bijdragen.

De toeslagen zijn mede bedoeld voor geluidwerende maatregelen. Indien die worden getroffen, dient daarbij te worden voldaan aan het bepaalde bij en krachtens de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99). Dit houdt in de eerste plaats in dat de gemeente in beginsel de zogenoemde Hogere-Waardeprocedure dient te volgen. In het kader van deze procedure is vastgelegd dat over het treffen van de maatregelen overleg met de rijksinspectie voor de milieuhygiëne gevoerd moet worden. Voorts dienen de op de Wet geluidhinder gebaseerde wettelijke regelingen te worden nageleefd. Hiertoe behoren enkele subsidierege-

lingen die betrekking hebben op het terugbrengen van geluidsbelasting, veroorzaakt door respectievelijk wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. In deze regelingen is neergelegd dat de geluidsbelasting in geluidsgevoelige ruimten dient te worden teruggebracht tot 40 dB(A). Een geluidsbelasting van meer dan 65 dB(A) bij wegverkeerslawaai en spoorweglawaai of van meer dan 60 dB(A) bij industrielawaai kan als aanzienlijk worden aangemerkt.

Als uit de evaluatie van de werking van dit besluit blijkt dat de noodzaak tot het treffen van geluidwerende maatregelen in samenhang met andere voorzieningen niet op die wijze blijkt te worden beoordeeld, of anderszins de doelstellingen van het rijksbeleid ten aanzien van de gewenste geluidwering onvoldoende blijken te worden gerealiseerd, kan uiteraard alsnog tot aanpassing van het besluit, in dit geval bestaande uit het stellen van nadere voorwaarden, worden gekomen.

Artikel 49

Bij het verlenen van toeslagen ten behoeve van huurverlaging kan de gemeenteraad niet uit gaan van een hoger bedrag dan dat, genoemd in dit artikel. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 39, eerste lid, onderdeel d.

Artikel 50

Dit artikel regelt de bestemming van een gedeelte van de gelden die beschikbaar komen als gevolg van gemeentelijke besluiten tot intrekking van geldelijke steun. Het gedeelte van die gelden waarop dit artikel geen betrekking heeft kan door de gemeente worden besteed aan elk doel, ook als dat buiten de volkshuisvesting ligt. In paragraaf 2.1 van hoofdstuk III van het algemeen deel van deze nota van toelichting is hier nader op ingegaan.

Artikel 52

Dit artikel vormt de grondslag voor geldelijke steun van rijkswege die niet via toekenning van budgetten wordt verleend. Door middel van de artikelen 81 en 82 van de Woningwet is mede een wettelijke basis voor deze geldelijke steun gecreëerd. Een aantal geldstromen die niet via de budgetten lopen is geregeld in ministeriële regelingen, waarvan sommige voor de inwerkingtreding van dit besluit geen andere wettelijke basis hadden dan de begrotingswet. Door dit artikel is bereikt dat alle geldelijke steun van rijkswege voor doeleinden, de volkshuisvesting betreffende, die anders dan door toekenning van budgetten wordt verleend, op de Woningwet is gebaseerd. Daarmee wordt voldaan aan artikel 237b van de gemeentewet, waarin is bepaald dat elke specifieke uitkering op een wet dient te zijn gebaseerd.

Bij geldelijke steun als bedoeld in dit artikel dient onder meer te worden gedacht aan geldelijke steun voor het aanleggen en verbeteren van standplaatsen voor woonwagens, voor het bouwen van woonwagens en voor voorzieningen aan woningen om deze voor bewoning door lichamelijk gehandicapten geschikt te maken. Ook biedt dit artikel een nieuwe basis voor de geldelijke steun die voorheen werd verleend op voet van de Locatiesubsidieregeling 1989 (Stcrt. 1989, 202) en enkele aanverwante regelingen.

Voorshands dient bovendien onder dit artikel te worden begrepen de geldelijke steun die aan convenantgemeenten in de zin van het Besluit sociale vernieuwing (Stb. 1990, 619) wordt verleend in verband met de kosten van activiteiten die bewoners en woningzoekenden en hun organisaties als zodanig ontplooiën ter behartiging van hun belangen op het

gebied van de volkshuisvesting. Het ligt in de bedoeling in de nabije toekomst te komen tot een fonds, waarin de middelen ten behoeve van de uitvoering van het beleid inzake sociale vernieuwing zullen worden gestort. Tot dat tijdstip wordt die geldelijke steun verleend op voet van de Woningwet, en wordt deze uit dezelfde begrotingspost gefinancierd als de geldelijke steun in verband met genoemde activiteiten aan gemeenten die geen convenantgemeente zijn in de zin van het Besluit sociale vernieuwing.

Artikel 53

Om experimenten te stimuleren en daarover te adviseren is in 1988 de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in het leven geroepen. In gevallen dat dit besluit belemmeringen opwerpt voor het slagen van een experiment waarmee die stichting – als de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen instantie, bedoeld in het eerste lid – heeft ingestemd, moet van dit besluit kunnen worden afgeweken. Het eerste lid van dit artikel opent die mogelijkheid.

In het tweede lid is een voorziening getroffen voor de gevallen, dat een experiment is afgesloten, het resultaat ervan aanleiding vormt voor wijziging van dit besluit en die wijziging nog niet haar beslag heeft gekregen. Met die voorziening wordt voorkomen dat in de periode tussen de afsluiting van dat experiment en het in werking treden van de wijziging van dit besluit waarmee de noodzaak tot afwijking wordt opgeheven, afwijking van dit besluit niet meer mogelijk is.

Artikelen 54, 55 en 56

Onderscheid is gemaakt tussen budgetbeherende gemeenten en overige gemeenten. Budgetbeherende gemeenten beslissen over de besteding van de budgetten, terwijl voor gemeenten die geen budgetbeherende gemeente zijn de minister op basis van een aanvraag over het verkrijgen van geldelijke steun beslist. Dit verschil komt in artikel 54 tot uiting.

De gegevens die volgens artikel 55 kunnen worden gevraagd, zijn reeds bij de gemeenten of bij de opdrachtgever voorhanden. De gegevens zijn nodig bij de voorbereiding van de plannen en van de besluitvorming daarover door de gemeenteraad. Om de gegevens die de minister vraagt te verstrekken of ter inzage te geven behoeven deze slechts te worden verzameld. Indien bepaalde gegevens niet aanwezig zijn en de gemeenten deze derhalve zouden moeten produceren om ze te kunnen verstrekken, behoeven zij niet te worden verstrekt. Niet van alle besluiten behoeven gegevens ter inzage te worden gevraagd of opgevraagd. Het kan ook een nader te bepalen deel van de besluiten betreffen.

Op grond van artikel 12, onderdeel i, kan de minister van budgetbeherende gemeenten inzage verlangen van bescheiden en aan die gemeenten inlichtingen vragen om te kunnen toezien op de naleving van de gestelde voorwaarden. Op grond van artikel 26, onderdeel d, kan hij dit om dezelfde reden van de niet-budgetbeherende gemeenten verlangen. In een enkel geval is het denkbaar dat het om dezelfde gegevens gaat als op grond van dit hoofdstuk kunnen worden gevraagd. Van de artikelen 12, onderdeel i, en 26, onderdeel d, wordt echter slechts gebruik gemaakt, indien de naleving van de voorwaarden aan de orde is. Dit betreft incidentele gevallen. Bovendien kan het gemeenten betreffen die geen onderdeel uitmaken van de steekproef. De verza-

meling van gegevens op grond van dit hoofdstuk geschiedt structureel en met een ander oogmerk. Deze gegevens worden niet gebruikt om vast te stellen of aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

Op grond van onderdeel d van artikel 55 kan inzage worden gevraagd van een specificatie van de bijkomende kosten bij het bouwen van een woning of het treffen van een voorziening aan een woning. Het betreft een limitatieve opsomming. Andere specificaties dan de hier genoemde kunnen niet worden gevraagd.

De onderdelen c en i van dat artikel betreffen gegevens omtrent de grondkosten. In onderdeel i gaat het om besluiten van de gemeenteraad tot het verlenen van geldelijke steun voor de kosten van de grond van de lokatie. Dit betreft veelal een gebied waar verschillende bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Die gegevens geven geen inzicht in de kosten van de grond per woning, zoals in onderdeel c het geval is. Informatie daarover is nodig voor het vaststellen of wijzigen van de bedragen, genoemd in artikel 29, eerste lid, onderdeel d, en in artikel 33, eerste lid, onderdeel a.

De onderdelen k en l maken het mogelijk inzage te vragen van aanvragen om geldelijke steun die bij de gemeenten zijn ingediend. De mogelijkheid is beperkt tot aanvragen die betrekking hebben op huurwoningen en dient om een inzicht te krijgen in de huurprijzen. Gegevens omtrent de huurprijzen zijn van belang met het oog op een oordeel over de wijze waarop bij het bouwen van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning doelmatigheid is betracht.

In artikel 56 zijn alle parameters opgesomd die aan de hand van de verstrekte gegevens dienen te worden vastgesteld of gewijzigd, indien bepaalde ontwikkelingen daartoe aanleiding geven (onderdeel a). In artikel 8 is voor de betrokken formules en normbedragen aangegeven welke ontwikkelingen het betreft en in artikel 51 voor de betrokken bedragen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor een evaluatie van het besluit, zowel voor een algemene evaluatie als voor evaluatie van onderdelen van het besluit (onderdeel b).

Voor het verstrekken van de gegevens kunnen gemeenten geen bedragen in rekening brengen bij het Rijk. Ingevolge de tweede volzin van artikel 84 van de Woningwet worden de financiële gevolgen van het verstrekken van de gevraagde gegevens niet gecompenseerd. Anders dan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten meent, dient geen informatie speciaal voor dit besluit te worden verzameld. Ook om die reden is er geen aanleiding voor een financiële vergoeding via het Gemeentefonds, waar de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op aandringt.

Artikel 57

In dit artikel wordt geregeld dat bepaalde procedures die zijn afgewikkeld voordat dit besluit in werking treedt, en die de grondslag vormen voor het verlenen van geldelijke steun in het eerste jaar dat dit besluit geldt, gelijk staan aan de procedures die in dit besluit zijn beschreven. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan de programmering en de verdeling en de toekenning van de budgetten. Door deze voorziening wordt voorkomen dat met een beroep op het besluit de geldigheid van de uitkomsten van die procedures wordt betwist.

Ingevolge artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte dient de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de huurprijzen van woningen die met geldelijke steun op voet van de Woningwet ingrijpend worden verbeterd, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel te stellen regels vast te stellen. Die regels zijn neergelegd in artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte. De wijziging van dat artikel die in dit besluit is vervat houdt verband met enkele uitgangspunten die aan dit besluit ten grondslag liggen.

In de eerste plaats betreft dit het gelijke bedrag aan geldelijke steun voor het bouwen van sociale-huurwoningen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen. In nauw verband hiermee staat het optrekken van de investeringsgrens, waarboven het treffen van voorzieningen als ingrijpend wordt aangemerkt. Daarmee komen de kosten van het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen en het bouwen van sociale-huurwoningen minder ver uit elkaar te liggen dan voorheen het geval was. In het voorheen geldende artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte lag die grens op 20 procent van de kosten van het bouwen van woningen die vergelijkbaar zijn met de woning waaraan de voorzieningen werden getroffen; dit kwam neer op een bedrag tussen de f 20 000 en f 25 000. In de tweede plaats betreft dit het streven naar een voor alle huurders die tot de doelgroep van beleid behoren zo gelijk mogelijke huur.

In het nieuwe eerste lid van artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte is neergelegd dat de huur die door de verhuurder is beoogd het uitgangspunt is voor de huurprijsvaststelling door de minister. Dit strookt met de wijze van totstandkoming van de huur in de gevallen dat de huur niet door de minister wordt vastgesteld. De investeringsgrenzen zijn dezelfde als die, opgenomen in artikel 39, eerste lid, onderdeel d. Boven die grens geldt de vaststelling van de huur door de minister.

Het nieuwe tweede lid van artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte bevat dezelfde regeling als die, neergelegd in artikel 51, derde lid, ten aanzien van de investeringsgrens voor Noord- en Zuid-Holland, opgenomen in artikel 39, eerste lid, onderdeel d.

In het nieuwe derde lid van artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte is het bedrag neergelegd, waarboven de minister niet mag gaan bij het vaststellen van de huur.

De aanpassingsmethodiek, neergelegd in het nieuwe vierde lid, is nauw verwant aan de methodiek volgens welke de vijf verplichte huurverhogingen ingevolge artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte plaatsvinden.

Voor sociale-huurwoningen zullen krachtens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting voorschriften worden gegeven over de minimale huur na het treffen van de voorzieningen. Bij het vaststellen van de huurprijs zal de minister deze minimale huur mede als richtsnoer aanhouden. Dit is neergelegd in het nieuwe vijfde lid.

Het nieuwe zesde lid van artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte heeft dezelfde strekking als het voorheen geldende zesde lid. Dit lid kan bijvoorbeeld worden toegepast bij de vaststelling van de huur van een woning met waarde als monument.

Bijlage I

Bijlage I bevat de modellen voor de jaarlijkse verantwoording van de budgetbeherende gemeenten over de toegekende budgetten. De te verstrekken gegevens hebben betrekking op de gestelde voorwaarden. Vermeld dient te worden wat het toegekende budget is en wat het

restant is van de budgetten van de vorige jaren. Voorts dient aangegeven te worden welke onherroepelijk geworden besluiten tot intrekking leiden tot vermindering van het budget. Dit zijn besluiten op grond van artikel 17, zesde lid, of van artikel 20. Daarin is bijvoorbeeld ook begrepen een, al dan niet gedeeltelijk ingetrokken budget wegens overschrijden van de spaargrens van 50 procent van het laatst toegekende budget. De gemeente dient voorts op te geven op welke wijze zij verplichtingen is aangegaan ten laste van het beschikbare budget en welke aantallen woningen het betreft. Dit laatste is van belang voor eventuele toepassing van artikel 11, op grond waarvan de gemeenteraad verplicht kan worden in een volgend jaar een bepaald budget in ieder geval voor een bepaald deel aan een onderdeel ten goede te doen komen.

Ten laste van het budget dienen de besluiten te worden gebracht die zijn genomen tot het van gemeentewege bouwen van woningen of treffen van voorzieningen aan woningen of het verlenen van geldelijke steun daarvoor aan toegelaten instellingen. Indien bij het besluit tot verlening de geldelijke steun slechts tentatief wordt vastgesteld, zoals bij sociale-koopwoningen het geval is, dient in een later jaar aangegeven te worden in hoeverre bij het besluit tot vaststelling van de geldelijke steun het bedrag afwijkt van het eerdere besluit. Die afwijkingen dienen, afhankelijk van de vraag of het bedrag lager of hoger is, bij het budget te worden opgeteld dan wel er van afgetrokken. Voorts dient te worden aangegeven welke reeds genomen besluiten zijn ingetrokken. Deze worden aan het budget toegevoegd. Ingetrokken besluiten worden alleen aan het budget toegevoegd, indien het besluit is ingetrokken voordat is gemeld dat de bouw van de woning of het treffen van de voorziening aan de woning gereed is. Dit is alleen anders voor de gedeeltelijke intrekking van een besluit tot verlening van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning, indien bij de eerste inkomenstoets na vijf jaar blijkt dat het inkomen van de bewoner de gestelde inkomensgrens te boven gaat. De daardoor vrijvallende gelden worden eveneens aan het budget toegevoegd.

Op deze wijze wordt zichtbaar welk deel van het budget voor dat jaar resteert.

Bijlage II

De tweede bijlage bevat een model voor een protocol voor een accountantsverklaring. Die verklaring heeft als doel de vaststelling van de rechtmatige naleving van de gestelde voorschriften bij de toegekende budgetten. De accountant dient daartoe te controleren op welke wijze de besluitvorming van de gemeenteraad heeft plaatsgevonden, of de opgave volledig is, of de aangegane verplichtingen ten laste van het juiste budget zijn gebracht en of de gestelde voorwaarden zijn nageleefd. Indien dat het geval is, kan een goedkeurende verklaring worden afgegeven. Een model daarvoor is opgenomen in de bijlage. Een eventuele afkeurende verklaring kan om verschillende redenen afkeurend luiden. Een model is daarom niet voorgeschreven. De accountant dient aan te sluiten bij de indeling van het model voor de goedkeurende verklaring en voorts bij wat ter zake in de beroepsgroep gebruikelijk is.

Bijlage III

Met gebruikmaking van bijlage III wordt berekend hoe hoog het bedrag is dat een gemeente van het Rijk ontvangt als gevolg van de toekenning van een budget voor sociale-huurwoningen, sociale-koopwoningen en ingrijpende voorzieningen aan woningen. Op dat budget komt jaarlijks een jaarbedrag in mindering; jaarlijks wordt eveneens een bedrag aan

rente over het nog uit te betalen gedeelte van het budget berekend, welk bedrag bij dat budget wordt opgeteld. Hierdoor is het uiteindelijk uit te betalen bedrag hoger dan het bedrag van het budget.

In punt 1 van deze bijlage is dit proces weergegeven in een reeks formules. Hierin is het budget aangeduid met de hoofdletter B; dit bedrag is bekend. Ook het jaarbedrag, aangeduid met de kleine letter a, staat vast; dit bedraagt krachtens punt 2 van deze bijlage 10 procent van het toegekende budget. Tenslotte staat ook het rentepercentage, aangeduid met de kleine letter r, vast; dit is krachtens punt 3 van deze bijlage het rentepercentage, geldend voor de rijksbegroting voor het jaar waarin het budget is toegekend, verhoogd met 0,6 procent, of het rentepercentage zoals gewijzigd volgens punt 3 van deze bijlage. Voor alle duidelijkheid zij er nog op gewezen dat de aanduiding «t + 1» in de tweede regel van de reeks formules niet betekent, dat het daarmee aangeduide tijdstip een jaar ligt na het tijdstip «t», maar omstreeks twee jaar. Volgens artikel 14, tweede lid, vindt uitbetaling van het eerste jaarbedrag immers plaats in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarvoor het budget is toegekend.

Volgens punt 2 van deze bijlage bedraagt een jaarbedrag 10 procent van het toegekende budget. De vermindering van het budget volgens de in punt 1 van deze bijlage opgenomen reeks formules heeft op de hoogte van het jaarbedrag dus geen invloed. De enige aanleiding tot verhoging van het jaarbedrag kan zijn gelegen in de omstandigheid dat bij een hoge rentestand de uitbetaling van het budget niet in 30 jaar wordt voltooid bij een jaarbedrag van 10 procent van dat budget. Bij het begin van de uitbetaling en na elke wijziging van het rentepercentage kan met hantering van de reeks formules worden uitgerekend in hoeveel jaar (het restant van) het budget wordt uitbetaald en daarmee of dat binnen de 30 jaar geschiedt of niet. Eveneens kan worden berekend met welk bedrag het jaarbedrag eventueel dient te worden verhoogd om de totale uitbetalingsduur op 30 jaar te brengen.

In punt 3 van deze bijlage is aangegeven hoe het rentepercentage wordt vastgesteld en gewijzigd. Voor wat betreft de wijziging van dat percentage is zo veel mogelijk aangesloten bij de tijdstippen waarop de rente van de betrokken leningen pleegt te worden herzien. Voor leningen ter financiering van het bouwen van sociale-huurwoningen en van het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen is een herziening van de rente om de tien jaar gebruikelijk; bij hypothecaire geldleningen is een herziening om de vijf jaar het meest gangbaar.

Bijlage IV

Het budget voor toeslagen ten behoeve van huurverlaging wordt uitbetaald in 10 jaarbedragen, waarvan het eerste het hoogste is, het tweede 10 procent lager is dan het eerste, het derde 20 procent lager is dan het eerste, en zo vervolgens. Voor deze geleidelijk dalende jaarbedragen is gekozen vanuit de veronderstelling dat de huurders aan wie dit budget uiteindelijk ten goede komt geleidelijk gewend raken aan een hogere huur en daarmee de toegelaten instelling of de gemeente van jaar tot jaar een lager bedrag op de huurprijs in mindering kan brengen. De gemeente is echter niet aan enig betaalritme gebonden.

Bijlage V

Met gebruikmaking van bijlage V wordt berekend hoe hoog het bedrag is dat door de gemeente wordt uitbetaald als gevolg van verlening van geldelijke steun voor een sociale-huurwoning of ingrijpende voorzieningen aan een woning. Hiertoe dient eerst de hoofdsom van die gelde-

lijke steun te worden bepaald. Dit geschiedt volgens punt 1 van de bijlage.

Op de hoofdsom komt jaarlijks een jaarbedrag in mindering; jaarlijks wordt eveneens een bedrag aan rente over het nog uit te betalen gedeelte van de hoofdsom berekend, welk bedrag bij die hoofdsom wordt opgeteld. Hierdoor is het uiteindelijk uit te betalen bedrag hoger dan het bedrag van de hoofdsom. Dit proces is in punt 2 weergegeven in een reeks formules. Hierin is de hoofdsom aangeduid met de hoofdletter H; deze staat op een gegeven moment vast. Het jaarbedrag wordt aangeduid met de kleine letter a; dit wordt door de gemeente vastgesteld en kan van jaar tot jaar verschillen. Tenslotte staat ook het rentepercentage, aangeduid met de kleine letter r, vast; dit is het rentepercentage, aangegeven in punt 4, onderdeel a of b, van deze bijlage, dat geldt op de dag waarop de geldelijke steun is verleend, of het volgens punt 4, onderdeel c, van deze bijlage gewijzigde percentage. Voor alle duidelijkheid zij opgemerkt dat de aanduiding «t + 1» in de reeks formules niet inhoudt dat dat tijdstip een jaar ligt na het tijdstip «t». Hoeveel tijd er tussen die tijdstippen ligt hangt af van de bepaling in de gemeentelijke subsidieverordening waarin wordt geregeld wanneer de gemeente het eerste jaarbedrag uitbetaalt.

Volgens punt 3 van deze bijlage stelt de gemeente het jaarbedrag vast. De enige beperking die daarbij geldt is dat de uitbetalingsduur van de geldelijke steun niet langer mag zijn dan 30 jaar. Met behulp van de formules, weergegeven in punt 2 van deze bijlage, kan worden bepaald of aan dat vereiste tegemoet wordt gekomen.

In punt 4 van deze bijlage is aangegeven hoe het rentepercentage wordt vastgesteld en gewijzigd. Het rendement, genoemd in onderdeel a, kan van dag tot dag verschillen. Dat rendement is als uitgangspunt genomen, omdat veel in staatsobligaties wordt gehandeld en het rendement daarop kan worden beschouwd als een rendement dat representatief is voor de kapitaalmarkt. Om tot het rentepercentage, met gebruikmaking waarvan de geldelijke steun wordt vastgesteld, te komen wordt ingevolge onderdeel c van punt 4 dat rendement verhoogd met 0,5 procent. Die verhoging heeft tot gevolg dat de verstrekkers van de leningen ook een hoger rendement kunnen bedingen dan het rendement op staatsobligaties, zonder een verhoogd risico te lopen dat niet tot rente en aflossing van die leningen wordt gekomen; dit is voor een voldoende aanbod van leningen van vitaal belang. Het op deze wijze normeren van het rentepercentage heeft als voordeel, dat de gemeente voor de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun niet de gegevens van elke lening behoeft op te vragen en niettemin de werkelijkheid dicht wordt benaderd.

Voor wat betreft de wijziging van het rentepercentage is zo veel mogelijk aangesloten bij het tijdstip waarop de rente van de betrokken leningen dient te worden gezien. Hierbij is een herziening van de rente om de tien jaar gebruikelijk.

Bijlage VI

Met gebruikmaking van bijlage VI wordt berekend hoe hoog het bedrag is dat door de gemeente wordt uitbetaald als gevolg van verlening van geldelijke steun voor een sociale-koopwoning. De hiervoor benodigde bepaling van de hoofdsom en het jaarbedrag, en de toepassing van de onder punt 2 van deze bijlage weergegeven reeks formules geschiedt in grote lijnen op dezelfde wijze als neergelegd in de punten 1 tot en met 3 van bijlage V. De verschillen tussen de bijlagen V en VI op deze punten zijn terug te voeren op het feit dat bij de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun voor een

sociale-koopwoning ook de hoogte van het inkomen van de eigenaar een rol speelt.

De gemeente heeft bij de vaststelling van de jaarbedragen volgens punt 3 van deze bijlage geen beleidsvrijheid. Dit houdt verband met het feit dat de jaarlijkse bijdragen voor sociale-koopwoningen zijn opgebouwd uit een rente- en een aflossingsdeel welke als zodanig in de belastingheffing worden betrokken. Met het vaststellen van de hoogte van de hoofdsommen die in de tabellen, bedoeld in artikel 35, worden opgenomen is rekening gehouden met het door ontvangst daarvan ontstaande fiscale nadeel. Als de gemeente naar eigen goeddunken de jaarbedragen voor sociale-koopwoningen zou kunnen vaststellen zou zij in onredelijke mate invloed uit kunnen oefenen op de fiscale gevolgen voor ontvangende eigenaren.

In punt 4 van deze bijlage is aangegeven hoe het rentepercentage wordt vastgesteld en gewijzigd. Deze regeling is in grote lijnen gelijk aan die, neergelegd in bijlage V. Verwezen wordt naar de toelichting op die bijlage. Het voornaamste verschil is, dat het percentage waarmee het in onderdeel a van punt 4 bedoelde rendement wordt verhoogd, 0,75 procent bedraagt en daarmee een kwart hoger ligt dan het percentage, genoemd in bijlage V, punt 4, onderdeel a. Dit verschil is gemaakt, omdat de hypotheekrente omstreeks een kwart procent hoger pleegt te liggen dan de rente van leningen die plegen te worden verstrekt ter financiering van het bouwen van sociale-huurwoningen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen.

Bij punt 5 van deze bijlage is het uitgangspunt dat zowel de draagkracht van het gehele huishouden bij de bepaling van de hoogte van het inkomen moet worden betrokken, als de regeling niet te ingewikkeld mag zijn. Vergeleken met de voorheen geldende situatie zijn enkele vereenvoudigingen doorgevoerd.

Hoe elk inkomen wordt bepaald om tot de bepaling van de som van de inkomens te komen die in aanmerking worden genomen bij de vaststelling van het bedrag aan geldelijke steun, is neergelegd in punt 6 van deze bijlage. Op het tijdstip van vaststelling van het bedrag van de geldelijke steun is het belastbaar inkomen een toereikende en goed controleerbare maatstaf om de hoogte van de bijdrage te berekenen. Dit is neergelegd in onderdeel a van punt 6. Indien de geldelijke steun voor een sociale-koopwoning als bijdrage ineens wordt uitbetaald is voor de bepaling van de inkomens alleen dat onderdeel van toepassing.

Op de berekening van de inkomens die plaatsvindt bij de toepassing van artikel 37 is onderdeel b van punt 6 van toepassing. Blijkens dat onderdeel dienen bij die toepassing op het inkomen enkele correcties te worden aangebracht om het vergelijkbaar te maken met het inkomen, zoals berekend met toepassing van onderdeel a. In de eerste plaats is een correctie noodzakelijk voor een uitbetaald jaarbedrag en de huurwaarde van de woning. Deze maakten immers op het tijdstip van de eigendomsoverdracht nog geen deel uit van het inkomen. Dit is neergelegd in onderdeel b, onder 1°.

Voorts is een correctie noodzakelijk voor de rente van de lening die is gesloten om de woning in eigendom te verkrijgen. Deze vormde immers op het tijdstip van de eigendomsoverdracht nog geen aftrekpost. De bij te tellen rente is niet de werkelijke rente van de betrokken lening, maar een vooraf genormeerd bedrag dat de som is van de twee, in onderdeel b, onder 2° en 3°, genoemde rentebestanden. Voor deze normering is gekozen, omdat daardoor de controleerbaarheid van de bepaling aanzienlijk wordt verhoogd en geen gegevens over alle afgesloten leningen behoeven te worden opgevraagd. De normering is zodanig gekozen dat de werkelijkheid niettemin zeer dicht wordt benaderd; evaluaties van de voorheen geldende ministeriële regeling voor geldelijke

steun voor sociale-koopwoningen, waarin de normering eveneens was opgenomen, hebben dit aangetoond.

Tenslotte wordt het inkomen gecorrigeerd voor opgetreden in- of deflatie (zie onderdeel b, onder 4°). Het indexcijfer voor de regelingslonen is hiervoor een toereikende en goed controleerbare graadmeter.

Voor het geval de belasting niet wordt geheven over het belastbaar inkomen maar over het zuiver loon in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964 (Stb. 1990, 104), en voor het geval het inkomen van de eigenaar niet (in Nederland) belastbaar is, is in punt 6 van deze bijlage eveneens de wijze van bepaling van het inkomen opgenomen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma