# Rendementen gesubsidieerde woningbouw november 1995

**VROM**

**Circulaire aan de colleges van b. en w.**

*Directie: Reken- en Administratiecentrum*
*Afdeling: Bijdragevaststelling en -herziening*
*Registratienummer: MG 95-31*
*Datum: 13 november 1995*
*Strekking: Informatie*
*Telefoonnummer: (038) 4695222*
*Aan: Het College van burgemeester en wethouders*

Geachte College,

De rendementen gesubsidieerde woningbouw, opgenomen in deze circulaire zijn alleen van toepassing op beschikkingen die voor 1 januari 1992 zijn afgegeven.
Voor toekenningen die na 1 januari 1992 op grond van het Besluit woninggebonden Subsidies (BWS, gepubliceerd in het Staatsblad 1991, nummer 440) worden afgegeven en waarbij een rijksrekenpercentage wordt gehanteerd, wordt verwezen naar de artikelen 28, 32, eerste lid, en 38 en naar punt 4 van de bijlagen V en VI bij het BWS.

**Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 (art. 1 bijgaande beschikking)**
Ten aanzien van deze regeling wordt nog uitsluitend het rendement gepubliceerd ten behoeve van renteconversies voor het tweede tijdvak van 10 jaren.
Voor de maand november 1995 heb ik aldus het rendement, bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder a van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 bepaald.
De dynamische kostprijshuur voor het tweede tijdvak van 10 jaren wordt overigens per complex vastgesteld. Een exemplaar van het exploitatie-overzicht van het elfde jaar, waarin bedoelde dynamische kostprijshuur is vermeld, wordt u door de Afdeling Bijdragevaststelling en -herziening te Zwolle toegezonden.

**Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 (art. 2 bijgaande beschikking)**
Het rendement voor het vaststellen van de looptijd van de jaarlijkse bijdrage wordt normatief vastgesteld. Voor de berekening van het rendement is aangesloten bij de methodiek in de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988.
Uitgegaan wordt van het dagelijks door het CBS gepubliceerde rendementspercentage op staatsobligaties met een resterende looptijd van vijf tot acht jaar.
Evenals bij de NKS-regeling wordt het desbetreffende dagpercentage verhoogd met het in bijgaande beschikking vermelde opslagpercentage. De som wordt naar boven afgerond op 0,125 procent. Met het aldus berekende normatieve rentepercentage kan de looptijd van de jaarlijkse bijdragen worden bepaald.
Het bovengenoemde opslagpercentage als bedoeld in artikel 28b van deze regeling is, met de inwerkingtreding van het Besluit Woninggebonden Subsidies per 1-1-1992, niet meer relevant.
Echter op grond van artikel 55, lid 3 van de RGSVH'87 wordt een rentevergoeding verstrekt over de per 1-1-1991 ingevoerde korting van 20% op de bevoorschotting op de bijdrage ineens. Het rentepercentage dat voor de berekening van de rentevergoeding wordt gehanteerd, is het rendement op staatsobligaties met een resterende looptijd van 5 tot 8 jaar, verhoogd met de in bijgaande regeling opgenomen opslag.
Overeenkomstig de gehanteerde uitgangspunten in de regeling wordt de contante waarde in maximaal 30 jaar bereikt. Door stijging van de rente kan deze termijn worden overschreden. Indien dit het geval is, wordt het percentage van de jaarlijkse bijdrage verhoogd. In overzicht 1 zijn bij de verschillende rentepercentages behalve de looptijden tevens de percentages van de jaarlijkse bijdragen vermeld.

**Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 (art. 3 bijgaande beschikking)**
Voorts heb ik het in artikel 17, tweede lid, van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 bedoelde rentepercentage bepaald dat geldt van 16 november 1995 t/m 15 december 1995. Dit percentage is van kracht voor toelatingsbeschikkingen die voor 1 januari 1992 zijn afgegeven. Conform de gehanteerde uitgangspunten in de regeling wordt de contante waarde van de bijdragen in maximaal 30 jaren bereikt.
Indien de ontwikkeling van het rentepercentage zodanig is dat deze termijn zou worden overschreden, wordt de jaarlijkse bijdrage bovenwaarts bijgesteld.
Als gevolg daarvan is de jaarlijkse bijdrage voor die woningen, waarvan de contante waarde is of wordt vastgesteld op f 41.000,– en waarvoor het transport van de notariële akte zal plaatsvinden in de periode van 16 november 1995 t/m 15 december 1995, vastgesteld op f 3600,–.
Het in artikel 3 van bijgaande beschikking genoemde percentage wordt ook gebruikt ten behoeve van de uitvoering van de rijksrekenrentetoets.

**Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten 1989**
Voor de bepaling van het rentepercentage als bedoeld in artikel 19, lid 3 Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten is het uitgangspunt het percentage en het opslagpercentage zoals dat werd vastgesteld bij de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988. Het voor de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten te hanteren rentepercentage wordt verkregen door het berekende percentage conform de berekeningsmethodiek van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (november 1995: 7,000%) te vermeerderen met het opslagpercentage dat wordt genoemd in artikel 2 van deze beschikking.

**Regelingen voor standplaatsen voor woonwagens 1989 (art. 4 bijgaande beschikking)**

Tenslotte heb ik het in artikel 14, tweede lid, onderdeel c, ten eerste, van de Regeling geldelijke steun standplaatsen voor woonwagens en het in artikel 13, onderdeel c, ten eerste, van de Regeling geldelijke steun standplaatsen buiten een openbaar centrum voor woonwagens 1989 bedoelde rendement bepaald dat geldt voor standplaatsen, gereedgekomen in de maand oktober 1995.

**Vermenigvuldigingsfactoren**

Maandelijks wordt een opgave verstrekt van de vermenigvuldigingsfactoren. Behalve voor woningen, gesubsidieerd met de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 zal ook bij woningen, gebouwd met de Regeling geldelijke steun huurwoningen proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 een aanpassing van de variabele exploitatiekosten dienen plaats te vinden.

Overeenkomstig artikel 24 van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, artikel 25 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en artikel 52 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 worden de percentages gegeven, waarmee de onderscheidene variabele exploitatiekosten dienen te worden vermenigvuldigd.

De vermenigvuldigingsfactoren voor de maand oktober 1995 zijn vermeld in overzicht 2.

Voor eventuele nadere informatie of toelichting kunt u contact opnemen met de Afdeling Bijdragevaststelling en -herziening. Telefoon (038) - 4695222.

*Hoogachtend,*
*De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,*
*voor deze:*
*De Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting, o.l.*
*J. van der Vlist.*

**Overzicht 1: looptijd jaarlijkse bijdragen[1] bij verschillende rentepercentages**

| Rijksrekenrente/looptijd/jaarlijkse bijdrage (in %) | | | Rijksrekenrente/looptijd/jaarlijkse bijdrage (in %) | | | Rijksrekenrente/looptijd/jaarlijkse bijdrage (in %) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6,000 | 16 jr | 10 | 7,500 | 20 jr | 10 | 9,000 | 27 jr | 10 |
| 6,125 | 16 jr | 10 | 7,625 | 20 jr | 10 | 9,125 | 28 jr | 10 |
| 6,250 | 17 jr | 10 | 7,750 | 20 jr | 10 | 9,250 | 30 jr | 10 |
| 6,375 | 17 jr | 10 | 7,875 | 21 jr | 10 | 9,375 | 30 jr | 10,059 |
| 6,500 | 17 jr | 10 | 8,000 | 21 jr | 10 | 9,500 | 30 jr | 10,168 |
| 6,625 | 17 jr | 10 | 8,125 | 22 jr | 10 | 9,625 | 30 jr | 10,278 |
| 6,750 | 18 jr | 10 | 8,250 | 22 jr | 10 | 9,750 | 30 jr | 10,387 |
| 6,875 | 18 jr | 10 | 8,375 | 23 jr | 10 | 9,875 | 30 jr | 10,498 |
| 7,000 | 18 jr | 10 | 8,500 | 24 jr | 10 | 10,000 | 30 jr | 10,608 |
| 7.125 | 19 jr | 10 | 8,625 | 24 jr | 10 | 10,125 | 30 jr | 10,719 |
| 7,250 | 19 jr | 10 | 8,750 | 25 jr | 10 | 10,250 | 30 jr | 10,830 |
| 7,375 | 19 jr | 10 | 8,875 | 26 jr | 10 | | | |

[1] in het laatste jaar is de jaarlijkse bijdrage gelijk aan de restantbijdrage.

**Overzicht 2: vermenigvuldigingsfactoren**

| Aanvang exploitatie-jaar 1995 | Kosten van onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten | Belastingen | Premie voor de storm- en brand-verzekering | Huurderving |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| oktober | 1,0200 | 1,0 | 1,0183 | 1,0550 |