

Rendementen gesubsidieerde woningbouw december 1997

VROM

Circulaire aan de colleges van b. en w.

9 december 1997/IMG97-29

Reken- en Administratiecentrum
Projectorganisatie Bijdragevaststelling
en -herziening

Strekking: Informatie

Aan: Het College van Burgemeester en
Wethouders

Geacht College! – De rendementen
gesubsidieerde woningbouw, opgeno-
men 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 woning-
gebonden Subsidies (BWS, gepubliceerd
in het Staatsblad 1991, nummer 440)
worden afgegeven en waarbij een rijks-
rekenpercentage 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 huurwo-
ningen 1975, en Beschikking geldelijke
steun huurwoningen in proefgemeen-
ten normkostensysteem 1986 (art. 1 bij-
gaande beschikking)*

Ten aanzien van deze beide regelingen
wordt uitsluitend het rendement
gepubliceerd ten behoeve van rente-
conversies voor het tweede en enig vol-
gend tijdvak van 10 jaren.

Voor de maand december 1997 heb ik
aldus het rendement, bedoeld in artikel
17, eerste lid, onder a van de
Beschikking geldelijke steun huurwo-
ningen 1975, respectievelijk artikel 18,
eerste lid, onder a van de Beschikking
geldelijke steun huurwoningen in
proefgemeenten normkostensysteem
1986, bepaald.

De dynamische kostprijsuur voor het
tweede tijdvak van 10 jaren wordt ove-
rigens per complex vastgesteld. Een
exemplaar van het exploitatie-overzicht
van het elfde jaar, waarin bedoelde
dynamische kostprijsuur is vermeld,
wordt nu door de Afdeling
Bijdragevaststelling en -herziening te
Zwolle toegezonden.

*Regeling geldelijke steun voorzieningen
aan huurwoningen 1987 (art. 2 bijgaan-
de beschikking)*

Het rendement voor het vaststellen van
de looptijd van de jaarlijkse bijdrage
wordt normatief vastgesteld. Voor de
berekening van het rendement is aan-
gesloten bij de methodiek in de
Regeling geldelijke steun huurwoni-
ngen normkostensysteem 1988.
Uitgegaan wordt van het dagelijks door
het CBS gepubliceerde rendements-
percentage op staatsobligaties met een
resterende looptijd van vijf tot acht
jaar.

Evenals bij de NKS-regeling wordt het
desbetreffende dagpercentage ver-
hoogd met het in bijgaande beschik-
king 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 wor-
den 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 rele-
vant.

Echter op grond van artikel 55, lid 3 van
de RGSVH'87 wordt een rentevergoe-
ding verstrekt over de per 1-1-1991
ingevoerde korting van 20% op de
bevoorschotting op de bijdrage ineens.
Het rentepercentage dat voor de bere-
kening van de rentevergoeding wordt
gehanteerd, is het rendement op staats-
obligaties met een resterende looptijd
van 5 tot 8 jaar, verhoogd met de in bij-
gaande regeling opgenomen opslag.
Overeenkomstig de gehanteerde uit-
gangspunten 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 per-
centage van de jaarlijkse bijdrage ver-
hoogd. In onderstaand overzicht¹ zijn
bij de verschillende rentepercentages
behalve de looptijden tevens de percen-
tages van de jaarlijkse bijdragen ver-
meld.

**Overzicht 1: Looptijd jaarlijkse bijdra-
gen¹) bij verschillende rentepercentages**

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

¹ In het laatste jaar is de jaarlijkse bijdrage gelijk
aan de restant bijdrage.

*Beschikking geldelijke steun eigen wo-
ningen 1984 (art. 3 bijgaande beschik-
king)*

Voorts heb ik het in artikel 17, tweede
lid, van de Beschikking geldelijke steun
eigen woningen 1984 bedoelde rente-
percentage bepaald dat geldt van 16
december 1997 t/m 15 januari 1998. Dit
rentepercentage is van kracht voor toe-
latingsbeschikkingen die voor 1 januari
1992 zijn afgegeven. Conform de gehan-

teerde 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 december 1997 t/m 15 januari 1998, vastgesteld op f 3.600,-. 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 (december 1997: 5,750%) 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 november 1997.

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 november 1997 zijn vermeld in onderstaand overzicht (overzicht 2).

Overzicht 2: Vermenigvuldigingsfactoren

Aanvang exploitatiejaar 1995	Kosten van onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten	Belastingen	Premie voor de storm- en brandverzekering	Huurderiving
november	1,0185	1,0	1,0261	1,0550

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

Den Haag, 9 december 1997.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Voor deze:

De Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting,

o.l.
A. W. H. Bertram.