

Rendementen gesubsidieerde woningbouw mei 1999 en vermenigvuldigingsfactoren normen per 1 juli 1999

VROM

Circulaire aan colleges van b. en w.

Directie: Reken- en Administratiecentrum

Afdeling: Projectorganisatie Bijdragevaststelling en -herziening

Registratienummer: MG 99-11

Datum: 27 mei 1999

Strekking: Informatie

Telefoonnummer: 038-4695222

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders

Inleiding

Deze circulaire voorziet in de publicatie van de rendementen gesubsidieerde woningbouw voor de maand mei 1999, alsmede de vermenigvuldigingsfactoren voor de berekening van de normen per 1 juli 1999.

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.

Sinds 1 juli 1992 is voor de herziening van de jaarlijkse bijdrage van de aanpassingsmethodiek van de exploitatienormen voor woningen die worden geëxploiteerd op basis van de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen uit 1968 en voorgaande regelingen geïntegreerd met de aanpassingsmethodiek voor variabele lasten ingevolge de regelingen uit 1975 en later. In plaats van vermelding van de aangepaste normbedragen voor de regeling 1968 en eerder, zoals tot 1 juli 1992 gebruikelijk was, worden thans jaarlijks in mei vermenigvuldigingsfactoren vermeld, die door de verhuurder zelf moeten worden berekend om het nieuwe normbedragen te verkrijgen.

II Rendementen

Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (art. 1 bijgaande beschikking)

Ten aanzien van deze drie regelingen wordt uitsluitend het rendement gepubliceerd ten behoeve van renteconversies voor het tweede en enig volgend tijdvak van 10 jaren.

Voor de maand mei 1999 heb ik aldus het rendement, bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder a van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, respectievelijk artikel 18, eerste lid, onder a van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, respectievelijk artikel 56, onder a van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, bepaald.

De dynamische kostprijs voor elk nieuw tijdvak van 10 jaren wordt overigens per complex vastgesteld. Een exemplaar van het exploitatieoverzicht waarin bedoelde dynamische kostprijs is vermeld, wordt u aan het begin van de nieuwe tienjaarsperiode door de Projectorganisatie 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 bijdrage wordt 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 onderstaand overzicht zijn bij de verschillende rentepercentages behalve de looptijden tevens de percentages van de jaarlijkse bijdragen vermeld.

Overzicht 1 Looptijd jaarlijkse bijdragen¹ 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
8,325	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 woningen 1984 (art. 3 bijgaande beschikking)

Voorts heb ik het in artikel 17, tweede lid, van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 bedoelde percentage bepaald dat geldt van 16 mei 1999 t/m 15 juni 1999. Dit rentepercentage 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 mei 1999 t/m 15 juni 1999, 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 hantieren rentepercentage wordt verkregen door het berekende percentage conform de berekeningsmethodiek van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (mei 1999: 4,500%) 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 april 1999.

III. Vermenigvuldigingsfactoren

Hierna zijn de vermenigvuldigingsfactoren vermeld voor de berekening van de normen per 1 juli 1999.

Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen 1968 en voorgaande regelingen, inclusief analoge toepassingen.

Dit gedeelte is nog slechts van toepassing op woningen gesubsidieerd op grond van de Beschikking geldelijke steun toegelaten instelling 1968 (voor zover nog niet gebruteerd), alsmede analoge toepassingen. Verhuurders kunnen de normen per 1 juli 1999 zelf berekenen door vermenigvuldiging van de normen per 1 juli 1998 met de desbetreffende factoren in overzicht 2. Deze factoren zijn berekend op basis van de laatst bekende definitieve indexcijfers van kostenontwikkelingen m.b.t. onderhoud en beheer over het tijdvak april 1998-april 1999. De nieuwe normen per 1 juli 1999 dienen te worden afgerond op hele gulden (f 0,50 en meer naar boven en minder dan f 0,50 naar beneden afronden).

Overzicht 2 Vermenigvuldigingsfactoren maand mei

Kosten van onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten	Belastingen	Premie voor de storm- en brandverzekeringen
1,0109	1,0175	1,0291

De stijging van de huurderiving per 1 juli 1998 voor deze woningen is niet opgenomen in overzicht 2. Hiertoe wordt verwezen naar de desbetreffende regelingen, waarin bedoeld percentage reeds is vermeld.

Beschikking geldende steun particuliere huurwoningen 1968

De gezamenlijke stijging van belastingen en de verzekeringspremies wordt voor particuliere huurwoningen uitge-

drukt in een percentage van de gemiddelde jaarhuur.

De stijging van deze lasten bedraagt 0,12% van de jaarhuur per 30 juni 1999.

Bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage zal mede rekening worden gehouden met de stijging van de kosten voor onderhoud, algemeen beheer en administratie, zoals die in overzicht 2 is gegeven. Voor verzorgingstehuizen voor bejaarden, bedraagt de norm per bed de helft van de norm voor

onderhoud, algemeen beheer en administratie per 1 juli 1999.

Regelingen 1975 en later

De integratie heeft geen gevolgen voor de vermenigvuldigingsfactoren voor variabele exploitatielasten voor woningen die zijn gebouwd onder de werking van de volgende regelingen:

- Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 (artikel 24);
- Regeling geldelijke steun huurwoningen proefgemeenten normkostensysteem 1986 (artikel 25);
- Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (artikel 52).

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 april 1999 zijn vermeld in overzicht 3.

Overzicht 3: Vermenigvuldigingsfactoren

Aanvang exploitatie-jaar 1999	Kosten van onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten	Belastingen	Premie voor de storm- en brandverzekering	Huurderving
1	2	3	4	5
april	1,0109	1,0175	1,0291	1,0550

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

*Hoogachtend,
De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
J.W. Remkes.*