

Rendementen gesubsidieerde woningbouw april 1999

VROM

Circulaire

Directie: Reken- en Administratiecentrum

Afdeling: Projectorganisatie Bijdragevaststelling en -herziening

Registratienummer: MG 99-08

Datum: 20 april 1999

Strekking: Informatie

Telefoonnummer: 038-4695222

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders

Geacht 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, 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 renteconversie voor het tweede en enig volgend tijdvak van 10 jaren.

Voor de maand april 1999 heb ik aldus het rendement, bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder b van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, respectievelijk artikel 18, eerste lid, onder b van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, respectievelijk artikel 56, onder b 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 exploitatie-overzicht waarin bedoelde dynamische kostprijs-

huur 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 rendementpercentage 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 januari 1992, niet meer relevant.

Echter op grond van artikel 55, lid 3 van de RGSVH'87 wordt een rentevergoeding verstrekt over de per 1 januari 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
8,375	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
9,750	30 jr	10,278
9,875	30 jr	10,387
10,000	30 jr	10,498
10,125	30 jr	10,608
10,250	30 jr	10,719
10,375	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 rentepercentage bepaald dat geldt van 16 april 1999 t/m 15 mei 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 april 1999 t/m 15 mei 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 huurwoning

gen 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 (april 1999: 4,625%) 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 maart 1999.

Vermenigvuldigingsfactoren

Maandelijks wordt een opgave versprekt 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 maart 1999 zijn vermeld in onderstaand overzicht.

Overzicht 2: Vermenigvuldigingsfactoren

Aanvang exploitatie-jaar 1999	Kosten van onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten	Belastingen	Premie voor de storm- en brandverzekering	Huurderwing
1	2	3	4	5
maart 1999	1,0389	1,0175	1,0291	1,0550

Ten aanzien van de in overzicht 2 genoemde belastingnorm merk ik het volgende op.
 Bij de circulaire MG 91-38 van 4 oktober 1991 (Stcrt. 204, herplaatsing in Stcrt. 210), en MG 92-18 van 18 juni 1992 (Stcrt. 123), van mijn toenmalige ambtsvoorganger, bent u geïnformeerd over de bevroering en aanpassing van de vermenigvuldigingsfactor voor de bovengenoemde belastingnorm. Deze belastingnorm is vanaf 1 juli 1991 bevroeren geweest. De bevroering zou worden opgeheven op het moment waarop zou zijn gecompenseerd voor het in het verleden gehanteerde te hoge niveau van de belastingnorm als gevolg van de daarin ten onrechte opgenomen reinigingsrechten en 50% van de rioolrechten. De ontwikkeling van de voor deze posten geschoonde belastingnorm bepaalde dus het moment waarop de jaarlijkse bijdrage weer voor gestegen belastingen zou worden aangepast, alsook de omvang van de aanpassing. Thans is het moment aangebroken waarop de bevroering kan worden opgeheven.
 De vermenigvuldigingsfactor voor de belastingnorm voor de maand maart 1999 dient aldus gesteld te worden op 1,0175. 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.*