

Rendementen gesubsidieerde woningbouw november 2004

Directie: Informatie, Beheer en Subsidie-regelingen
Afdeling: Uitvoering, Unit Bijzondere Regelingen
Registratienr.: MG 2004 - 15
Datum: 25 november 2004
Strekking: Informatie
Telefoonnr.: 070 - 339 22 07
Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
Onderwerp: Rendementen gesubsidieerde woningbouw november 2004

Geacht College,

Deze circulaire voorziet in de publicatie van de rendementen gesubsidieerde woningbouw voor de maand november 2004.

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) zijn afgegeven en waarbij een rijksrekenpercentage is gehanteerd, wordt verwezen naar de artikelen 28, 32, eerste lid, en 38 en naar punt 4 (met uitzondering van het gestelde onder lid b) 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 rente-conversies voor het tweede en enig volgend tijdvak van 10 jaren.

Voor de maand november 2004 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 normkosten-

systeem 1986, respectievelijk artikel 56, onder b van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, bepaald.

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 MoneyView te Amsterdam bekend gemaakte rendementspercentage op staatsobligaties met een resterende looptijd van vijf tot acht jaar. De verstreekte gegevens zijn een voortzetting van voorheen de CBS-dagrendementen en komen onder eigen verantwoordelijkheid van MoneyView tot stand volgens de CBS-methodologie.

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 onderstaand overzicht zijn bij de verschillende rentepercentages behalve de looptijden tevens de percentages van de jaarlijkse bijdragen vermeld.

Overzicht 1: looptijd jaarlijkse bijdragen* bij verschillende rentepercentages

Rijksreken-rente	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

* 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 november 2004 t/m 15 december 2004. 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 € 18.604,99 en waarvoor het transport van de notariële akte zal plaatsvinden in de periode van 16 november 2004 t/m 15 december 2004, vastgesteld op € 1.633,61.

Het in artikel 3 van bijgaande beschikking genoemde percentage wordt ook gebruikt ten behoeve van de uitvoering van de rijksrekenrentetoets.

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 oktober 2004 zijn vermeld in onderstaand overzicht.

Overzicht 2: vermenigvuldigingsfactoren

Aanvang exploitatiejaar 2004	Kosten van onderhoud, algemeen beheer en administratie	Belastingen	Premie voor de storm- en brandverzekering	Huurderiving
1	2	3	4	5
oktober 2004	1,0033	0,9280	1,0291	1,0380

Voor eventuele nadere informatie of toelichting kunt u contact opnemen met de Directie Informatie, Beheer en Subsidieregelingen, Unit Bijzondere Regelingen. Telefoon 070 - 339 2207.

Hoogachtend,

*de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S.M. Dekker.*