



Centrale Directie Juridische Zaken
Rijnstraat 8, postbus 20951, 2500 EZ Den Haag
Telefoon (070)3392526 Telefax (070)3391358
Interne postcode 115 (s.v.p. vermelden bij correspondentie)

Afdeling Wetgeving

de Vice-President van de
Raad van State
Binnenhof 1
's-GRAVENHAGE

3/5

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

MJZ 02594045

29-04-1994

Onderwerp

Spoedadvisering omtrent wetsvoorstel balansverkorting

Geachte Vice-President,

Aan Uw Raad is ter advisering aangeboden het voorstel voor een Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting.

Mijn verzoek aan U is om er zorg voor te dragen dat omtrent dit wetsvoorstel een zogenaamd spoedadvies door de Raad wordt uitgebracht en wel om de volgende redenen.

Het wetsvoorstel strekt er toe op de ijkdatum 1 januari 1995 de vorderingen die het Rijk heeft uit hoofde van aan gemeenten en toegelaten instellingen verstrekte rijksleningen voor de bouw en verbetering van woningwetwoningen voor gelijke bedragen te laten wegvallen tegen de voor die woningen nog bestaande subsidieverplichtingen en de overblijvende saldi uit te betalen dan wel in te vorderen.

In de op de derde dinsdag in september van dit jaar in te dienen begroting voor het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor het jaar 1995 zal reeds rekening worden gehouden met uitgaven en inkomsten in het kader van de balansverkortingsoperatie. Deze operatie zal volgens de gemaakte planning in dat jaar zal aanvangen.

Het is om die reden zeer gewenst dat op het tijdstip van de indiening van de begroting ook het eerder genoemde wetsvoorstel bij de Tweede Kamer is ingediend.

Bijlagen



Kenmerk

Bladnummer

2

Gelet op de korte tijd die daarvoor nog ter beschikking staat lijkt het mij, in overeenstemming met het gevoel van de Ministerraad, dringend gewenst dat uw Raad inzake dit wetsvoorstel een spoedadvies uitbrengt. Gaarne verzoek ik U te bevorderen dat de Raad van State uiterlijk 1 augustus 1994 een advies uitbrengt over het voorstel voor een Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting.

Hoogachtend,
De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

drs. E. Heerma

W 08 . 94 . 0277

09 MEI 1994

RaVO*el. 29/4***Raad voor de Volkshuisvesting**

Secretariaat:

Postadres: Postbus 30946
2500 GX Den Haag
Bezoekadres: Willem Witsenplein 6
telefoon 070 - 3392436
fax 070 - 3391258

De staatssecretaris van Volkshuisvesting
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
De heer drs. E. Heerma
Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Kenmerk: 226/U/5

Datum: 29 april 1994

Onderwerp: Brutering Toegelaten Instel-
lingen en Gemeenten

Geachte heer Heerma,

Bijgaand zend ik U de reactie van de Raad inzake de ontwerp-Wet balans-verkorting geldelijke steun volkshuisvesting. Daar U heeft aangedrongen op een spoedige afhandeling van dit onderwerp is de tweede pagina in de vorm van een fax-pagina toegevoegd. De officiële pagina zal U binnenkort worden toegezonden.

Hoogachtend,



Ir. G.J.M. de Reus, secretaris


RaVO**Raad voor de Volkshuisvesting**

De staatssecretaris van Volkshuisvesting
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
De heer drs. E. Heerma
Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Secretariaat:
Postadres: Postbus 30946
2500 GX Den Haag
Bezoekadres: Willem Witsenplein 6
telefoon 070-3392436
fax 070-3391258

Kenmerk: 226/U/4
Onderwerp: Bruterings Toegelaten Instel-
lingen en Gemeenten

Datum: 29 april 1994

Geachte heer Heerma,

De Raad ontving Uw brief van 19 april 1994 waarmee U de ontwerp-Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting ter advisering aan hem voorlegt. Deze brief is een vervolg op de toezending van de Nota Bruterings en de overeenkomst inzake de Bruteringsoperatie bij sociale verhuurders op 2 maart jl. Bij die gelegenheid verzocht U de Raad te bezien, of hij met U van mening kon zijn dat een inhoudelijke beoordeling van het bruteringsaccoord alsmede een advies over de wet in de gegeven situatie niet opportuun zouden zijn. De gang van zaken rondom de bruteringsoperatie is voor de Raad aanleiding geweest dit onderwerp op de agenda voor zijn plenaire vergadering van 28 april jl. te plaatsen.

De Raad had in een eerder stadium reeds besloten geen inhoudelijk advies over het bruteringsaccoord uit te brengen. De brief waarmee U de desbetreffende stukken aan de Raad aanbod liet immers geen ruimte voor twijfel over de rol die een advies bij Uw standpuntbepaling zou kunnen spelen.

Het besluitvormingstraject van de bruteringsoperatie heeft de Raad in een zeer onbevredigende positie gebracht. In velerlei opzicht is dit de grootste operatie in de na-oorlogse geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting, waarmee een bedrag is gemoeid van 30 à 35 miljard gulden. Het feit dat daarover tussen partijen een accoord was gesloten, biedt op zichzelf geen waarborgen dat het maatschappelijk belang in brede zin en op termijn voldoende is gediend met het bruteringsaccoord en de afzonderlijke onderdelen daarvan. De Raad hecht eraan alsnog op te merken dat in zijn kring duidelijke opvattingen bestaan over de betekenis van deze operatie voor de volkshuisvesting en over de meest cruciale onderdelen daarvan. Hij volstaat met een verwijzing naar de inzichten die leden langs andere weg onder Uw aandacht hebben gebracht of zullen brengen.

RaVO

Raad voor de Volkshoefstads

2

In Uw brief van 2 maart jl. kondigde U aan dat U de ontwerp-tekst voor de Bruteringswet in een later stadium aan de Raad zou voorleggen. De Raad nam destijds nog geen besluit over de afhandeling van die adviesaanvraag omdat van de wet nog geen concrete uitwerking voorhanden was.

Aan de hand van de voorliggende adviesaanvraag komt de Raad tot de conclusie, dat de wijze waarop de in het accordé vastgelegde afspraken zijn omgezet in een ontwerp voor een wettelijke regeling, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen met betrekking tot de hoofdlijnen van het ontwerp. Hij merkt daarbij overigens op, dat hij deswille van de gevraagde spoed heeft moeten afzien van een gedetailleerde beoordeling van de juridisch-technische aspecten van het wetsontwerp.

Hoogachtend,

De vice voorzitter,

J. F. G. De Raat

De secretaris,

G. J. K. de Raat

G. J. K. de Raat

W 08 . 94 . 0277

09 MEI 1994



Kneepel voor woningcorporaties

Postbus 55
3730 AB De Bilt
Oudekerkweg 70
Telefoon (030) 20 99 11
Telefax (030) 20 12 54
Handelsregister Utrecht nr. 61161

Besproken
29/4

Aan de staatssecretaris van VROM
de heer drs. E. Heerma
Postbus 20951
2500 EZ DEN HAAG

Referentie:
O&O/BvdD/lq/1917/94

De Bilt,
29 april 1994

Betreft:
ontwerp bruteringswet

Behandeld door:

I

Geachte heer Heerma,

Recent hebben wij de ontwerp-wet Balansverkortung geldelijke steun volkshuisvesting ontvangen. In een eerdere fase hebben wij in de Klankbordgroep Wetgeving ons commentaar op eerdere versies van deze ontwerp-wet gegeven. Het verheugt ons te zien dat dit tot een groot aantal verbeteringen heeft geleid.

In de plenaire vergadering van de RAVO van donderdag 28 april jl. is de ontwerp-wet op hoofdlijnen besproken. Wij hebben daarbij onze instemming met de wet betuigd.

Desalniettemin hebben wij aantal kanttekeningen en vragen bij de ontwerp-wet, waarvan wij u bij deze op de hoogte willen stellen. Wij verzoeken u dringend hiermee rekening te houden en waar nodig de ontwerp-wet aan te passen voordat u het ter advisering aan de Raad van State aanbiedt.

Huurderving bij berekening subsidie

In artikel 4 van de ontwerp-wet staat dat voor de bepaling van de subsidie wordt uitgegaan van een stijging van de variabele lasten met 3%. Uit de toelichting blijkt dat dit betekent dat er voor alle variabele lasten, waaronder ook de huurderving, een vermenigvuldigingsfactor van 1,03 zal worden gehanteerd.

Wij gaan daar niet mee akkoord. In de huidige subsidiëringssystematiek worden verschillende vermenigvuldigingsfactoren gehanteerd. Op de huurderving na worden die afgeleid van realisatiecijfers die afkomstig zijn van het CBS. Voor de huurderving wordt echter uitgegaan van het geldende afbraakpercentage. Wij interpreteren de afspraak over de variabele lasten in de bruteringsovereenkomst zo, dat voor alle componenten van de variabele lasten die nu op basis van realisatiecijfers worden afgeleid, een stijging van 3% c.q. een vermenigvuldigingsfactor van 1,03 wordt gehanteerd.



Aan de staatssecretaris van VROM
de heer drs. E. Heerma
te Den Haag

referentie:
O&O/BvdD/lq/1917/94

blad 2

Voor de kostenfactor huurderving blijft, conform de huidige systematiek, het afbraakpercentage van kracht. Dit betekent dat voor deze component een stijging van 5%, ofwel een vermenigvuldigingsfactor van 1,05 moet worden gehanteerd. Wij menen dat deze interpretatie recht doet aan het uitgangspunt in het akkoord van Heemskerk dat lopende afspraken moeten worden gerespecteerd.

Disagiokosten

Artikel 6 van de ontwerp-wet maakt het mogelijk een rentebijdrage te verlenen aan instellingen die nadeel ondervinden van de vervroegde opeising van rijksleningen. Om te beoordelen of er sprake is van dergelijke nadelen, wordt per instelling voor de rijksleningenportefeuille per 01-11-1993 het saldo bepaald van de voordelen van vervroegde aflossing van rijksleningen na 01-11-1993 en de nadelen van de vervroegde opeising. Bij de bepaling of er sprake is van een nadeel wordt tevens rekening gehouden met de disagiokosten die zijn gemaakt voor de borging van de vervangende leningen die in verband met de bruteringsoperatie zijn aangetrokken. Daarbij wordt uitgegaan van disagiokosten van ten hoogste 0,75%. Deze kosten mogen alleen in rekening worden gebracht wanneer de vervangende leningen binnen 6 maanden na de inwerkingtreding van de eerste bruteringsbeschikking zijn afgesloten. Bij interne financiering worden geen disagiokosten vergoed. De bruteringsovereenkomst spreekt van 0,75% disagiokosten voor het WSW. Naar onze mening is in de gesprekken te Heemskerk steeds een forfaitair percentage bedoeld, dat zou worden gehanteerd ongeacht de manier waarop daadwerkelijk wordt gefinancierd. Wij menen dat de ontwerp-wet in deze zin moet worden herzien.

Daarvoor pleiten ook praktische argumenten. In het overleg dat wij in de Klankbordgroep Uitvoering Bruteringsvoeren, blijkt dat voor uitvoering conform de huidige ontwerp-wet tal van maatregelen moeten worden getroffen om de werkelijke disagiokosten te kunnen achterhalen. Wij noemen de extra werkzaamheden bij de aanvraag van een WSW-borging omdat aangegeven moet worden of en zo ja voor welk complex er sprake is van een herfinanciering (en waar het huidige formulier niet voor is ontworpen), de betrouwbaarheid die moet worden getoetst door een accountant (waarbij het nog de vraag is of dat kan), en dat er op de afdeling BVH te Zwolle allerlei aanvullende berekeningen dienen te worden gemaakt. Ons voorstel om voor alle herfinanciering uit te gaan van 0,75% is niet alleen eenvoudiger, maar sluit ook aan bij de bedoeling van de afspraken hierover in Heemskerk.



Aan de staatssecretaris van VROM
de heer drs. F. Heerma
te Den Haag

referentie:
O&O/BvdD/lq/1917/94

blad 3

Bepaling minimale huursomstijging

Artikel 13 van de ontwerp-wet regelt de zekerheid omtrent de minimale huurstijging. In de bruteringsovereenkomst wordt ervan uitgegaan, dat de minimale huursomstijging in het tijdvak 1995-1999 tenminste 1/2 % boven de inflatie ligt, met een bodem op 3 1/2 %. Wij lezen artikel 13 zo, dat de minimale huursomstijging voor jaar (t) gebaseerd zal zijn op de inflatie van jaar (t-1). Dat is niet conform de bruteringsovereenkomst. Dit kan met name een probleem vormen in tijden van een stijgende inflatie. Een alternatief zou kunnen zijn om de wetstekst zodanig aan te passen, dat in voorkomende gevallen ook kan worden aan gesloten bij de meest actuele voorspelling van het CPB voor de inflatie in jaar (t).

Vervroegde aflossing rijksleningen afgesloten na 1-10-1995

De MG 85-25 maakt het onmogelijk om rijksleningen, verstrekt na 01-10-1985, af te lossen c.q. zonder boete af te lossen. Wij verzoeken u duidelijk kenbaar te maken, dat u voor deze leningen alsnog per 1 januari een boetevrije aflossing mogelijk maakt.

Wij menen dat de ontwerp wet door deze voorstellen beter in de lijn ligt van het bruteringsakkoord.

aties

Aan: de secretaris van de volle Raad
Raad van State
Binnenhof 1
s-Gravenhage

Van: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer, afdeling Wetgeving, IPC 115
Rijnstraat 8
Postbus 20951
2500 EZ 's-Gravenhage

Hierbij worden U 55 exemplaren aangeboden van het voorstel van
wet, houdende balansverkoop geldelijke steun volkshuisvesting
met bijbehorende bijlage en toelichting, alsmede 10 exemplaren
van de uitgebrachte adviezen.

Behandelend ambtenaar:	:	[REDACTED]
Telefoonnummer	:	[REDACTED]
Telefaxnummer	:	[REDACTED]
Vervanger	:	[REDACTED]
Telefoonnummer	:	[REDACTED]
Afdeling	:	Wetgeving
Adres	:	Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag
Datum	:	3 mei 1994



RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
10 MEI 1994	
ZAAKNR.	
AAN	
BEHANDELD DO:	PAR:

AANGETEKEND M.B.V.O.

Aan de Afdeling Wetgeving van
de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Referentie
Refers

NK/ts-120942.001

Doorkiesnummer
Dial-direct number

Datum
Date

9 mei 1994

Geacht College,

Inzake: Voorstel van Wet Balansverkortings geldelijke steun
volkshuisvesting (bruteringswet).

Namens cliënten, de in **Bijlage 1** genoemde woningbouwcorporaties, wend ik mij tot u inzake het navolgende.

De Staatssecretaris van VROM heeft u op 2 mei 1994 opgemeld wetsvoorstel ter advisering toegezonden. Namens cliënten verzoek ik u bij het advies rekening te houden met de navolgende opmerkingen.

ALGEMEEN.

In de eerste plaats vraag ik uw aandacht voor een algemeen juridisch aspect van de voorgestelde wet. De Bruteringswet voorziet in een afkoop door de overheid van toekomstige subsidieverplichtingen van de overheid. Tegenover die subsidieverplichtingen van de overheid staan de rechten op subsidie van de individuele corporaties, welke rechten als (publiekrechtelijke) vorderingsrechten kunnen worden aangemerkt. Het is mogelijk een dergelijk vorderingsrecht af te kopen wanneer dat door beide partijen op basis van vrijwilligheid geschiedt.

Bij de bruteringsoperatie is evenwel geen sprake van wilsovereenstemming tussen de subsidiegerechtigde en de subsidiegever. Weliswaar heeft de Staat over de bruteringswet op 16 november 1993 een overeenkomst gesloten, maar die overeenkomst is gesloten met twee koepels van woningcorporaties alsmede met de VNG en derhalve niet met de individuele subsidiegerechtigden, waarvan een aantal bezwaar tegen de overeenkomst heeft gemaakt. De gesloten overeenkomst kan dan ook niet worden aangemerkt als de instemming van individuele corporaties met de bruterings-

operatie. De voorlichting tijdens de raadpleging van de afzonderlijke corporaties is bovendien gebrekkig geweest. De problemen, die aan de bruteringsoperatie kleven zijn in belangrijke mate verzwegen.

Zoals hierna nog zal worden aangetoond ontvangen de corporaties met de voorgestelde wet geen afkoopsom die correspondeert met de uit de subsidiebeschikkingen voortvloeiende waarde van hun subsidievordering op de overheid. De Bruteringswet voorziet in het geheel of gedeeltelijk ten gunste van de overheid wegnemen van een vorderingsrecht ten gunste van de overheid zonder dat kan worden gesproken van belastingheffing. Bij de bruteringsoperatie is materieel dan ook sprake van een bijzondere onteigeningswet terzake van de subsidierechten van de corporaties.

Zowel de Nederlandse Grondwet als diverse internationale verdragen beschermen het eigendomsrecht. Onteigening is mogelijk maar uitsluitend in het algemeen belang en tegen schadevergoeding. Van onteigening in het algemeen belang is geen sprake, wanneer dat algemeen belang bestaat in verkleining van de begrotingsperikelen van de Staat. Van een adequate schadevergoeding is voorts geen sprake wanneer in concrete gevallen die vergoeding duidelijk lager is dan de economische waarde van het vorderingsrecht dat aan de gerechtigde wordt ontnomen (zie hierna).

SCHENDING GELIJKHEIDS- VERTROUWENS- EN RECHTSZEKERHEIDSBE- GINSEL.

In de tweede plaats is sprake van schending van het gelijkheids-, rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

In art. 4 lid 3 aanhef en sub c van het wetsvoorstel wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen, voor welke een lening is verstrekt als bedoeld in art. 60 lid 3 onderdeel a van de Woningwet 1962 (dit zijn de woningen gefinancierd met rijksleningen) en andere woningen (dit zijn de woningen gefinancierd op de kapitaalmarkt). Bij de in het wetsvoorstel voorgestelde berekening wordt de jaarlijkse huurstijging bij de eerste categorie woningen gesteld op 0% en bij de tweede categorie woningen gesteld op 5%.

Voor corporaties die destijds relatief veel woningen hebben gefinancierd op de kapitaalmarkt (ongeveer 10% van de woningcorporaties in het land) heeft bedoeld onderscheid en uitgangspunt zeer nadelige financiële gevolgen.

Niet alleen missen kapitaalmarkt-woningen het voordeel waarover de met rijksleningen gefinancierde woningen sedert de ontdynamisering in 1989 beschikken door het in de Overgangsregeling Geldelijke Steun Huurwoningen d.d 20-6-1989 (nr HJZ 01689009 Stcrt. 1989, 124, circulaire MG 89-

19) voor het tweede tijdvak op 0% stellen van de huurstijging, doch de kapitaalmarkt woningen lopen door voormeld uitgangspunt van het wetsvoorstel nu bovendien ook een concreet nadeel op.

De verwachting van alle partijen is immers dat de jaarlijkse huurstijging bij een structurele inflatieverwachting van 3% de komende jaren 3 à 4% zal bedragen in plaats van 5%:

- Ministerie van VROM: "... zal de gemiddelde huurverhoging zeker in verhouding tot de inflatie de komende jaren aanzienlijk lager kunnen liggen dan we de afgelopen jaren gewend waren, zo verwachten de partijen, Bij een geleidelijke verlaging ontstaat zelfs binnen afzienbare tijd een perspectief op een inflatievolgend beleid" (Persbericht n.a.v. het bruteringsakkoord d.d. 28-10-1993) (zie Bijlage 2).

- Nationale Woningraad: "Gelet op de gekozen parameters en rekeninghoudend met het flankerend beleid is een huurverhoging van gemiddeld 3,7 % mogelijk en verantwoord". (Bestuursberichten 29-10-1993 zie Bijlage 3).

Het is nu al duidelijk dat de veronderstelling van de Minister in de Memorie van Toelichting, dat het vastleggen van een hogere maximale huurprijsstijging in het Besluit Huurprijzen woonruimte van tussen de 6½ en 7½% "meer marktgerichte huurprijzen" zal geven, vooralsnog niet zal uitmonden in door de corporaties feitelijk realiseerbare hogere huurinkomsten. Doordat de berekening van de contante waarde in het wetsvoorstel uitgaat van een hogere huurverhoging (5%) dan feitelijk gerealiseerd zal worden, behoeft het Rijk minder subsidie aan de woningcorporaties uit te keren dan zonder het wetsvoorstel het geval zou zijn geweest, en ontstaat ook voor wat betreft de door de corporatie te ontvangen subsidie een tekort dat ten laste komt van de woningcorporaties die woningen op de kapitaalmarkt hebben gefinancierd.

Op de woningen die op de kapitaalmarkt dienden te worden gefinancierd rust sedert 1989 een hogere schuldenlast jegens de particuliere geldgevers dan de last op de woningen gefinancierd door rijksleningen. Met het thans beoogde wetsvoorstel zal bovendien de afkoopsom van de subsidies op de kapitaalmarkt woningen lager zijn dan de afkoopsom van de subsidie voor woningen gefinancierd met Rijksleningen. Dit tekort loopt voor bedoelde woningcorporaties in de vele miljoenen guldens, waardoor op termijn het faillissement van deze corporaties dreigt.

Een rekenvoorbeeld moge het verschil aantonen tussen de contante waarde van het exploitatieresultaat van woningen gefinancierd met rijksleningen enerzijds en die van op de kapitaalmarkt gefinancierde woningen anderzijds (zie

Bijlage 4).

Het verschil dat door (art. 4 lid 3 aanhef en sub c van) het wetsvoorstel ontstaat is niet alleen in strijd met de in de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975 in het vooruitzicht gestelde kostendekkende exploitatie op **complexniveau** doch voorts met in het verleden door de Staatssecretaris aan de woningcorporaties gedane toezeggingen:

- Zie **Bijlage 5**, brief van de Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting namens de Staatssecretaris van VROM aan de Nationale Woningraad d.d. 6 augustus 1984: "Een tweede uitgangspunt is, dat kapitaalmarktfinanciering voor de corporaties c.q. gemeenten geen andere financiële gevolgen heeft dan wanneer financiering met rijksleningen zou hebben plaatsgevonden."

- Zie **Bijlage 6**, Jaarverslag Centrale Directie Volkshuisvesting 1979 p. 63: "Alle extra kosten komen voor rekening van het Rijk."

Ook in het mondeling overleg tussen Rijk en koepels van corporaties is destijds steeds benadrukt dat het afsluiten van leningen op de kapitaalmarkt geen nadelige gevolgen voor de corporaties zou hebben in vergelijking met de door rijksleningen financieren van woningen.

In redelijkheid kan niet gedurende de looptijd van bedoelde leningen tot twee maal toe op dit uitgangspunt worden ingebroken, allereerst door de circulaire MG 89-19 en in de tweede plaats door het onderhavige wetsvoorstel. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, die niet alleen beginselen van behoorlijk bestuur doch tevens beginselen van behoorlijke wetgeving zijn. De wet brengt immers een wijziging aan in een bestaande rechtspositie zonder verkregen rechten en gewekte verwachtingen te respecteren.

NOG GROTERE ONGELIJKHEID DOOR BRUTERINGSWET.

Voorts creëert het wetsvoorstel in verhouding tot 1989 een nog grotere ongelijkheid. De stelling van de Minister althans de Staatssecretaris in de toelichting op het wetsvoorstel dat de ongelijkheid tussen voormelde categorieën van woningen reeds bestond, is niet juist. In de circulaire MG 89-19 is de huurparameter bij met rijksleningen gefinancierde woningen **alleen voor het tweede tijdvak van 10 jaren** op 0 gesteld. Voor het derde en de volgende tijdvakken was er derhalve geen verschil meer tussen beide categorieën woningen.

In het onderhavige wetsvoorstel wordt de huurstijging voor met rijksleningen gefinancierde woningen nu **voor alle tijdvakken** op 0 gesteld terwijl de huurstijging voor de andere woningen voor alle tijdvakken op 5% wordt gesteld.

Aldus ontstaat een nieuw verschil tussen beide categorieën van woningen in het derde en daaropvolgende tijdvakken. Omdat de subsidies voor een periode van 50 jaar zijn toegekend heeft het onderhavige wetsvoorstel dus gevolgen voor de subsidie gedurende de komende 35 tot 40 jaar. Het wetsvoorstel heeft dus tot gevolg dat de subsidie over 35 tot 40 jaar lager zal zijn dan destijds, bij het afsluiten van de leningen en de toekenning van de subsidie, mocht worden verwacht.

BRUTERINGSWET WIJZIGT LENINGSOVEREENKOMSTEN NIET.

Tenslotte is onjuist de suggestie van de Staatssecretaris dat het met het oog op de leningsovereenkomsten niet mogelijk zou zijn het onderscheid als bedoeld in art. 4 lid 3 sub e te laten vervallen. Het wetsvoorstel tast de leningsovereenkomsten immers op geen enkele wijze aan. Dit was anders bij de circulaire MG 89-19: het op 0% vaststellen van de huurparameter voor de berekening van het schema van rente en aflossing van de leningen met particuliere geldgevers zou immers in 1989 tot gevolg hebben gehad dat de particuliere geldgevers minder uit de lening zouden ontvangen dan oorspronkelijk voorzien. Omdat de particuliere geldgevers waaronder het ABP zich tegen een dergelijke wijziging verzetten heeft de Staatssecretaris er in 1989 van afgezien de wijziging van de huurparameter ook voor kapitaalmarkt woningen voor te schrijven.

In het onderhavige wetsvoorstel is dit evenwel geheel anders. Geen enkele particuliere geldgever wordt erdoor geschaad als de subsidie-afkoopsom die het Rijk aan de corporaties uitkeert hoger wordt doordat de jaarlijkse huurstijging in de berekening van de contante waarde op 0 wordt gesteld in plaats van op 5%. Dit is te meer het geval daar de kapitaalmarkt leningen een looptijd hebben van 20 jaar en dus na afloop van het tweede tijdvak van 10 jaren ophouden te bestaan.

Het staat de Staatssecretaris derhalve geheel vrij het aanzienlijke tekort dat door het onderhavige wetsvoorstel voor circa 10% van de corporaties dreigt te ontstaan te voorkomen door het onderscheid van art. 4 lid 3 sub c te laten vervallen.

Om bovengenoemde redenen menen cliënten, de in de bijlage genoemde woningcorporaties, dat de Bruteringswet in strijd is met de Grondwet en de eigendomsparagrafen uit diverse internationale verdragen, nu wordt voorzien in een onteigening zonder volledige schadeloosstelling; voorts dat de Bruteringswet in strijd is met het rechtszekerheids-, vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel nu in art. 4 lid 3 sub c een onderscheid tussen twee categorieën van woningen wordt gemaakt, terwijl bij het aangaan van de leningen en de toekenning van de subsidie is verzekerd dat de financieringsvorm geen nadelig gevolg voor de corporaties zou

hebben. Dit onderscheid tussen verschillende woningcategorieën dient uit het wetsvoorstel te worden geschrapt. Art. 4 lid 3 sub c zou voor alle woningen dienen uit te gaan van een jaarlijkse stijging van de huur met 0% dan wel, bij een nagestreefde budgettaire neutraliteit ten opzichte van het huidige wetsvoorstel, een ander gelijk percentage voor beide woningcategorieën.

Ik hoop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Tot nadere gegevensverstrekking ben ik steeds graag bereid.

Hoogachtend,
Uw dw.,

Bijlagen.

**WONINGCORPORATIES AANGESLOTEN BIJ DE INITIATIEFGROEP
KAPITAALMARKTLENINGCORPORATIES**

Stichting Bo-Ex '91, Postbus 3151, 3502 GD Utrecht

Christelijke Woningbouwvereniging De Opdracht, Postbus 2090, 8203 AB Lelystad

Protestantse Woningbouwvereniging, Rengerskerkestraat 5, 1069 HT Amsterdam

Patrimonium Woningstichting te Delfshaven (PWS), Postbus 8115, 3009 AC Rotterdam

Woningbouwvereniging IJsselmonde, Postbus 9057, 3007 AB Rotterdam

R.K. Woningbouwvereniging W.C.J. Passtoors, Postbus 127, 1440 AC Purmerend

Woningbouwvereniging Dr. Schaepman, Postbus 9443, 1006 AK Amsterdam

Stadsherstel, Amstelveld 10, 1017 JD Amsterdam

Algemene Woningbouwvereniging Leiderdorp, Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp

Woningbouwvereniging VtV, Postbus 470, 7400 AL Deventer

Woningstichting Cevelum, Postbus 143, 5430 AC Cuijk

Woningstichting Delfzijl, Postbus 95, 9930 AB Delfzijl

Woningbouwvereniging Valburg, Postbus 108, 6671 AC Zetten



INGEKOMEN 29 OKT. 1993

Bijlage 2

PERSBERICHT PERSBERICHT PERSBERICHT PERSBERICHT

Dit is een gezamenlijk persbericht van de Nationale Woningraad,
het NCIV Koepel van woningcorporaties, de Vereniging van
Nederlandse Gemeenten/het Platform van gemeentelijke
Woningbedrijven en het Ministerie van VROM.

MILJARDENRUIL IN SECTOR VOLKSHUISVESTING HEERMA BEREIKT AKKOORD OVER BRUTERINGSOPERATIE

Staatssecretaris Heerma (VROM) en de koepelorganisaties in de sociale huursector (Nationale Woningraad, het NCIV Koepel voor woningcorporaties en Vereniging van Nederlandse Gemeenten/Platform Gemeentelijk Woningbedrijven) hebben een akkoord bereikt over de zogeheten bruteringsoperatie. Hierdoor bestaat de mogelijkheid een bedrag van ongeveer 35 miljard gulden aan nog te betalen objectsubsidies, weg te strepen tegen de nog uitstaande woningwetleningen. Met deze mammoetoperatie krijgen sociale verhuurders betere mogelijkheden voor een eigen financieel beleid en zal het ministerie van VROM zijn begroting bijna gehalveerd zien en enkele forse treden op de subsidieladder van de rijksoverheid dalen. Het feit dat bijna 60% van de volkshuisvestingsbegroting uit 'oude verplichtingen' bestaat wordt reeds lang als een blok aan het been ervaren.

Duurzaam evenwicht

Staatssecretaris Heerma is vanaf zijn Nota volkshuisvesting in de jaren negentig met een consequente bestuurlijke en financiële stelselherziening binnen de sociale huursector bezig. Deze operatie moet het sluitstuk daarvan zijn. Hij wil een duurzame samenhang bewerkstelligen tussen de verzelfstandiging en financiële continuïteit van de sociale huursector, beheersing van de overheidsuitgaven en een evenwichtige woonlastenontwikkeling. Op termijn moet een perspectief van een inflatievolgend huurbeleid kunnen ontstaan.

De sectorpartijen staan achter dit beleid, zij vragen wel garanties dat de risico's voor de sociale verhuurders die uit de operatie voortvloeien aanvaardbaar zijn. Zo moet de operatie op redelijke aannamen voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling van huren, rente en inflatie worden gebaseerd en vragen zij garanties, dat de overheid bij het toekomstig huurbeleid uitgaat van de afspraken die bij de operatie zijn gemaakt.

Een zwaarwegend punt vormde een regeling die het verhuurders, die door de samenstelling van hun bezit o.a. in de groeikernen weinig mogelijkheden bezitten om een gedifferentieerd huurbeleid te voeren, in staat stelt aan de bruteringsoperatie mee te werken.

Accoord

Staatssecretaris Heerma bereikte afgelopen weekend in Heemskerk na intensieve onderhandelingen met vertegenwoordigers van de Nationale Woningraad (NWR), het NCIV Koepel voor woningcorporaties, de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) en het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven (PGWB) een accoord over deze voorwaarden.

Minder huurverhoging

Meest in het oog springend is een aanpassing van het percentage waarmee de afgelopen jaren in het kader van de bezuinigingen de subsidies voor woningen werden verminderd. De laatste jaren was dat steeds 5,5%. Nu hebben partijen afgesproken dat voor de toekomst van 5% zal worden uitgegaan. Omdat tweederde van de woningen reeds - of op korte termijn - zonder subsidies worden geëxploiteerd, zal de gemiddelde huurverhoging zeker in verhouding tot de inflatie de komende jaren aanzienlijk lager kunnen liggen dan we de afgelopen jaren gewend waren zo verwachten de partijen. Bij een geleidelijke verlaging ontstaat zelfs binnen afzienbare tijd een perspectief op een inflatievolgend huurbeleid.

Compensatieregeling

Opvallend is ook de compensatieregeling die is afgesproken voor verhuurders die voor een aanzienlijk deel van hun bezit nog langdurig afhankelijk zouden zijn van subsidies (veel DKP-woningen). Deze verhuurders, in groeikernen zijn dat er relatief veel, zouden een meer dan gemiddelde huurontwikkeling moeten realiseren. Afgesproken is dat deze verhuurders in het kader van deze overeenkomst een los van de landelijke parameters staande extra bijdrage zullen krijgen, zodat ook zij een gemiddeld huurbeleid kunnen voeren.

Dubbelbesluit

Omdat VROM alle in het verleden verstrekte leningen vervroegd opeist, zullen sociale verhuurders deels intern uit de ontvangen subsidies maar deels extern op de kapitaalmarkt opnieuw leningen moeten aantrekken. Geschat wordt dat circa 15 miljard gulden moet worden geleend. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat garanties afgeeft voor woningbouwleningen moet daarvoor worden uitgebreid. Daarover zal in samenhang met de bruteringsoperatie een dubbelbesluit worden genomen.

Om alle instellingen in staat te stellen tegen acceptabele condities te lenen, zal in overleg tussen het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een regeling worden getroffen. De onderhandelingspartijen hebben afgesproken, dat VROM hiervoor 150 miljoen gulden beschikbaar stelt.

Achterban raadpleging

De onderhandelingsdelegaties zullen het bereikte accoord met een positief advies aan hun achterban voorleggen. Staatssecretaris Heerma heeft inmiddels de Tweede Kamer over het bereikte accoord ingelicht. Voor 15 maart 1994 zal de definitieve beslissing vallen of voor deze ongekend grote financiële transactie een wet bij de Tweede Kamer kan worden ingediend. Het ligt in de bedoeling de wet in 1995 in werking te laten treden.

Noot voor de redactie/nadere inlichtingen

Persvoorlichting VROM/Volkshuisvestingsaspecten:



NWR

BESTUURSBERICHTEN

Nummer 20
29 oktober 1993

Bijlage 3

Extra Editie

Bruteren

Akkoord over bruteren

Op 28 oktober jl. hebben het Rijk, NWR, NCIV en VNG (inclusief PGWB) tijdens een gezamenlijke persconferentie in Den Haag bekendgemaakt dat er een akkoord is bereikt over bruteren. In de komende weken wordt het akkoord in een vervolgovereenkomst nader uitgewerkt en vastgelegd. Wanneer de partijen deze overeenkomst hebben getekend, zal deze tegelijk met een uitgebreide toelichting aan alle leden van de Landelijke Centrales en de VNG worden toegezonden. Overeengekomen is dat de betrokken partijen uiterlijk 15 maart 1994 laten weten of hun leden met het akkoord kunnen instemmen.

Oordeel NWR-delegatie

De onderhandelingsdelegatie van de NWR is van oordeel dat de bruteringsoperatie gegeven het bereikte resultaat verantwoord kan worden uitgevoerd en voor corporaties en gemeentelijke woningbedrijven voordelen biedt. Aan de door de Verenigingsraad gestelde voorwaarden is volledig voldaan.

Bovendien biedt het akkoord voor de komende jaren uitzicht op een huurbeleid dat veel dichterbij de inflatie ligt dan thans het geval is, zonder dat de financiële continuïteit van de sector daarmee in het geding wordt gebracht. Dat geldt ook voor corporaties met veel DKP-bezit. Ten slotte is de operatie financieerbaar, ook voor financieel zwakkere corporaties.

Congres 'Bruteren: per saldo beter'

Op 19 november organiseren het Rijk, NWR, NCIV, VNG en PGWB een congres in Utrecht over het bruteringsakkoord onder de noemer 'Bruteren: per saldo beter'. Sprekers zijn onder meer staatssecretaris drs. E. Heerma, [redacted] en [redacted].

In het ochtendgedeelte zullen partijen de deelnemers informeren over achtergrond, inhoud en betekenis van het akkoord. Tijdens het middaggedeelte kan van gedachten worden gewisseld met leden van de onderhandelingsdelegaties.

Randvoorwaarden bij bruten

De Verenigingsraad van de NWR heeft vooraf een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet zijn om tot een bruteringsakkoord te komen. De voorwaarden betroffen: geen herverdeling van middelen over de instellingen, uitbreiding Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), een meerjarige huurgarantie, flankerend beleid voor instellingen met veel DKP-bezit en flankerend beleid voor financieel zwakke instellingen die problemen zouden kunnen ondervinden bij de herfinanciering van afgeloste rijksleningen.

De onderhandelingsdelegatie van de NWR constateert dat in het voorliggende akkoord geheel aan de gestelde randvoorwaarden is voldaan. Van de belangrijkste treft u hierina een beschrijving aan.

Geén herverdeling van middelen

Er is geen sprake van herverdeling van middelen bij de bruteringsoperatie op welke wijze dan ook. De bestaande lenings- en subsidiecontracten van elke individuele instelling worden gerespecteerd bij de berekening van het subsidiebedrag dat door het Rijk wordt afgekocht.

Meerjarige huurgarantie

In de Bruteringswet zal worden vastgelegd dat de minimale huursomstijging in ieder geval gedurende vijf jaar zal worden bepaald op 0,5 procent boven de inflatie met een minimum van 3,5 procent. Er is dus voor een periode van tenminste vijf jaar sprake van een huurgarantie die wettelijk is verankerd. De minimale huursomstijging vindt zijn basis in artikel 23 van het Besluit beheer sociale huursector.

Huurbeleid

Het akkoord maakt het voor corporaties en gemeentelijke woningbedrijven mogelijk een huurbeleid te voeren dat veel dichter bij de inflatie ligt dan thans het geval is. Gelet op de gekozen parameters en rekeninghoudend met het flankerend beleid, is een huurbeleid van gemiddeld 3,7 procent mogelijk en verantwoord.

Wat betreft de maximale huurstijging per woning zal staatssecretaris drs. E. Heerma zich inzetten, mede in het kader van het advies van de Commissie huurders-verhuurders, om tot een percentage te komen dat ligt tussen 6,5 en 7,5 procent. De verruiming van de bandbreedte in de huursombenadering stelt corporaties in staat om op lokale omstandigheden in te spelen.

Herfinanciering

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt in staat gesteld om elke corporatie die wordt geconfronteerd met problemen bij de herfinanciering van afgeloste rijksleningen te borgen. Het gaat om die corporaties die gezien hun financiële positie geen deelnemer kunnen worden van het WSW. Een en ander zal nog in nader overleg met de besturen van de sectorinstituten worden uitgewerkt. Ter bekostiging daarvan stelt het Rijk uit de schatkist f 150 miljoen beschikbaar aan het WSW.

ENKELE FINANCIËLE GEVOLGEN VAN DE ONGELIJKE BEHANDELING VAN WONINGEN MET KAPITAALMARKTFINANCIERING TEN OPZICH- TE VAN WONINGEN MET RIJKSFINANCIERING

1. Inleiding

In deze notitie worden enkele financiële gevolgen weergegeven van de ongelijke behandeling van woningen met kapitaalmarktfinanciering ten opzichte van woningen met rijksfinanciering. De berekeningen worden uitgevoerd met een voorbeeldwoning uit 1982, die representatief is voor de betreffende dynamische-kostprijswoningen. De uitgangspunten die bij de berekeningen worden gehanteerd zijn onder meer:

-	stichtingskosten woning		f 120.000,-
-	aanvangshuurniveau (p.j.)		f 6.000,-
-	rentevoet	1e tijdvak	11,75%
		2e tijdvak	8,40%
-	huurparameter	1e tijdvak	5,0%
		2e tijdvak	- rijkslening 0%
			- kapitaalmarktlening 5,5%
-	lastenparameter	1e tijdvak	7,5%
		2e tijdvak	0%

Verder worden bij de berekeningen de uitgangspunten van het wetsvoorstel bruterings gehanteerd. Hierbij wordt verondersteld dat de woningcorporatie van deze voorbeeldwoning een woningbezit heeft met minder dan 40% dynamische-kostprijswoningen, zodat het flankerend beleid niet van toepassing is.

De ongelijke behandeling waarvan de consequenties worden weergegeven, bestaat uit twee onderdelen:

- de ongelijkheid gedurende het tweede tijdvak als gevolg van de verschillende huurparameter (0 versus 5,5%), die is totstandgekomen door de Overgangsregeling Geldelijke Steun Huurwoningen (MG 89-19);
- de ongelijkheid gedurende het derde en elk volgend tijdvak van 10 jaren (huurparameter 0 versus 5%), die door de voorgenomen Bruteringswet totstandkomt.

De gevolgen voor de omvang van de objectsubsidie zal voor beide ongelijke behandelingen afzonderlijk worden weergegeven.

2. Het effect van de Overgangsregeling (MG 89-19)

Sinds 1 januari 1989 geldt voor woningen met rijksfinanciering de Overgangsregeling (MG 89-19) op grond waarvan de huurparameter voor het tweede tijdvak van 10

jaren op 0% wordt gesteld. Voor de woningen met kapitaalmarktfinanciering is de huurparameter gelijk gebleven aan het percentage van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte dat vanaf 1991 gelijk is aan 5,5%.

Tabel 1 geeft een kwantitatief beeld van de gevolgen voor de objectsubsidie van deze ongelijke behandeling. Het verschil in de huurparameter (0 versus 5,5%) leidt ertoe dat de objectsubsidie f 8.000,- à f 9.000,- per jaar hoger is bij rijksfinanciering dan bij kapitaalmarktfinanciering.

Tabel 1 Het verloop van de objectsubsidies bij de voorbeeldwoning afhankelijk van rijksfinanciering met ontdynamisering en kapitaalmarktfinanciering zonder ontdynamisering, 1992-1994, glds

subsidie- jaar ¹⁾	rijksfinanciering huurparameter 0%	kapitaalmarktfinanciering huurparameter 5,5%	verschil
1992	10.134	949	9.185
1993	9.706	1.025	8.681
1994	9.285	1.138	8.147

Bron: Onderzoeksinstituut OTB, DKP-model

¹⁾ Het verschil door de ontdynamisering ontstaat pas na het einde van het eerste tijdvak van 10 jaren en is weergegeven tot het moment van de bruteringswet

3. Het effect van de voorgenomen bruteringswet

In het wetsvoorstel bruteringswet krijgt de ongelijke behandeling een vervolg. Bleef bij de Overgangsregeling de nihilstelling van de huurparameter beperkt tot het tweede tijdvak van 10 jaren, in het wetsvoorstel bruteringswet is opgenomen dat de ongelijke behandeling ook voor het derde en elk volgend tijdvak van 10 jaren gaat gelden (0 versus 5%).

De financiële gevolgen van de tweede ongelijkheid kunnen worden berekend door in afwijking van de voorgenomen Bruteringswet vanaf het derde tijdvak de huurparameter wel op 0% te stellen. In dat geval zou blijken tabel 2 bij deze voorbeeldwoning met kapitaalmarktfinanciering de contante waarde van de objectsubsidies toenemen van f 28.734,- tot f 51.481,-.

4. Het effect van beide ongelijke behandelingen op het exploitatieresultaat

Als gevolg van beide ongelijke behandelingen is het te verwachten exploitatieresultaat van de voorbeeldwoning sterk afhankelijk van de financieringswijze van de woning, rijksfinanciering versus kapitaalmarktfinanciering. Daarnaast wordt het exploitatieresultaat in hoge mate beïnvloed door de toekomstige huurontwikkeling.

Tabel 2 De contante waarde van de objectsubsidies van de voorbeeldwoning volgens de brutoering onder verschillende veronderstellingen, peildatum 1 januari 1995, glds

	contante waarde objectsubsidies
woning met rijksfinanciering	f 46.484,-
woning met kapitaalmarktfinanciering	
- huurparameter 5%	f 28.734,-
- huurparameter 0% vanaf 3e tijdvak ¹⁾	f 51.481,-

Bron: Onderzoeksinstituut OTB, DKP-model

¹⁾ Dit bedrag ligt iets hoger dan bij de woning met rijksfinanciering en vormt in feite een gedeeltelijke compensatie voor het verschil in objectsubsidies in de periode 1992-1994, zoals in tabel 1 is weergegeven

De resultaten van enkele berekeningen zijn in tabel 3 weergegeven. Twee punten zijn van belang:

- ongeacht de hoogte van de verwachte huurstijging, is er een structureel verschil in het exploitatieresultaat tussen rijksfinanciering en kapitaalmarktfinanciering in dit voorbeeld ter grootte van f 54.777,-
- bij een huurstijging lager dan 5% heeft de woning met kapitaalmarktfinanciering een exploitatietekort na brutoering, waarvan de omvang oploopt tot f 65.309,- bij een structurele huurstijging van 3%, overeenkomend met de inflatieverwachting bij het brutoeringsakkoord.

Tabel 3 Het te verwachten exploitatieresultaat na brutoering van de voorbeeldwoning afhankelijk van financieringswijze en de toekomstige huurstijging, contante waarde, peildatum 1 januari 1995, glds

verwachte huurstijging (%)	rijkslening	kapitaalmarkt- lening
3,0	-10.533	-65.309
3,5	3.358	-51.419
4,0	18.745	-36.032
4,5	35.814	-18.963
5,0	54.777	0

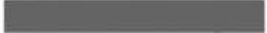
Bron: Onderzoeksinstituut OTB, DKP-model

De Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 stelde een kostendeekkende exploitatie op complexniveau in het vooruitzicht. Of er na de brutoering sprake zal zijn van een kostendeekkende exploitatie hangt in hoge mate af van de toekomstige huurstijging. Er zijn uitspraken van diverse partijen, waaronder de staatssecretaris

van VROM, waaruit het perspectief naar voren komt dat op niet te lange termijn (bijvoorbeeld vanaf 2000) een inflatievolgend huurbeleid het geval zal zijn. Bij een lange termijn inflatieverwachting van 3%, is een structurele huurstijging van 3 à 4% een reële inschatting.

Uit tabel 3 blijkt dat de afkoopsom bij woningen gefinancierd met een rijkslening pas bij een voortdurende huurstijging van minder dan 3,5% tekort schiet. Met enige voorzichtigheid kan hieruit worden geconcludeerd dat bij deze woningen de afkoopsom correspondeert met de waarde van de oorspronkelijke subsidievordering op de overheid.

De afkoopsom bij woningen met kapitaalmarktfinanciëring schiet duidelijk tekort. Bij een naar huidige inzichten te verwachten huurstijging van 3 à 4%, bedraagt het tekort na brutering minimaal f 36.032,- en maximaal f 65.309,- per woning. Voor deze woningen blijkt de afkoopsom volstrekt onvoldoende te zijn voor een kosten-dekkende exploitatie. De corporatie ontvangt derhalve niet de waarde van de subsidievordering op de overheid.


Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft
8 mei 1994

ARCHIEFCOPIE

AFGEDAAN

23 AUG. 1984

Bijlage 5

Directie Rijkssteun
Volkshuisvesting en Huurzaken
Hoofdafdeling Financiering
Woningbouw
Afdeling Woningwetbouw

Nationale Woningraad
Postbus 50051
1305 AB ALMERE

- 6 AUG. 1984

2806178

Definitieve afwikkeling van woningwetwoningen, die zijn
gefinancierd met kapitaalmarktleningen.

Inleiding

Vanaf 1977 is een groot aantal complexen woningwetwoningen, waarvoor geldelijke steun is toegekend op voet van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, gefinancierd met kapitaalmarktleningen. De ontwikkeling hiervan is als volgt geweest:

- In 1977 zijn 10.200 woningwetwoningen gefinancierd met kapitaalmarktleningen en - voorzover de kapitaalmarktleningen ontoereikend zijn om de stichtingskosten te dekken - met aanvullende rijksklimleningen.
- In 1979 zijn 7.000 woningwetwoningen gefinancierd met kapitaalmarktleningen (geen aanvullende rijksklimlening);
- In 1980, 1981 en 1982 is een groot aantal complexen premiecorporatie-A-woningen gefinancierd met kapitaalmarktleningen (geen aanvullende rijksklimlening);
- In 1982 werd een aantal complexen premiecorporatie-A-woningen gefinancierd met een lineair aflosbare kapitaalmarktlening.

2/...

PARAFEREN DOOR	D.D.	PAR	AFSCHRIFT AAN	AANTAL
			328	1
Zie voorgaande archiefkopie				
2/1				

Voorleggen dag en na verzending na



Bij het introduceren van het met kapitaalmarktleningen financieren van woningwetwoningen is dezerzijds gewezen op het uitgangspunt, dat het voor de huurders niet mag uitmaken of het nu kapitaalmarktfinanciering of rijksleningen betreft.

Een tweede uitgangspunt is, dat kapitaalmarktfinanciering voor de corporaties c.q. gemeenten geen andere financiële gevolgen heeft dan wanneer financiering met rijksleningen zou hebben plaatsgevonden.

Methodiek

Hieronder wordt ingegaan op de methode, die is ontwikkeld om de woningwetwoningen definitief af te wikkelen, waarvoor in 1977 geldelijke steun is toegekend.

Om de uitgangspunten, die zijn genoemd in de inleiding, te bereiken is het van belang dat er bij de definitieve afwikkeling twee soorten berekeningen worden gemaakt: één ten behoeve van de huurders en één ten behoeve van de verhuurders.

Om de woonlasten niet te laten beïnvloeden door de kapitaalmarktfinanciering, vindt de afwikkeling plaats alsof het financiering met rijksleningen betreft. De extra kosten wegens hogere rente, disagio, bijzondere akten, bereidstellingsprovisie, etc. komen dan ook geheel voor rekening van het Rijk. Deze extra kosten worden bij de definitieve afwikkeling weggesubsidieerd.

Voor de exploitatie is het volgende van belang:

- Bij de berekening van de dynamische kostprijs wordt uitgegaan van het rentepercentage van de kapitaalmarktlening.
- Ofschoon de extra kosten (bemiddelingsprovisie, bereidstellingsprovisie, kosten voor het maken van leningscontracten, disagio, etc.) geen stichtingskosten zijn, worden deze kosten voor de berekening van de jaarlijkse bijdragen wel als zodanig behandeld.
- In 1977 zijn de 10.200 woningen eerst gefinancierd met rijksleningen. Deze rijksleningen zijn vervangen door kapitaalmarktleningen. In sommige gevallen is sprake van dubbele financiering. De oorspronkelijke rijkslening is dan door de corporatie te laat afgelost, zodat rijks- en kapitaalmarktleningen tegelijk in het bezit zijn van de corporatie. De corporatie moet dan tweemaal rente betalen. Hoewel deze ongunstige situatie is toe te schrijven aan het beleid van de corporatie, wordt in voorkomende gevallen de helft van het renteverlies (rentepercentage ontleend aan oorspronkelijke rijkslening), dat gedurende hooguit één maand is ontstaan, vergoed en wel door ook deze kosten te behandelen als stichtingskosten.
- Zoals gezegd, zijn de 10.200 woningen eerst gefinancierd met rijksleningen en na terugstorting van die lening met kapitaalmarktleningen. Bij het berekenen van de dynamische kostprijs wordt uitgegaan van het rentepercentage van de kapitaalmarktlening (8,5%), terwijl gedurende een - zij het korte - periode werd voorgefinancierd met een rijkslening tegen een lager rentepercentage (8,375%). Het rentevoordeel, dat daaruit voortvloeit voor de corporatie, wordt verrekend door de stichtingskosten te verlagen.



Vervolgvel

- 3 -

Slot

Definitieve afwikkeling van via de kapitaalmarkt gefinancierde woningwetwoningen heeft tot nu toe niet kunnen plaatsvinden. Nu voor de woningen, waarvoor in 1977 geldelijke steun is toegekend, een afwikkelingsmethode is ontwikkeld, kan de achterstand ten opzichte van de afgewikkelde, met rijksleningen gefinancierde woningwetwoningen worden ingelopen. Daarna zal de afwikkeling van beide typen woningwetwoningen zo veel mogelijk gelijke tred houden. Met het oog hierop wordt er naar gestreefd binnen afzienbare tijd te komen met een afwikkelingsmethode voor woningen, waarvoor in 1979 tot en met 1992 geldelijke steun is toegekend.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
voor deze:

De Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting,



2.3.1 Huurwoningen

Ieder half jaar wordt gezien of en in hoeverre de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 aanpassing behoeft in verband met ontwikkelingen, die zich sedert de vorige aanpassing hebben voorgedaan. Met de circulaire van 29 december 1978, MG 78-49 zijn de aanpassingen voor de eerste helft van het verslagjaar bekend gemaakt. De belangrijkste zijn:

- a In de nieuwe huurtabel is met de gestegen stichtingskosten rekening gehouden. Bovendien is de tabel bijgesteld in die zin dat bij het stijgen van de stichtingskosten de huur relatief minder snel oploopt. Ten slotte is de maximale huur verlaagd van 7.5 naar 6.5% van de stichtingskosten.
- b Voor nieuw te bouwen huurwoningen in het westen en in de groeikernen en groeisteden wordt voor het vaststellen van het huurpercentage de fictieve aftrek van f 3 000, op de stichtingskosten vervangen door aftrek van 0.3% op het percentage, dat uit de tabel valt af te lezen. Hierdoor wordt de aanvangshuur voor niet te dure woningen teruggebracht van 5.0 tot 4.7% en voor kleine woningen van 4.5 tot 4.2% van de stichtingskosten.
- c Voor het bouwen van huurwoningen in stadsvernieuwingsgebieden in het gehele land – mits gebouwd wordt in stedelijke bebouwing van vóór 1914 – kan bij wijze van experiment een aftrek van 0.75% worden toegepast op het percentage dat uit de tabel kan worden afgelezen. Dit percentage wordt bepaald door uit te gaan van stichtingskosten die, afgezien van de normale correcties, verminderd zijn met de eventuele excessieve kosten. Door genoemde aftrek wordt de minimale aanvangshuur verlaagd tot 4.25% van de stichtingskosten bij grotere woningen, respectievelijk 3.75% bij kleine woningen.

De bijstelling van de subsidieregeling voor de tweede helft van 1979 is bekendgemaakt met de circulaire van 31 juli 1979, MG 79-33. Opnieuw is rekening gehouden met de gestegen stichtingskosten. Daarnaast heeft een aanpassing plaatsgevonden in die zin dat ook voor duurdere woningen het percentage van de vraaghuur bij hogere stichtingskosten met 0.1% per f 2 000 stijgt in plaats van met 0.1% per f 1 000. Het per 1 juli 1979 in werking treden van de Huurprijzenwet woonruimte maakte het nodig ook de beschikking zelf aan te passen.

In de genoemde circularies is de tabel voor het berekenen van de jaarhuur van verzorgingstehuizen voor bejaarden bijgesteld in die

zin dat de stichtingskostengrens per bed met ingang van 1 januari 1979 verhoogd is van f 53 000 tot f 57 500 en per 1 juli 1979 tot f 61 000.

→ || Zoals al eerder werd vermeld, is in de loop van het verslagjaar het bouwprogramma voor 1979 in de woningwetsector met 7 000 woningen uitgebreid tot 29 500 woningen. Omdat de begroting niet toeliet 7 000 extra woningwetwoningen met rijksleningen te financieren, moesten de initiatiefnemers een beroep doen op de kapitaalmarkt. De gemeenten dienden de aangetrokken leningen, gebaseerd op het systeem van de dynamische kostprijs huur, te garanderen; het Rijk nam volledig deel in deze gemeentelijke garanties. Aan belanghebbenden werd duidelijk gemaakt dat deze wijze van financieren geen enkele invloed zou hebben op de huursetting. Door een verhoging van de jaarlijkse bijdragen kwamen alle extra kosten wegens hogere rente, bereidstellingsprovisie, bemiddelingsprovisie en dergelijke voor rekening van het Rijk. Dankzij de inspanningen van alle betrokkenen werd eind 1979 het ten doel gestelde aantal woningwetwoningen – inclusief 7 000 woningen met een lening op de kapitaalmarkt – ruimschoots bereikt.

Elk halfjaar wordt bezien of de tabellen voor het berekenen van de jaarhuur, voor het bepalen van de duur van de exploitatie en voor het bepalen van het percentage van de variabele exploitatielasten aanpassing behoeven. Als gevolg van de stijging van de stichtingskosten van woonruimte voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn deze tabellen in 1979 herzien bij circulaire van 28 december 1978, MG 78-46 voor het eerste halfjaar en bij circulaire van 31 juli 1979, MG 79-33 voor het tweede halfjaar.

Het verloop van de vanwege de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 maandelijks bij beschikking vast te stellen percentages van het rendement en de dynamische kostprijs huur is weer gegeven in tabel II van deel III van dit jaarverslag.

2.3.2 Eigen woningen

In april van het verslagjaar is een geheel herziene regeling voor de subsidiëring van eigen woningen van kracht geworden. Daaraan voorafgaand werd per 1 januari 1979 de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1975 herzien op het punt van de hoogte van de stichtingskostengrenzen. Met de circulaire van 10 januari 1979, MG 79-2 werd de stichtingskostengrens, waarbij men nog voor subsidie in aanmerking kwam, verhoogd van f 145 000 naar f 150 000.

De hoogste jaarlijkse bijdrage van f 3 000 kon nog worden verkregen voor een eigen woning waarvan de stichtingskosten niet meer dan f 120 000 bedroegen. Met de circulaire van 10 januari 1979, MG 79-2 werd bepaald dat voor woningen in de zgn. beschutte sfeer, waarvoor gedurende de resterende werkingsduur van deze regeling in 1979 een voorlopige bijdrage werd toegekend, het inkomen in het jaar 1977 niet hoger mocht zijn dan f 28 000.

KABINET DER KONINGIN

No. 94.003692

's-Gravenhage, 10 mei 1994.

Korte Vijverberg 3.



In opdracht van Hare Majesteit de Koningin moge ik de Raad van State mededelen, dat Hare Majesteit, op voorstel van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij de Raad van State de overweging aanhangig maakt van het voorstel van wet, houdende balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting, met memorie van toelichting.

De Koningin keurt goed, dat de Raad van State zijn betrekkelijk advies rechtstreeks aan genoemde staatssecretaris toezendt.

De betreffende bescheiden gelieve de Raad van State hierbij aan te treffen.

De Directeur
van het Kabinet der Koningin,

F.E.R. Rhodius

De Raad van State.

nummer

W 08 . 94 . 0277

VOORUITGEZONDEN

Verzonden aan de 8e Afdeling (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Str.ⁿ [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en
[redacted]

om onderzoek en verslag.

Rapporteur

's-Gravenhage.

Voor de Vice-President van de Raad van State

Voorstel van de Voorzitter van de Afdeling/Rapporteur:

D.d.: 9 juni 1994

nr. : 94-037/xs

Aan: Staatsraad [REDACTED]

Staatsraad [REDACTED]

Staatsraad [REDACTED]

Staatsraad [REDACTED]

Staatsraad [REDACTED]

Staatsraad [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Cc.: Staatsraad [REDACTED]

Betreft: No.W08.94.0277 (Ontwerp-wet balans verkorting geldelijke
steun volkshuisvesting).

Namens de Voorzitter van de achtste afdeling nodig ik U uit voor een
vergadering over bovengenoemde zaak op woensdag 15 juni aanstaande te
09.30 uur op zijn kamer.



Notulen van 15 juni 1994, no.24.

No.18.

Voorstel van wet, houdende balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (no.W08.94.0277).

Rapporteur: Staatsraad [REDACTED]

De rapporteur deelt mede dat de Staatsraden [REDACTED] en [REDACTED] in het vervolg over de zaak zullen rapporteren.

De behandeling van de zaak wordt aangehouden.



No.W08.94.0277.

Bij Kabinetsmissive van 10 mei 1994, no.94.003692, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting, houdende balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting.

1. Het wetsvoorstel vervroegt door middel van afrekening zowel de verplichting van het Rijk tot subsidiebetaling aan de sociale woningbouwsector als de terugbetaling van leningen door diezelfde sector aan het Rijk. In de Uitgebreide Commissievergadering (UCV) van de vaste Commissie voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van 21 februari 1994 bleek dat de staatssecretaris er rekening mee hield dat de voorgestelde financiële operatie niet budgettair-neutraal zal verlopen en dat hij in dit kader een bedrag van 2 miljard gulden voor het flankerend beleid voldoende achtte (Handelingen UCV 1993/94, nr.28, bladzijden 20 en 27).

De Raad van State acht het noodzakelijk met het oog op het vorenstaande dat de toelichting ingaat op de gevolgen van het voorstel voor de rijksbegroting en tevens ingaat op de gevolgen voor de beheersbaarheid van de rijksuitgaven wanneer mocht blijken dat de exploitatiekosten van de woningbouwcorporaties hoger uitvallen dan wordt voorzien en de middelen van de reservefondsen voor de sector niet toereikend zijn.

2. De rijksoverheid heeft over de bij de balansverkortings te hanteren voorwaarden een akkoord bereikt met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), mede als vertegenwoordiger van de gemeentelijke woningbedrijven, tezamen met het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven en de beide Landelijke Centrales van Woningbouwverenigingen, de Nationale Woningraad en het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting, koepel voor woningbouwcorporaties. De leden van de

landelijke centrales, alsmede de VNG, hebben in grote meerderheid met het bereikte akkoord ingestemd, aldus Algemeen deel, hoofdstuk 1. Inleiding, paragraaf 3, van de toelichting. In paragraaf 4, eerste alinea, van de toelichting wordt er echter van gesproken dat gemeenten wensen mee te werken aan deze verzelfstandiging en in paragraaf 6, tweede alinea, van de toelichting is sprake van de vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de beide landelijke centrales en de vertegenwoordigers van de gemeenten. Uit het voorgaande blijkt niet eenduidig met wie overeenstemming is bereikt. Daardoor wordt tevens niet duidelijk of de (en zo ja, welke) individuele verhuurders, jegens wie de verplichtingen gelden, aan het genoemde akkoord gehouden kunnen worden. Naar de Raad begrijpt, is bijvoorbeeld met betrekking tot de corporaties sprake van een afspraak met de koepels, maar is geen afspraak gemaakt met de individuele woningbouwcorporaties, terwijl gebleken is dat met name bij corporaties die met kapitaalmarktleningen hebben gefinancierd bezwaar bestaat tegen de strekking van het akkoord. De Raad vraagt zich af of, en zo ja op grond waarvan, de staatssecretaris van mening is dat uit het akkoord individuele binding van gemeente en corporatie voortvloeit en dat de regeling kan worden opgelegd zonder risico van schadevergoedingsacties door benadeelde verhuurders uit de sociale huursector. Het college is van oordeel dat op dit punt de visie van de bewindsman dient te worden verhelderd. Tevens kan daarbij aandacht worden gegeven aan de vraag met welke argumenten de ongelijke behandeling van de groepen (particuliere verhuurders in niet toegelaten instellingen) die buiten het akkoord vallen, omdat met hen geen overeenstemming kon worden bereikt, en diegenen die onder het akkoord worden begrepen maar zich daartegen verzetten, kan worden gerechtvaardigd.

3. In hoofdstuk 1, paragraaf 5, eerste alinea, van de toelichting wordt gesteld dat door sommigen uit de sector is gesuggereerd dat de ontkoppeling van de (normatieve) bijdrage-afbraak en (feitelijke) huurontwikkeling onrechtmatig zou zijn. De Raad adviseert in de toelichting nauwkeurig aan te geven wie de onrechtmatigheid heeft gesteld en wat de argumenten daarvoor waren. Vervolgens ware op deze argumenten in te gaan.

Tevens waren de overwegingen van de instellingen die negatief gereageerd hebben (de laatste paragraaf, laatste alinea, van hoofdstuk 1) te expliciteren.

4. De voorgestelde regeling leidt ertoe dat met name het risico met betrekking tot de ontwikkeling van de rente bij de verhuurders in de sociale huursector wordt gelegd. De vraag rijst of dit risico door hen gedragen kan worden zonder gebruik te maken van ingewikkelde, en daardoor niet voor iedere verhuurder toegankelijke financiële instrumenten.

In de toelichting dient een hierop betrekking hebbende risico-analyse te worden opgenomen, alsmede een schatting van de meerkosten die aan het toepassen van het renterisicobeperkende instrumentarium zijn verbonden.

5. De vaststelling van de som als bedoeld in artikel 2, eerste lid, geschiedt blijkens artikel 3 in twee fasen. Volgens het eerste lid van dit artikel stelt de minister de som vast op grond van de hem ter beschikking staande gegevens. Vervolgens stelt hij krachtens het derde lid bedoelde som nader vast na ontvangst van de in het tweede lid genoemde gegevens.

Het komt de Raad voor dat hieruit dient te worden afgeleid dat de vaststelling als bedoeld in het eerste lid van artikel 3, anders dan de tekst doet vermoeden, een voorlopige vaststelling betreft, terwijl de definitieve vaststelling eerst plaatsvindt bij toepassing van het derde lid. Het college wijst in dit verband op het gestelde in de tweede alinea van hoofdstuk 4 van de toelichting, waar wordt gesproken van "het voorlopige saldo" en "de definitieve afwikkeling". In dezelfde richting wijst naar het oordeel van de Raad de vermelding in de voorlaatste zin van de eerste alinea van de toelichting op artikel 3 dat bij de nadere vaststelling alle onderdelen van de eerste vaststelling wederom worden vastgesteld ook al blijven deze ongewijzigd.

Het college adviseert duidelijkheidshalve in artikel 3, eerste lid, eerste regel, tussen "som" en "vast" op te nemen "voorlopig" of "aanvankelijk" en in het derde lid, eerste regel, "nader" te vervangen door "definitief".

Indien er redenen zijn om de thans voorgestelde terminologie te handhaven, waren deze in de toelichting te vermelden.

Voorts merkt de Raad in dit verband op dat artikel 5 in de aanhef van het eerste lid spreekt over een ingevolge artikel 2 gegeven beschikking, waarvan de rechtsgevolgen vervolgens worden opgesomd. Naar het oordeel van het college heeft echter zowel de vaststelling bedoeld in het eerste lid van artikel 3 als de nadere vaststelling bedoeld in het derde lid van dit artikel het karakter van een beschikking. Nu in de aanhef van het eerste lid van artikel 5 wordt volstaan met verwijzing naar artikel 2, is niet duidelijk op welke beschikking wordt gedoeld. De Raad gaat ervan uit dat het de bedoeling is dat de in artikel 5, eerste lid, genoemde rechtsgevolgen reeds intreden bij de beschikking op grond van het eerste lid van artikel 3, zulks met uitzondering van de punten b en e, voor zover het betreft het verschil tussen de definitief en de voorlopig vastgestelde som, waarvoor immers eerst verbintenissen kunnen ontstaan na de beschikking ex artikel 3, derde lid (zie ook artikel 9).

Artikel 5, eerste lid, ware te verduidelijken.

Naar het oordeel van het college behoeven in dit opzicht ook de artikelen 6, tweede lid, onder a, en 7, derde tot en met vijfde lid, verduidelijking.

6. Ingevolge artikel 6, vijfde lid, wordt een beschikking betreffende een rentebijdrage aan een instelling ingevolge het eerste lid van dit artikel gegeven binnen een jaar na ontvangst van de aanvraag. In vergelijking tot de in artikel 4:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) genoemde termijn van 8 weken voor gevallen die niet in wettelijke regelingen zijn voorzien, lijkt een termijn van uiterlijk een jaar aan de zeer ruime kant te zijn. Het verdient aanbeveling om de gekozen termijn te motiveren in de toelichting op het genoemde artikellid.

7. Artikel 12 maakt het mogelijk om een krachtens de wet gegeven beschikking in te trekken of te wijzigen, indien blijkt dat daarbij van onjuiste gegevens is uitgegaan. Naar de mening van de Raad zou

hierbij onderscheid moeten worden gemaakt tussen enerzijds de situatie waarin onjuistheden aan de belanghebbende zijn toe te rekenen en anderzijds de situatie waarin deze aan de overheid zelf zijn toe te rekenen. In de eerste situatie is het redelijk de beschikking te wijzigen of in te trekken. In de tweede situatie is dit naar het oordeel van de Raad niet onredelijk, indien de belanghebbende de onjuistheid van het beschikkingsbedrag had moeten begrijpen. Het lijkt niet redelijk de beschikking ten nadele van de belanghebbende te wijzigen, indien geen van deze gevallen zich voordoet. De Raad verwijst in dit verband mede naar artikel 4.2.6.2 van het ontwerp van de derde tranche van de Awb (Kamerstukken II 1993/94, 23 700, nrs.1-2). Het college is van mening dat artikel 12 in deze zin dient te worden aangepast.

8. Ingevolge artikel 16 kunnen bij ministeriële regeling nadere regels worden gesteld omtrent de uitvoering van de wet. De toelichting noemt enkele voorbeelden. Naar het oordeel van de Raad dient evenwel het artikel zelf een afbakening te geven naar hoofdonderwerpen waarvoor subdelegatie wenselijk is. Het artikel ware in deze zin aan te passen.

9. De voorlaatste alinea van hoofdstuk 1, paragraaf 1, van de toelichting maakt in algemene termen melding van de verantwoordelijkheid van het Rijk voor de volkshuisvesting. Daarbij wordt erop gewezen dat in de toekomst meer de nadruk zal liggen bij het scheppen van kaders voor het realiseren van de doelstellingen van de volkshuisvesting. Juist naarmate de sturing via het financiële instrumentarium aan betekenis zal inboeten, zal het bestuurlijke instrumentarium aan betekenis winnen, aldus de toelichting. De toelichting stelt aan het slot van paragraaf 1, hoofdstuk 1, het aanspreken van de sector op zijn verantwoordelijkheid in het vooruitzicht, indien onverhoopt niet aan de doelstellingen wordt voldaan. Niet duidelijk is op welke wijze aan dit aanspreken vorm zal worden gegeven en tot welke maatregelen dat zal leiden in het geval dat de sector aan het aanspreken geen gevolg kan geven of niet wil geven. Voor het op orde brengen van de

financiële zijde van de sociale woningbouwsector voor het geval de sector blijkt te falen, lijkt de "tertiaire ultieme achtervangpositie" van het Rijk waar de derde alinea van hoofdstuk 3 van de toelichting van uitgaat voor situaties als de vorenbedoelde niet toereikend te zijn.

Met het oog op het vorenstaande dient de toelichting meer concreet in te gaan op de positie van het Rijk voor het geval het scheppen van kaders in onvoldoende mate leidt tot de nodige woningbouw. Meer concreet dient te worden ingegaan op de middelen waarmee effectief kan worden ingegrepen en de socialehuursector tijdig kan worden bijgestuurd, indien deze te ver dreigt achter te blijven bij de streefcijfers voor het beschikbaar komen van woningen in de sociale sector.

10. In hoofdstuk 1, paragraaf 4, van de toelichting wordt gesteld dat door het opgeven van de bankiersfunctie rijksoverheid en gemeenten zich meer op hun kerntaken kunnen concentreren. De Raad acht het opgeven van de bankiersfunctie niet noodzakelijk om een concentratie op de kerntaken mogelijk te maken. Ook de bankiersfunctie kan van belang zijn voor het behartigen van kerntaken. De Raad acht het wenselijk dat deze passages nader worden gemotiveerd.

11. Voor een aantal redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

Coll.: JS/SH.

De Vice-President van de Raad van State,



Bijlage bij het advies van de Raad van State van 20 JULI 1994
no.W08.94.0277, met redactionele kanttekeningen die de Raad in
overweging geeft.

Voorstel van wet.

- Artikel 7, eerste lid, onder c, herredigeren.

Memorie van toelichting.

- In de nummering van paragrafen tevens het hoofdstuknummer verwerken om misverstanden bij de verwijzing naar paragrafen te voorkomen.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 2, tweede alinea, de passage "de bij de onderhavige wet vastgestelde uitgangspunten" vervangen door: de bij het wetsvoorstel vast te stellen uitgangspunten.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 2, derde alinea, achter "worden" invoegen: ingevolge het wetsvoorstel.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 2, laatste alinea, beter tot uitdrukking brengen dat de balansverkortings een gevolg is van het besluit en niet de oorzaak is van het vervallen van de verbintenissen.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 3, tweede alinea, de zinsnede "met de sociale verhuurders is een akkoord bereikt" vervangen door: met de vertegenwoordigende organisaties van de sociale verhuurders is een akkoord bereikt.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 3, derde alinea, "Zij staan" vervangen door: De sociale verhuurders staan.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 5, de vijfde alinea, beginnend met "De invoering van de huursombenadering", eenvoudiger formuleren daar deze alinea door een samenval van vaktermen nauwelijks te begrijpen is.
- In hoofdstuk 1, paragraaf 6, voorlaatste alinea, in de zin "Twee fundamenteel verschillende financieringswijzen voor dezelfde sector lost dan ook niets op" het meervoud van het onderwerp en de enkelvoudsvorm van het werkwoord met elkaar in overeenstem-

II

ming brengen, bijvoorbeeld door deze zin te laten beginnen met de woorden "Het idee van".

- Gesteld al dat ontodynamiseren een Nederlands woord is, is de vervoeging "geontdynamiseerd" in hoofdstuk 2, paragraaf 5, in elk geval onjuist.
- In hoofdstuk 4, eerste alinea, "niet ondenkbeeldig" vervangen door: niet denkbeeldig.
- In de toelichting op artikel 3 "zo optimaal mogelijk" vervangen door: zo goed mogelijk.

KABINET DER KONINGIN

's-Gravenhage, 18 augustus 1994.

No. 94.003692

Korte Vijverberg 3.

Onderwerp:

Voorstel van wet, houdende balansverkorting
geldelijke steun volkshuisvesting.

In verband met zijn advies van 20 juli 1994,
nr. W08.94.0277., moge ik de Raad van State mededelen, dat
Hare Majesteit de Koningin het daarbij behandelde wets-
voorstel, met de toelichtende memorie (en bijlagen), bij
Boodschap van heden aan de Tweede Kamer der Staten-Ge-
ne-
raal ter overweging heeft aangeboden.

Een afschrift van het naar aanleiding van genoemd advies
door de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer uitgebracht rapport van 16 augus-
tus 1994, nr. MJZ-16894033, Centrale Directie Juridische
Zaken, Afdeling Wetgeving, zal de Raad van State hierbij
vinden overgelegd.

De Directeur
van het Kabinet der Koningin,



F.E.R. Rhodius

De Raad van State.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

's-GRAVENHAGE, 16 augustus 1994

Nr. MJZ16894033

Afdeling

Centrale Directie
Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

KABINET DER KONINGIN			
Reg. nummer 94.003692			
Verwijst			
Ontv 16 AUG 1994			
Ver.	Separat.	Afdeling	
Ins.	Afs.	100000	
		part: don	

Voorstel van wet houdende balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 10 mei 1994, nr. 94.003692, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 20 juli 1994, nr. W08.94.0277, bied ik U hierbij aan.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

1. Naar aanleiding van de opvatting van de Raad van State, dat het noodzakelijk is dat de toelichting ingaat op de gevolgen voor de rijksbegroting en de beheersbaarheid van de rijksuitgaven voor het geval bij de voorgestelde financiële operatie de exploitatietekorten van de woningbouwcorporaties hoger zouden uitvallen dan wordt voorzien, is de memorie van toelichting op dit punt aangevuld.
In hoofdstuk 1, § 2, worden de gevolgen voor de rijksbegroting beschreven en wordt vermeld dat de budgettaire gevolgen van de balansverkortings in de begroting voor het jaar 1995 worden verwerkt. In hoofdstuk 1, § 4, onder overwegingen voor het Rijk, staat vermeld, dat de kans dat in de toekomst de sociale-huursector niet zelfvoorzienend zal blijken, te zijn waardoor het risico bestaat dat bij tegenvallende exploitatieontwikkelingen een beroep op de rijksbegroting wordt gedaan, verwaarloosbaar klein is, aangezien de middelen van de sociale-huursector als geheel thans toereikend zijn om zelf de kosten te dragen.

Aan de Koningin,

2. Over de voorwaarden voor de balansverkorting is overeenstemming bereikt met de koepels van woningcorporaties en van gemeentelijke woningbedrijven. Met individuele woningcorporaties of gemeentelijke woningbedrijven is niet onderhandeld. Uit het akkoord met de koepels vloeit dan ook geen binding van enige individuele gemeente of corporatie voort. Juist om die binding tot stand te brengen wordt het onderhavige wetsvoorstel ingediend.

De Raad vraagt zich voorts af of deze regeling kan worden opgelegd zonder risico van schadevergoedingsacties door benadeelde verhuurders uit de sociale-huursector. Ik ben van mening dat het in dit verband niet juist is om te spreken van benadeelde verhuurders. De verhuurders waarop de Raad hier het oog heeft, te weten de toegelaten instellingen die tegen de balansverkortingsoperatie bezwaren hebben, worden immers niet benadeeld met betrekking tot omvang van het subsidie waarop zij recht hebben. De essentie van het wetsvoorstel is deze rechten versneld te gelde te maken en te verrekenen met de versneld terug te betalen rijksleningen. Op de belangrijkste bezwaren van deze verhuurders tegen de voorwaarden waaronder dit geschiedt - en waarover met de koepels overeenstemming bestaat - wordt in de memorie van toelichting, algemeen deel, hoofdstuk 1, § 5, ont koppeling (normatieve) bijdrage-afbraak en (feitelijke) huurontwikkeling, en hoofdstuk 2, § 5, (de ontdynamisering), ingegaan.

Gelet op het voorgaande ben ik van mening, dat er geen beletselen bestaan om de beoogde wettelijke regeling voor alle gemeenten en toegelaten instellingen te doen gelden.

Ook de verhuurders waar de wettelijke regeling niet op van toepassing zal zijn, omdat met de organisaties die hen vertegenwoordigen geen overeenstemming over de voorwaarden kon worden bereikt (te weten de particuliere verhuurders), worden niet benadeeld, nu het wetsvoorstel op hen niet van toepassing zal zijn. Zij behouden immers de rechten op subsidie die zij aan de bestaande regelingen kunnen ontleen, inclusief het daarin opgenomen uitbetalingsritme.

Aangezien in feite geen schade wordt toegebracht wordt ook niet verwacht, dat schadevergoedingsacties door verhuurders kans op succes hebben.

3. Naar aanleiding van het advies van de Raad in de toelichting nauwkeurig aan te geven wie heeft gesteld dat de ont koppeling van de (normatieve) bijdrage-afbraak en de (feitelijke) huurontwikkeling onrechtmatig zou zijn en op de argumenten daarvoor in te gaan, is de memorie van toelichting aangevuld. Daarbij is tevens ingegaan op de overwegingen van de instellingen die negatief hebben gereageerd.

In het aangevulde hoofdstuk 1, § 5, wordt voorts vanuit beleidsmatig, inhoudelijk en formeel-juridische oogpunt hierop nader ingegaan.

4. Naar aanleiding van de vraag van de Raad van State of het risico met betrekking tot de ontwikkeling van de rente door de verhuurders in de sociale-huursector kan worden gedragen zonder gebruik te maken van ingewikkelde financiële instrumenten, is in hoofdstuk 1.6 van de memorie van toelichting

weergegeven welke omvang deze renterisico's kunnen hebben. Die risico's zijn afgezet tegen de huidige stand van het eigen vermogen. De omvang van de risico's zijn, rekening houdend met de risicobeperkende maatregelen die de sector kan nemen, volledig verantwoord. Bij de (her)financiering van activiteiten kan van de reeds aanwezige faciliteiten (het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) worden gebruik gemaakt en behoeven geen andere of ingewikkelde financiële instrumenten te worden gehanteerd. Bij het beleggingsbeleid moeten toegelaten instellingen onder meer artikel 21 van het Besluit beheer sociale-huursector in acht nemen, waarin is voorgeschreven, dat zij een zodanig financieel beheer voeren dat hun voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

5. De Raad stelt dat de vaststelling van de som van de contante waarden en de nadere vaststelling daarvan als bedoeld in artikel 3 in feite het karakter hebben van een voorlopige onderscheidenlijk definitieve vaststelling. De Raad adviseert het artikel ook in die zin aan te passen. Ik geef er echter de voorkeur aan de terminologie zoals die in het wetsvoorstel is gebruikt te handhaven, aangezien de volkshuisvestingswetgeving - anders dan het feitelijke spraakgebruik - de begrippen voorlopige en definitieve vaststelling van geldelijke steun niet kent terwijl - in het bijzonder in de ministeriële regelingen - wel sprake is van vaststelling en nadere vaststelling van bijdragen.

In de toelichting bij artikel 3 zal echter duidelijk worden aangegeven, dat de in het eerste en het derde lid bedoelde vaststellingen in feite het karakter hebben van een voorlopige respectievelijk definitieve vaststelling van de som van de contante waarden.

Zoals de Raad terecht veronderstelt is het de bedoeling, dat de in artikel 5, eerste lid, bedoelde rechtsgevolgen reeds intreden bij de beschikking op grond van het eerste lid van artikel 3. De door de Raad in dit verband gemaakte opmerkingen inzake onduidelijkheid op welke beschikking wordt gedoeld door de verwijzing naar artikel 2 in de aanhef van artikel 5, eerste lid, zijn aanleiding geweest de verwijzing in dat artikel aan te vullen.

De artikelen 6, tweede lid, onderdeel a, en 7, derde lid, zijn op gelijke wijze aangevuld. Het vierde en vijfde lid van het laatstgenoemde artikel behoeven naar mijn mening terzake geen wijziging.

6. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad dat het aanbeveling verdient de in artikel 6, vijfde lid, gedane keuze voor een termijn van een jaar voor de beslissing op een verzoek om een rentebijdrage in de toelichting te motiveren is de toelichting op artikel 6 aangevuld. De reden voor de keuze van een termijn van een jaar is dat de vele aanvragen, die alle binnen korte termijn zullen binnen komen, anders niet op een verantwoorde wijze kunnen worden afgewikkeld.

7. De mening van de Raad dat artikel 12 dient te worden aangepast zodat een gegeven beschikking niet kan worden gewijzigd indien de onjuistheid van de gegevens niet aan de belanghebbende kan worden toegerekend en belanghebbende evenmin de onjuistheid van het beschikkingsbedrag had kunnen begrijpen, heeft mij aanleiding gegeven artikel 12 te wijzigen waarbij, voor zover van toepassing, mede is aangesloten bij de tekst van artikel 4.2.6.2 van het ontwerp van de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht.
8. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad, dat artikel 16 van het wetsvoorstel zelf een afbakening behoort te geven naar hoofdonderwerpen waarvoor bij ministeriële regeling nadere regels kunnen worden gesteld, is dit artikel in die zin gewijzigd.
9. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad dat in de toelichting meer concreet moet worden ingegaan op de positie van het Rijk voor het geval het scheppen van de daartoe benodigde kaders in onvoldoende mate zou leiden tot de nodige woningbouw, met welke middelen effectief kan worden ingegrepen en op welke wijze de sociale-huursector tijdig kan worden bijgestuurd, is in hoofdstuk 1, § 1, van de memorie van toelichting aangegeven dat, mocht onverhoopt blijken dat doelstellingen van beleid niet worden gehaald, zoals onvoldoende woningbouw, het Rijk beschikt over een gedifferentieerd pakket aan corrigerende maatregelen zoals het geven van aanwijzingen, het (gedeeltelijk) onder curatele stellen van de toegelaten instelling of het intrekken van de toelating.
10. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad dat het opgeven van de bankiersfunctie van het Rijk niet noodzakelijk is om tot een concentratie van kerntaken te komen is de redactie van hoofdstuk 1, § 4, van de toelichting op dit onderdeel gewijzigd. Essentieel is de overdracht van taken met betrekking tot de financiering van de woningbouw van het Rijk naar de sociale-huursector zonder dat dit gevolgen zal hebben voor de doelstellingen van het volkshuisvestingbeleid. Die overdracht staat in het teken van de verzelfstandiging van de sociale-huursector. Het Rijk kan zich daardoor concentreren op het scheppen van voorwaarden die het de lokale en regionale partijen mogelijk maken in goede huisvesting van de consument te voorzien.
11. Met de in de bijlage bij het advies van de Raad gemaakte redactionele kanttekeningen met betrekking tot het voorstel van wet en de memorie van toelichting is rekening gehouden.
12. Bestudering van hetgeen de Raad onder 5 heeft gesteld heeft er toe geleid dat bij nader inzien aan artikel 9 nog twee leden zijn toegevoegd (het derde en het vierde lid) waarin de gevolgen worden geregeld van de nadere vaststelling van de in artikel 7 bedoelde aanvullende bijdrage.

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Leerma

Voor eensluidend afschrift
De Directeur
van het Kabinet der Koningin.

K. h. m.

W 08 . 94 . 0277

09 MEI 1994

WIJ **B**EATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
 KONINGIN DER NEDERLANDEN,
 PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
 ENZ. ENZ. ENZ.

opdracht?
 AR 105

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is voorschriften te geven, strekkend tot structurele wijziging en vereenvoudiging van verleende geldelijke steun ten behoeve van de volkshuisvesting;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

- a. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet,
- b. woningen: te verhuren of verhuurde woningen, bejaardenwoningen, wooneenheden in verzorgingstehuizen voor bejaarden en te verhuren of verhuurde woningen en wooneenheden in woongebouwen met een bijzonder karakter,
- c. bijdrage: ingevolge de desbetreffende regeling of deze wet te ontvangen jaarlijkse bijdrage of bijdrage ineens,
- d. woongelegenheid: woning of bejaardenoord als bedoeld in de Wet op de bejaardenorden ,
- e. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Zie Stb 1991/239
 26 12 1991

Artikel 2

2. de kopiekluis
1. Onze Minister stelt voor elke in een gemeente werkzame toegelaten instelling afzonderlijk de som vast van de contante waarden op 1 januari 1995 van de, uit hoofde van geldelijke steun aan de gemeente verleend krachtens artikel 67 van de Woningwet 1962 of artikel 56 van de Woningwet 1901 met het oog op de toepassing van artikel 60 onderscheidenlijk artikel 51 van die wetten, op of na die datum te ontvangen bijdragen voor woningen welke op die datum in eigendom zijn van die toegelaten instelling of die zijn onderworpen aan een recht van erfpacht dat toebehoort aan die toegelaten instelling.
 2. Het eerste lid is voor de gemeente van overeenkomstige toepassing ten aanzien van door die gemeente te ontvangen bijdragen voor woningen, in eigendom van de gemeente zelf.

Artikel 3

1. Onze Minister stelt de in artikel 2 bedoelde som vast op grond van de hem ter beschikking staande gegevens.
2. Na de vaststelling, bedoeld in het eerste lid, verzoekt Onze Minister de gemeente en de toegelaten instelling binnen een door hem gestelde termijn de gegevens en bescheiden te verstrekken die nodig zijn voor nadere vaststelling van de in artikel 2 bedoelde som.
3. Onze Minister stelt de in artikel 2 bedoelde som nader vast binnen een jaar na het verstrijken van de door hem krachtens het tweede lid gestelde termijn doch in elk geval binnen vijf jaar na de in het eerste lid bedoelde vaststelling.

Artikel 4

2. de 500/900
- 5124 406,231
1. Voor de toepassing van de artikelen 2 en 3 wordt voor het tijdvak van de geldigheidsduur van de beschikkingen tot verlening van bijdragen met een ingangsdatum voor 1 januari 1995 overeenkomstig de desbetreffende regelingen uitgegaan van de jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten, het rendement over het geïnvesteerd vermogen en de jaarlijkse stijging van de huur als in die beschikkingen is vermeld.
 2. Voor het tijdvak na het verstrijken van de geldigheidsduur van de in het eerste lid bedoelde beschikkingen overeenkomstig de desbetreffende regelingen wordt uitgegaan van:
 - a. een jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten met 3 procent,
 - b. een rendement over het geïnvesteerd vermogen van 7 procent, en
 - c. een jaarlijkse stijging van de huur met 5 procent met ingang van 1 juli 1995.
 3. Indien geldelijke steun is verleend met toepassing van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 of de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, wordt voorts voor elk tijdvak van tien jaar, ingaande op of na 1 januari 1995, rekening gehouden met een dynamische kostprijsuur als bedoeld in die regelingen, met dien verstande dat bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van
 - a. een jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten

- met 0 procent,
 - b. een rendement over het geïnvesteerd vermogen van 7 procent, en
 - c. een jaarlijkse stijging van de huur met 0 procent voor woningen voor welke op het tijdstip van toekenning van de geldelijke steun tevens een lening werd verstrekt als bedoeld in artikel 60, derde lid, onderdeel a, van de Woningwet 1962, en van 5 procent voor andere woningen.
4. Indien geldelijke steun is verleend met toepassing van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, wordt voorts voor elk tijdvak van tien jaar, ingaande op of na 1 januari 1995, rekening gehouden met een dynamische kostprijs huur als bedoeld in die regeling, met dien verstande dat bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van
- a. een jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten met 0 procent,
 - b. een rendement over het geïnvesteerd vermogen van 7 procent, en
 - c. een jaarlijkse stijging van de huur met 0 procent.
5. Onze Minister kan voor de toepassing van daarbij aan te geven krachtens de Woningwet 1962 of de Woningwet 1901 gegeven ministeriële regelingen een ander percentage van de jaarlijkse stijging van de huur vaststellen.

Artikel 5

1. Een ingevolge artikel 2 gegeven beschikking heeft tot gevolg dat
 - a. een verbintenis van het Rijk jegens de gemeente uit hoofde van geldelijke steun, verleend op grond van artikel 67 van de Woningwet 1962 of artikel 56 van de Woningwet 1901, teniet gaat, voor zover deze strekt tot betaling van bijdragen uit hoofde van verleende geldelijke steun over het tijdvak na de inwerkingtreding van de beschikking,
 - b. ten laste van het Rijk een verbintenis ontstaat tot betaling aan de gemeente van de ingevolge artikel 2 vastgestelde som,
 - c. vorderingen van het Rijk uit hoofde van leningen, aan de gemeente verstrekt krachtens artikel 67 van de Woningwet 1962 of artikel 56 van de Woningwet 1901 berekend naar de stand op 1 januari 1995, met inbegrip van de verschuldigde rente tot die datum in hun geheel opeisbaar worden,
 - d. de verbintenis van de gemeente jegens de toegelaten instelling uit hoofde van geldelijke steun, verleend op grond van artikel 60 van de Woningwet 1962 of artikel 51 van de Woningwet 1901, teniet gaat, voor zover deze strekt tot betaling van een of meer bijdragen over het tijdvak na de inwerkingtreding van de beschikking,
 - e. ten laste van de gemeente een verbintenis ontstaat tot betaling aan de toegelaten instelling van de ingevolge artikel 2 vastgestelde som, en
 - f. vorderingen van de gemeente uit hoofde van leningen, aan de toegelaten instelling verstrekt krachtens artikel 60 van de Woningwet 1962 of artikel 51 van de Woningwet 1901, berekend naar de stand op 1 januari 1995, met inbegrip van de verschuldigde rente tot die datum, voor zover deze

betrekking hebben op door het Rijk aan de gemeente verstrekte leningen als bedoeld in onderdeel c, in hun geheel opeisbaar worden.

2. De schulden als bedoeld in het eerste lid onderdelen b en e worden vermeerderd met een rente van 6,75 procent per jaar, te rekenen vanaf 1 januari 1995 tot de inwerkingtreding van de beschikking en vervolgens verminderd met de in onderdeel a, onderscheidenlijk onderdeel d bedoelde bijdragen die op of na 1 januari 1995 zijn of worden betaald, vermeerderd met een rente van 6,75 procent per jaar over die bijdragen, berekend over het tijdvak van de betaling tot de inwerkingtreding van de beschikking.
3. De vorderingen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen c en f, worden vermeerderd met een rente van 6,75 procent per jaar, te rekenen vanaf 1 januari 1995 tot de inwerkingtreding van de beschikking en vervolgens verminderd met de daarop op of na 1 januari 1995 betaalde bedragen, vermeerderd met een rente van 6,75 procent per jaar over die bedragen, berekend over het tijdvak van de betaling tot de inwerkingtreding van de beschikking.

Artikel 6

1. Onze Minister verleent aan de toegelaten instelling of gemeente aan welke een of meer leningen zijn verstrekt op grond van artikel 60, derde lid, onderdeel a, of artikel 67 voor de toepassing van artikel 61 van de Woningwet 1962 of op grond van artikel 56 van de Woningwet 1901 een rentebijdrage op een aanvraag ingediend binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de beschikking tot vaststelling bedoeld in artikel 3, eerste lid.
2. De rentebijdrage is gelijk aan :
 - a. de som van de per jaar berekende contante waarden op 1 november 1993 van de rente die over het tijdvak vanaf de vervroegde aflossing of de inwerkingtreding van een ingevolge artikel 2 gegeven beschikking tot de datum van de eerste renteherziening van de in het eerste lid bedoelde leningen verschuldigd is of zou zijn, indien op de kapitaalmarkt of bij een gemeente ter vervanging van die leningen een of meer leningen zijn of zouden zijn gesloten met een gelijke hoofdsom en met gelijke aflossingsvoorwaarden, verminderd met
 - b. de som van de per jaar berekende contante waarden op 1 november 1993 van de rente die over de in het eerste lid bedoelde leningen verschuldigd zou zijn, over het in onderdeel a bedoelde tijdvak indien die leningen niet vervroegd zouden zijn afgelost of die leningen niet opeisbaar zouden zijn geworden, en vermeerderd met de contante waarde op 1 november 1993 van de kosten die de toegelaten instelling aan het Waarborgfonds sociale woningbouw of aan een gemeente verschuldigd is voor borgstelling terzake van de in onderdeel a bedoelde vervangende leningen tot ten hoogste 0,75 procent van de hoofdsom van die leningen, mits deze leningen zijn gesloten binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de beschikking tot vaststelling bedoeld in artikel 3, eerste lid.

3. Indien een gemeente of toegelaten instelling geen vervangende lening heeft gesloten als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, is het rentepercentage het op de datum van de vervroegde aflossing geldende gemiddelde effectief rendement van staatsobligaties met een resterende looptijd van vijf tot acht jaar, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek op die datum wordt bekend gemaakt, dan wel het dagrendement zoals laatstelijk voor die datum bekendgemaakt, verhoogd met het door Onze Minister vastgestelde gemiddelde verschil tussen genoemd rendement en het rendement van leningen zoals aangeboden aan gemeenten en andere openbare lichamen, met een looptijd van 10 jaren, een vast rentepercentage en aflossing ineens, een en ander naar boven op 0,125 procent afgerond.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op leningen die voor 1 november 1993 zijn afgelost of voor die datum door de gemeente bij Onze Minister voor vervroegde aflossing zijn aangemeld.
5. Een beschikking krachtens het eerste lid wordt gegeven binnen een jaar na ontvangst van de aanvraag.
6. Over schulden, voortvloeiend uit beschikkingen gegeven krachtens het eerste lid, is een rente verschuldigd van 6,75 procent, te rekenen vanaf 1 november 1993.
7. Geen rente is verschuldigd met ingang van de dag waarop Onze Minister de gemeente of toegelaten instelling uitnodigt de aanvraag aan te vullen, tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

Artikel 7

1. Onze Minister verleent aan elke gemeente en aan elke in een gemeente werkzame toegelaten instelling een aanvullende bijdrage voor woningen die
 - a. op 1 januari 1995 in eigendom aan een gemeente of toegelaten instelling toebehoorden,
 - b. zijn tot stand gekomen met geldelijke steun, verleend met toepassing van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 of de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, en
 - c. op 1 januari 1993 in eigendom toebehoorden aan een gemeente of toegelaten instelling, en 40 procent of meer van de woningen die op 1 januari 1993 aan deze gemeente of toegelaten instelling in eigendom toebehoorden tot stand is gekomen met de geldelijke steun als in onderdeel b bedoeld.
2. Voor de toepassing van het eerste lid, worden mede in aanmerking genomen
 - a. woningen die zijn onderworpen aan een recht van erfpacht dat toebehoort aan een gemeente of een toegelaten instelling, en
 - b. woningen die op 1 januari 1993 nog niet in eigendom van een gemeente of toegelaten instelling waren, maar waarvoor aan die gemeente of toegelaten instelling voor 1 januari 1993 geldelijke steun overeenkomstig de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 was verleend

- en nadien is vastgesteld voor zover die woningen voor 1 januari 1995 zijn tot stand gekomen.
3. De aanvullende bijdrage is gelijk aan het verschil tussen:
 - a. de som, vastgesteld overeenkomstig artikel 2, en
 - b. de som, zoals die overeenkomstig artikel 2 zou zijn vastgesteld indien daarbij zou zijn uitgegaan van een jaarlijkse stijging van de huur met het percentage, vermeld in de bijlage bij deze wet, in plaats van met 5 procent, telkens voor zover die som betrekking heeft op woningen als bedoeld in het eerste lid.
 4. Artikel 3 is van overeenkomstige toepassing.
 5. Artikel 5, eerste lid, aanhef en onderdelen b en e, is van overeenkomstige toepassing.
 6. Over schulden als bedoeld in het eerste lid is een rente verschuldigd van 6,75 procent, te rekenen vanaf 1 januari 1995 tot de inwerkingtreding van de beschikking.

Artikel 8

1. De verbintenissen van het Rijk jegens de gemeente als bedoeld in de artikelen 5, eerste lid, onderdeel b, 6 en 7 en de verbintenis van de gemeente jegens het Rijk als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel c, gaan tot hun gemeenschappelijk beloop teniet.
2. De verbintenissen van de gemeente jegens de toegelaten instelling als bedoeld in de artikelen 5, eerste lid, onderdeel e, en 7, vijfde lid, en de verbintenis van de toegelaten instelling jegens de gemeente als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel f, gaan tot hun gemeenschappelijk beloop teniet.

Artikel 9

1. Indien de overeenkomstig artikel 3, derde lid, vastgestelde som hoger is dan de overeenkomstig artikel 3, eerste lid, vastgestelde som, heeft de nadere vaststelling als bedoeld in artikel 3, derde lid, tot gevolg dat ten laste van het Rijk onderscheidenlijk de gemeente een verbintenis ontstaat tot betaling aan de gemeente onderscheidenlijk de toegelaten instelling van het verschil tussen beide sommen.
2. Indien de overeenkomstig artikel 3, derde lid, vastgestelde som lager is dan de overeenkomstig artikel 3, eerste lid, vastgestelde som, heeft de nadere vaststelling als bedoeld in artikel 3, derde lid, tot gevolg dat ten laste van de gemeente onderscheidenlijk de toegelaten instelling een verbintenis ontstaat tot betaling aan het Rijk onderscheidenlijk de gemeente van het verschil tussen beide sommen.
3. Over schulden als bedoeld in het eerste of tweede lid is een rente verschuldigd van 6,75 procent, te rekenen vanaf 1 januari 1995 tot de inwerkingtreding van de beschikking.

Artikel 10

Voor de toepassing van deze wet wordt de contante waarde berekend met een rentepercentage van 6,75 procent en met dien verstande dat wordt uitgegaan van maanden van dertig dagen en

jaren van driehonderdzesig dagen.

Artikel 11

Een krachtens deze wet gegeven beschikking treedt in werking dertien weken na de bekendmaking daarvan.

Artikel 12

Een krachtens deze wet gegeven beschikking kan worden ingetrokken of gewijzigd indien blijkt dat daarbij van onjuiste gegevens is uitgegaan.

Artikel 13

De som van de huurprijzen van de woongelegenheden van toegelaten instellingen en gemeenten bedraagt over de kalenderjaren 1995, 1996, 1997, 1998 en 1999 telkens tenminste het bedrag van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden die op 31 december van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar voor verhuur beschikbaar waren, vermeerderd met het met 0,5 procentpunt verhoogde percentage van het laatstbekende jaarprijsindexcijfer van de consumentenprijsindex alle huishoudens, bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, doch in elk geval met 3,5 procent, alsmede vermeerderd en verminderd met de krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 70, zesde lid, van de Woningwet vast te stellen percentages van kosten of bedragen van gezamenlijke tot jaarhuren herleide huurprijzen.

Artikel 14

Zie Stb 1994, 1

In afwijking van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende tegen een krachtens deze wet gegeven beschikking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel 15

Een ieder is verplicht aan Onze Minister gegevens en bescheiden te verstrekken voor zover dat voor de uitvoering van deze wet redelijkerwijs nodig is.

Artikel 16

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de uitvoering van deze wet.

Artikel 17

Zie kopie Kluif

Aan artikel 1, onder 4°, van de Wet op de economische delicten wordt toegevoegd: Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting, artikel 15.

Artikel 18

Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 19

Deze wet wordt aangehaald als: Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Memorie van ToelichtingA. Algemeen deelHoofdstuk 1. Inleiding§1 Doelstellingen

De onderhavige wet heeft tot doel bestaande subsidieverplichtingen van het Rijk aan toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven te salderen met bij deze instellingen nog uitstaande rijksleningen. Het betreft de objectsubsidies die vanaf 1 januari 1995 nog zullen worden verstrekt in de vorm van jaarlijkse bijdragen of bijdragen ineens op voet van regelingen van vóór het jaar 1992. Het salderen van verplichtingen en vorderingen wordt aangeduid als de balansverkorting, ook wel bruteringsoperatie genoemd. Het doel van de balansverkorting is om te komen tot verdere verzelfstandiging van de sociale huursector, beheersing van de overheidsuitgaven en een verantwoorde huurontwikkeling.

Bij brief van 28 oktober 1993 (kamerstuk 23.400, XI, nr.25) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal reeds op de hoogte gesteld van de hoofdlijnen van de balansverkorting.

Uitgangspunt is dat de operatie uniform zal worden uitgevoerd en zal gelden voor alle nader aan te duiden sociale verhuurders. Gezien de omvang en het belang, mede met het oog op de rechtszekerheid, vindt uitvoering plaats op basis van een wet.

Deze wet is een uitwerking van de overeenkomst inzake bruteringsoperatie van 16 november 1993 tussen delegaties van de Rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, mede als vertegenwoordiger van de gemeentelijke woningbedrijven tezamen met het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven en de beide Landelijke Centrales van Woningcorporaties, de Nationale Woningraad en het NCIV koepel voor woningbouwcorporaties.

Met de totstandkoming van deze wet wordt tevens uitvoering gegeven aan beleidsvoornemens die zijn neergelegd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nr.3) waarmee de Tweede Kamer in juni 1990 heeft ingestemd.

In de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig is door het Rijk aangegeven, hoe de ordening en sturing voor uitvoering van de volkshuisvestingsdoelstellingen vorm zal worden gegeven.

In deze ordening ziet het Rijk voor zichzelf een meer terughoudende rol weggelegd. Het dragen van verantwoordelijkheden, het hebben van bevoegdheden en het lopen van risico's behoren zoveel mogelijk samen te gaan. In dat kader past het streven naar een grotere verantwoordelijkheid en zelfstandigheid van de sociale huursector. De eigen verantwoordelijkheid van deze sector wordt vanaf 1989 ondersteund door een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, waardoor toegelaten instellingen zelf kunnen zorgen voor sanering van financieel zwakke instellingen. Ook de uitbreiding van het Waarborgfonds sociale woningbouw, dat garant kan staan voor door toegelaten instellingen aan te trekken leningen op de kapitaalmarkt, bevordert de eigen verantwoordelijkheid. Hierdoor zal de sector in toenemende mate in staat zijn zelf de financieringsrisico's te dragen. Door de invoering van het Besluit beheer sociale huursector werd aan de bestuurlijke verzelfstandiging reeds inhoud gegeven. Door de balansverkorting wordt de financiële verzelfstandiging gerealiseerd.

Uit de grondwettelijke bepaling met betrekking tot de volkshuisvesting vloeit evenwel een blijvende bemoeienis van de overheid voort. De balansverkortings betekent dus niet, dat het Rijk zich na balansverkortings ontslaagt van zijn verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting. Het scheppen van kaders voor het realiseren van de volkshuisvestingsdoelstellingen blijft een belangrijke taak.

Voor wat de ordening betreft zal het accent hierdoor verschuiven van "zorgen voor" naar "zorgen dat". Dit uit zich ondermeer door mee te werken aan de uitbreiding van de faciliteiten van het Waarborgfonds sociale woningbouw, teneinde de (her)financiering van de sociale woningbouw veilig te stellen (zie hoofdstuk 3). Voorts heeft een verschuiving plaatsgevonden van toezicht vooraf naar verantwoording achteraf over de sociale volkshuisvestingsprestaties na toetsing door de eigen interne toezichtsorganen van de toegelaten instelling. De balansverkortings brengt in deze verhouding ten principale geen verandering. Juist naarmate de sturing via het financiële instrumentarium aan betekenis zal inboeten, zal het bestuurlijk instrumentarium aan betekenis winnen. De balansverkortings zal ook geen verandering brengen in de volkshuisvestingsdoelstellingen met betrekking tot de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van huisvesting. Het Rijk zal de sector er op aanspreken, indien onverhoopt niet aan de doelstellingen wordt voldaan.

§2 Balansverkortings

Balansverkortings is het afkopen van toekomstige verplichtingen van het Rijk aan toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven en opeisen van toekomstige vorderingen van het Rijk uit leningen aan genoemde instellingen. De verplichtingen omvatten de nog uit te keren jaarlijkse bijdragen en bijdragen ineens ten behoeve van nieuwbouw en verbetering op grond van subsidiereregelingen van vóór 1992.

Bij de berekening van de huidige jaarlijkse bijdragen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten variabele exploitatiekosten, huurontwikkeling en rente. Op basis van de bij de onderhavige wet vastgestelde uitgangspunten wordt de reeks van nog uit te betalen jaarlijkse bijdragen vooruit berekend. Deze reeks wordt vervolgens contant gemaakt op peildatum 1 januari 1995.

De nog uitstaande vorderingen van het Rijk worden op genoemde datum opeisbaar. In hoofdstuk 4 wordt een nadere technische uitwerking in hoofdlijnen gegeven.

Na de balansverkortings vervallen alle financiële verbintenissen, welke als basis hebben gediend voor de afkoop, zowel tussen Rijk en gemeenten als tussen gemeenten en toegelaten instellingen (artikel 5).

§3 Te onderscheiden categorieën verhuurders

Bij de toepassing van de regelingen waarop de balansverkortings betrekking heeft zijn drie verschillende categorieën verhuurders te onderscheiden:

- De toegelaten instellingen (in de zin van de Woningwet) en de gemeentelijke woningbedrijven (inclusief gemeentelijk bezit dat niet is ondergebracht in een afzonderlijke tak van dienst). Deze verhuurders worden aangeduid met de sociale huursector.
- Particuliere verhuurders.
- De Niet Toegelaten (niet winstbeogende) Instellingen (NTI's).

In beginsel zijn genoemde categorieën de doelgroep. Echter alleen met de sociale verhuurders is een akkoord bereikt over de balansverkorting. De wet is derhalve alleen van toepassing op toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven.

Sociale huursector

Kenmerk van de sociale huursector zijn de nauw omschreven doelstellingen en het feit dat de middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting kunnen worden besteed. Zij staan bovendien onder toezicht van de overheid, welk toezicht volgens het Besluit beheer sociale huursector gedecentraliseerd namelijk door de gemeenten wordt uitgeoefend. Daardoor is sprake van een afzonderlijk te onderscheiden groep van verhuurders.

Aan het wetsvoorstel is ten aanzien van de sociale huursector een zorgvuldige procedure voorafgegaan. Tussen delegaties van de Rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, mede als vertegenwoordiger van de gemeentelijke woningbedrijven, tezamen met het Platform Gemeentelijk Woningbedrijven en de beide Landelijke Centrales van Woningbouwverenigingen Nationale Woningraad (NWR) en NCIV koepel voor woningbouwcorporaties is overleg gevoerd over mogelijkheden en voorwaarden met betrekking tot de balansverkorting. Over de daarbij te hanteren voorwaarden is met deze partijen een akkoord bereikt. De leden van de Landelijke Centrales, alsmede de Vereniging van Nederlands Gemeenten en het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven hebben in grote meerderheid met het bereikte akkoord ingestemd.

Particuliere verhuurders

Met de particuliere verhuurders door tussenkomst van de Raad voor Onroerende Zaken is overleg gevoerd om eveneens voor de gehele sector tot een afspraak inzake balansverkorting te komen. Het overleg heeft echter niet tot het gewenste resultaat geleid. Bij brief van 21 januari 1994 (kamerstuk 23.400, XI, nr.37) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal hiervan in kennis gesteld.

De Niet Toegelaten instellingen (NTI's)

Bij de NTI's (Niet-winst beogende instellingen die niet zijn toegelaten in de zin van de woningwet) kan niet gesproken worden van een vast omlijnde en uniforme sector (deze verhuurders beschikken bij voorbeeld niet over eigen sectorinstituten).

De NTI's bestaan uit instellingen die een functie hebben bij de bejaardenhuisvesting (wonen), instellingen waarbij het accent ligt op de (bejaarden)zorg en overige (categoriale) instellingen met volkshuisvestingsdoelstellingen. Een ander kenmerk van de NTI's is de geringe omvang en de over het algemeen in relatie tot de sociale huursector zwakke financiële positie. Dat geldt met name voor de instellingen met een gecombineerde wonen/zorgdoelstelling. Deze instellingen kennen namelijk over het algemeen geen reservevorming, hetgeen verband houdt met de financieringswijze van bejaardenoorden (o.g.v. de Wet op de Bejaardenoorden).

De niet toegelaten instellingen, die woningen exploiteren en een volkshuisvestingsdoelstelling hebben kunnen worden toegelaten. Na hun toelating voor de datum van 1 januari 1995 is de onderhavige wet op hen van toepassing.

§4 Overweging voor de balansverkorting

Overweging rijk

De overweging voor het Rijk om tot een balansverkorting te besluiten is gelegen in het streven naar een duurzame samenhang van financiële verzelfstandiging van de sociale huursector, beheersbare overheidsfinanciën en een evenwichtige woonlastenontwikkeling.

In §1 is reeds aangegeven, dat het beleid uit de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig gericht is op verzelfstandiging van de partijen betrokken bij de volkshuisvesting. De balansverkorting kan worden gezien als het sluitstuk van het streven naar financiële verzelfstandiging. De verzelfstandiging wordt mede ondersteund door de - dankzij de baten van vervroegde aflossingen en het verhoogde trendhuurbeleid - positieve ontwikkeling van de financiële positie van de sector zelf; door de ontwikkeling van de sectorinstituten Waarborgfonds sociale woningbouw en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het vertrouwen, dat deze instituten in de markt genieten; en door de (bedrijfseconomische) mogelijkheden die de invoering van het Besluit beheer sociale huursector met zich meebrengt.

Van belang is eveneens, dat ook gemeenten wensen mee te werken aan deze verzelfstandiging.

Voor de overheid betekent de operatie dat de overheidsuitgaven beter kunnen worden beheerst. In dit verband kan ook worden verwezen naar de tijdens een Mondeling Overleg met de Tweede Kamer op 14 mei 1992 uitgesproken opvatting, dat zou worden gezien of balansverkorting een haalbaar alternatief voor het ontdynamiseringsbeleid (zie hoofdstuk 2, §5) zou kunnen zijn. Daarnaast treedt een aanzienlijke beperking van administraties op. Dit tezamen met het opgeven van de bankiersfunctie van de rijksoverheid, maakt het de overheid mogelijk zich meer op haar kerntaken te concentreren. In die zin belichaamt de balansverkorting mede de onomkeerbare verandering van de ordening.

Overweging gemeenten

De overwegingen van gemeenten om mee te werken aan de balansverkorting lopen gedeeltelijk parallel met de overwegingen van de rijksoverheid. Door de balansverkorting wordt het verzelfstandigingsproces versneld en zal duidelijker worden waar de verantwoordelijkheden komen te liggen. Bij de overwegingen heeft voorts meegewogen, dat de risico's de sector niet te boven gaan en dat eventuele tegenvallers niet ten laste van de gemeenten komen.

Nadat de afkoopsom is vastgesteld en uitbetaald en de doorgesluisde rijksleningen zijn opgeëist vervalt bij de daarop betrekking hebbende regelgeving de financiële rol van de gemeente. Daarmee wordt het aantal specifieke uitkeringen aan de gemeenten sterk gereduceerd. Ook voor gemeenten geldt derhalve een beperking van de administraties.

Indien gewenst kunnen gemeenten, mede door de uitbreiding van de faciliteiten van het Waarborgfonds sociale woningbouw, hun bankiersfunctie laten vervallen.

Gemeenten kunnen hierdoor meer het accent leggen op de ontwikkeling van lokaal beleid en uitvoering van de kerntaken van de volkshuisvesting.

Overwegingen sociale verhuurders

Door de balansverkortings verschuiven de financiële risico's van het Rijk naar de sociale verhuurders. Het gaat om risico's die betrekking hebben op grote bedragen en die zich bovendien lange tijd kunnen manifesteren. De overweging om toch tot een afspraak te komen is, dat een bevredigende afspraak over de afkoop van de subsidies uiteindelijk tot een gunstiger resultaat voor de sector kan leiden dan wanneer met het huidige systeem zou worden verder gegaan. Ook op de aflossingsplicht is - mede vanwege de rentecompensatie en de geboden herfinancieringsfaciliteiten - door geen enkele instelling negatief gereageerd.

Door de balansverkortings ontstaat duidelijkheid over de geldstromen. De afhankelijkheid van wisselende inzichten over de afbraak van subsidies behoort tot het verleden. Hierdoor wordt de weg vrijgemaakt voor een, in het kader van de verzelfstandiging, te voeren actief en flexibel vermogens- en liquiditeitsbeheer door de toegelaten instellingen in plaats van subsidievolgend gedrag. De administratieve rompslomp wordt verminderd. De bedrijfsvoering zal een professionaliseringsimpuls krijgen, leidend tot een beter en doelmatiger produkt sociale huisvesting.

§5 Huurbeleid

Door sommigen uit de sector is gesuggereerd, dat de ontkoppeling van de (normatieve) bijdrage-afbraak en (feitelijke) huurontwikkeling onrechtmatig zou zijn.

In de context van de nieuwe ordening, zoals neergelegd in Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, maakt ook het huur(prijs)beleid een fundamenteel veranderingsproces door. Het beleid is gericht op het vergroten van de marktwerking en verzelfstandiging van partijen (ook huurders) in de huursector.

Het veranderingsproces heeft gestalte gekregen door onder andere een verdergaande vorm van huurliberalisatie en de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling voor nieuwbouwwoningen. De huurprijsliberalisatie zal gaan gelden voor alle woningen die opnieuw verhuurd worden en waarvan het huurniveau ligt boven het niveau van de maximaal subsidiabele huur van de Wet Individuele Huursubsidie. Tegelijkertijd met de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling vervallen de vijf verplichte huurverhogingen.

De Huurprijzenwet noch de subsidieregelingen hebben daarbij een garantie bevat dat de huurverhogingen die mogelijk zijn (en tot het vervallen daarvan de eerste vijf jaren verplicht waren) ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

De invoering van de huursombenadering biedt de marktpartijen meer flexibiliteit met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassingen. De generiek trendmatige huurverhoging heeft plaatsgemaakt voor de mogelijkheid om - binnen de van rijkswege bepaalde kaders - gedifferentieerde huuraanpassingen door te voeren. Gevolg daarvan was dat het gehanteerde subsidie-afbraakpercentage (de huurstijging volgens de subsidieregelingen) meer dan voorheen los staat van de feitelijk op complex- of woningniveau gerealiseerde huur. Het normatief karakter van het subsidie-afbraakpercentage werd versterkt.

Partijen hebben nu meer vrijheid met betrekking tot de huurprijsvaststelling en -verhoging.

In de afspraak tussen Rijk en sociale verhuurders is een subsidie-afbraak-percentage overeengekomen van 5%. Uitgaande van een inflatievolgende huurstijging voor het bijdrage/vrije bezit van toegelaten instellingen en de gemeente en een huurstijging volgens de subsidie-afbraak voor woningen die nog een bijdrage krijgen, kan een gemiddelde jaarlijkse huurstijging van 3,8% berekend worden in de periode 1995-2010.

Bij de berekening van de gemiddelde jaarlijkse huurstijging is uitgegaan van het bezit zonder toevoegingen van nieuwe woningen en verbeterde woningen.

Dit berekende gemiddelde is lager dan de verwachte inflatie (3%) plus tenminste 1%, het perspectief waarvan de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig nog uitging. Dit gemiddelde bevat een compensatie voor de (hogere) subsidie-afbraak en continueert daarmee het ingezette beleid naar meer kostendekkende huren.

De balansverkortings vergt een optimale duidelijkheid en zekerheid dat het vastgestelde subsidie-afbraakpercentage ook daadwerkelijk door verhuurders kan worden gerealiseerd.

Teneinde woningen, gerelateerd aan de kwaliteit, meer marktgerichte huurprijzen te kunnen geven en gelet op de noodzaak van meer flexibiliteit om de noodzakelijk te achten huuromzet te realiseren, kan de maximale individuele huurstijging op een hoger niveau worden bepaald. Hierbij is van belang, dat de gezien de afnemende rijksbemoeienis, de huurverhoging in goed overleg tussen verhuurders en huurders(organisaties) tot stand komt. De Commissie Huurders-Verhuurders heeft daartoe voorstellen gedaan die betere proceswaarborgen geven, waardoor partijen op voet van gelijkwaardigheid kunnen onderhandelen. Het Rijk heeft de inspanningsverplichting op zich genomen de maximale huurstijging te bepalen op een percentage dat ligt tussen de 6½ en 7½.

De maximale huurprijsstijging is vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van deze wet zal worden bewerkstelligd, dat het niveau van de maximale huurstijging voldoet aan de marges van de inspanningsverplichting.

Omdat het risico van de waardering ex ante vooral in de eerste jaren accent krijgt, zal daarenboven met ingang van 1995 voor een periode van 5 jaar de minimale huursomstijging als bedoeld in het Besluit beheer sociale huursector op een 0,5 % boven de inflatie met een minimum van 3½% worden bepaald. Dat waarborgt de financiële continuïteit van de sector op langere termijn.

§6 Afspraak Rijk met sociale verhuurders

Tussen delegaties van de Rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, mede als vertegenwoordiger van de gemeentelijke woningbedrijven tezamen met het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven en de beide Landelijke Centrales van Woningbouwverenigingen NWR en NCIV is onder leiding van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer overleg gevoerd over de mogelijkheden en voorwaarden voor het uitvoeren van de balansverkortings.

De vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de beide landelijke cen-

trales van toegelaten instellingen hebben zich op het standpunt gesteld de kansen en risico's van de balansverkorting zakelijk te willen beoordelen, mede in het licht van een versnelde duurzame verzelfstandiging van individuele toegelaten instellingen en de bedrijfstak als geheel. Vertegenwoordigers van de gemeenten hebben de aanvaardbaarheid van de gevolgen die de balansverkorting kan hebben als toetssteen voor hun oordeel genomen. Zij hebben dit gedaan als beheerder van woningbedrijven (sociale verhuurder) en als lokale overheid. Daarbij hebben zij als uitgangspunt genomen dat de instrumenten voor sturing en toezicht na de balansverkorting voldoende moeten blijven om een goed lokaal volkshuisvestingsbeleid te kunnen voeren.

Aan de overeenkomst ligt een samenhangende analyse ten grondslag van rente, inflatie en huurstijging. Kernpunt van het bereikte akkoord is het duurzame karakter van de afspraken en de onderlinge samenhang binnen het pakket. Mogelijke andere dan veronderstelde conjuncturele ontwikkelingen zijn in een risico-analyse weergegeven. Daaruit is de gezamenlijke conclusie getrokken, dat de risico's aanvaardbaar zijn en dat deze de draagkracht van de sector niet te boven gaan.

Naast een uniforme toepassing van de wet, waardoor met alle toegelaten instellingen onder gelijke voorwaarden wordt afgerekend, worden er samenhangende faciliteiten geboden, die in de eerste plaats gericht zijn op het ondervangen van financiële risico's. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting verstrekt aan insolvable instellingen project- of saneringssteun en het Waarborgfonds sociale woningbouw garandeert leningen. Tussen deze twee instellingen is bij de balansverkorting een naadloze aansluiting tot stand gebracht. Daardoor kan een instelling die niet voor borgstelling bij het Waarborgfonds in aanmerking komt vanwege de zwakke financiële positie tijdig een beroep doen op het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Die faciliteiten zijn voorwaarden voor een financieel gezonde en zelfstandige sociale huursector.

De partijen zijn tot overeenstemming gekomen over de balansverkorting en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten. De overeenkomst is door partijen op 16 november 1993 ondertekend.

Bij brief van 31 maart 1994 (Tweede Kamer 23 400, hoofdstuk ~~IX~~, nr. 55) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal geïnformeerd over de gevolgde procedure door de koepels bij het informeren van hun leden over de gesloten overeenkomst met het Rijk inzake de balansverkorting. Tevens zijn in de brief de resultaten van de raadplegingen aangegeven.

De koepels hebben een zorgvuldige procedure gevolgd op basis waarvan de leden hun besluit over de overeenkomst konden baseren. Alle leden zijn schriftelijk geïnformeerd en gedocumenteerd. In de verenigingsbladen is aanvullende informatie verstrekt. Voorts zijn er vele bijeenkomsten georganiseerd en hebben individuele contacten plaatsgevonden. Alle individuele instellingen zijn zo voldoende in de gelegenheid gesteld zich een gedegen oordeel te vormen. De instellingen hebben zich schriftelijk kunnen uitspreken over de overeenkomst. Deze verklaringen hebben gediend als basis voor de besluitvorming binnen de koepelorganisaties. Op 10 maart 1994 is het akkoord door de verenigingsraad van de NWR en op 9 maart 1994 door het Algemeen Bestuur van het NCIV bekrachtigd.

Blijkens mededeling van de genoemde koepelorganisaties is het resultaat dat 89 procent van de instellingen zich positief, 10 procent zich negatief en 1 procent zich niet heeft uitgesproken over de overeenkomst. In aantallen woningen gemeten zou circa 85 procent zich positief hebben uitgesproken.

Niet alleen de kwantitatieve resultaten zijn echter van belang, ook de overwegingen over het al of niet meedoen. Derhalve hebben de koepels bij de resultaten ook de kwaliteit van de argumentaties van de individuele instellingen naar voren gebracht.

De overwegingen om tot een positief oordeel te komen zijn de impuls van de balansverkorting voor de zelfstandigheid van de sector, het op termijn mogelijk worden van een inflatievolgend huurbeleid, de uitbreiding van de faciliteiten van het Waarborgfonds sociale woningbouw en de definitieve zekerheid over de subsidiestromen.

Overwegingen die hebben geleid tot een negatief oordeel hebben voornamelijk betrekking op de twijfels omtrent de haalbaarheid van het gemiddelde huurniveau van 3,8 procent en het onderscheid in afrekening tussen woningen gefinancierd met rijksleningen en woningen gefinancierd met kapitaalmarktleningen. Daarnaast bestaat er de zorg voor de terugtrekkende rijksoverheid en de toekomst van de volkshuisvesting, de betaalbaarheid voor de doelgroepen, de onzekerheid over de (her)financiering en de risico's.

Deze overwegingen hebben alle een rol gespeeld bij de onderhandelingen met de sector en de besluitvorming. De koepelorganisaties hebben uitvoerig verslag gedaan van deze overwegingen. Op grond hiervan zijn zij niet tot een ander standpunt gekomen.

De overwegingen zijn ook alle aan de orde geweest in de schriftelijke en mondelinge behandeling tijdens de Uitgebreide commissie vergadering van 21 februari 1994. Er zijn derhalve geen nieuwe argumenten aangedragen, die een ander licht op de zaak zouden kunnen werpen.

In bedoelde Uitgebreide commissie vergadering is uitdrukkelijk gesteld, dat het getal 3,8 procent geen ex ante normatieve betekenis heeft. Uitgaande van een aantal aannames kan dat percentage de uitkomst zijn (zie ook §5 Huurbeleid). Indien instellingen, omdat zij veel woningen "in de bijdrage" hebben, problemen verwachten, is dat geen gevolg van de balansverkorting. Eventuele problemen dienen dan ook buiten de balansverkorting om opgelost te worden.

In hoofdstuk 2, §5 wordt nader ingegaan op het verschil tussen de met rijksleningen en kapitaalmarktleningen gefinancierde complexen onder het dynamisch kostprijsuur stelsel. De conclusie is, dat afgerekend wordt op basis van subsidie-beschikkingen. Daarmee krijgt iedere instelling waar deze recht op heeft.

Overigens is duidelijk, dat de tegenstemmers niet kiezen voor een ongewijzigde continuering van het huidige systeem. Dat blijkt overduidelijk uit de reacties die voornamelijk gericht zijn op wijzigingen in het bestaande beleid die los staan van de balansverkorting. Uiteraard kunnen de voordelen van de balansverkorting en van de bestaande regelingen niet tegelijkertijd worden gerealiseerd, en zeker niet zonder de nadelen van het gekozen systeem ook mee nemen. Twee fundamenteel verschillende financieringswijzen voor dezelfde sector lost dan ook niets op. Ook dit is een reden voor uniforme toepassing en geen vrijwillige keuze van de tegenstemmers.

Alle betrokken organisaties hebben gemeld, dat op grond van hun ledenraadpleging steun verleend wordt aan de balansverkorting. Uitgaande van de 89 procent van de instellingen die positief hebben gereageerd, kan worden gesteld dat het draagvlak zodanig is, dat de operatie verantwoord is en met succes kan worden uitgevoerd. De aangedragen overwegingen van de instellingen die negatief hebben gereageerd, waren alle voorzien en in de beschouwingen betrokken. Er zijn geen nieuwe argumenten aangedragen op basis waarvan een heroverweging op zijn plaats zou zijn.

Hoofdstuk 2. Uitgangspunten balansverkorting

Om balansverkorting mogelijk te maken worden de jaarlijks te verstrekken objectsubsidies contant gemaakt op peildatum 1 januari 1995. Dit betekent, dat voor de vaststelling van de bestaande verplichtingen de bestaande korte termijn berekeningen en beleidsmatige vaststellingen worden vervangen door een lange termijn vooruitberekening, met een disconteringspercentage constant gemaakt per 1 januari 1995. Hierbij is het van belang, dat er bij de nieuwbouwregelingen een verschil is tussen regelingen, die gebaseerd zijn op het stelsel van dynamische kostprijsuur en overige regelingen.

De belangrijkste (en omvangrijkste) regelingen zijn de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 (gebaseerd op het dynamisch kostprijsuur systeem). Andere regelingen zijn de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten, Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987, voor wat betreft het onderdeel jaarlijkse bijdragen (jaargangen 1990 en 1991) en overige regelingen.

Voorts heeft de operatie betrekking op rijksleningen die zijn verstrekt aan gemeenten ten behoeve van toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven.

Met deze wet worden de in de regelingen vastgelegde reguliere aanpassingen vervangen door een eenmalige aanpassing.

§1 De variabelen voor vaststelling van de bijdrage

De vaststelling van de bijdragen geschiedt aan de hand van een aantal in de regeling beschreven variabelen. Die variabelen worden conform de regeling vastgesteld of herzien aan de hand van de conjuncturele of beleidsmatige ontwikkelingen. De reeks van de toekomstige bijdragen wordt nu bij de balansverkorting eenmalig vastgesteld. Door deze eenmalige vaststelling vervalt de zogenaamde na-calcuatie aan de hand waarvan de bijdrage voor ieder exploitatiejaar wordt bepaald. Ook bij de balansverkorting wordt de bijdrage voor ieder exploitatiejaar afzonderlijk vastgesteld. Echter alleen op basis van vooraf in de wet vastgelegde variabelen.

In overleg en na overeenstemming met de betrokken partijen zijn de variabelen als volgt in de wet vastgelegd (artikelen 4 en 10):

- Variabele exploitatiekosten	3	procent
- rendement geïnvesteerd vermogen na conversie	7	procent
- rente voor contantmaking (disconteringsvoet)	6,75	procent
- normatieve stijging van de huur	5	procent

Ter toelichting hierop het volgende:

Variabele exploitatiekosten

De variabele exploitatiekostenontwikkeling is gebaseerd op de inflatieverwachting. Het is één van de essentiële variabelen, omdat een zekere samenhang wordt verondersteld tussen inflatie, financieringsrente en huurprijsontwikkeling. Die samenhang is natuurlijk nooit volledig en heeft ook niet voor elk afzonderlijk jaar te gelden. De beleidsruimte voor toegelaten instellingen met betrekking tot de huurprijsvorming én de financiering dient groot genoeg te zijn om verschillen op te vangen en te egaliseren. De gemiddelde na-oorlogse inflatie bedroeg ca. 4,2 procent. Over de recentere periode vanaf 1985 ca. 3 procent. De verschillende lange termijn scenario's van het Centraal Plan Bureau (CPB) variëren van 3 tot 5,5 procent inflatie. Voor de komende jaren verwacht het CPB een inflatie van 3 procent. Op basis van deze cijfers wordt van een inflatiepercentage van 3 procent uitgegaan. De stijging van de exploitatiekosten wordt, met ingang van de eerstkomende herzieningsdatum in 1995 ook op 3 procent gesteld.

Rendement geïnvesteerd vermogen na conversie

Het rendement op het geïnvesteerd vermogen is het percentage dat als kostenfactor ten behoeve van de subsidieberekening wordt aangenomen op het moment dat het financieringscontract afloopt dan wel renteconversie toestaat.

Voor leningen van de kapitaalmarkt die bij voorbeeld in 1982 zijn afgesloten tegen een vast percentage bij een twintigjarige looptijd wordt tot en met 2002 deze vaste rente als kostenfactor aangehouden en vanaf 2003 de veronderstelde 7 procent.

Eenzelfde gedragslijn geldt voor woningen welke (oorspronkelijk) zijn gefinancierd met rijksleningen.

Uitgaande van een inflatieverwachting van 3 procent bedraagt de reële rente 4 procent. Historisch gezien is dit niveau aan de hoge, dus risicomijdende, kant. Bij een daling of stijging van de inflatie ligt een verlaging dan wel verhoging van de rente in de rede, die gecompenseerd kan worden door fluctuaties in de huurinkomsten ook als gevolg van de inflatie.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het percentage waarmee de toekomstige subsidies contant worden gemaakt naar de peildatum 1 januari 1995. In het algemeen mag worden aangenomen dat de (her)beleggingen bij een 'normale' rentestructuur een lager rendement zullen hebben, dan het niveau van de lange termijn financieringsrente.

Aangenomen mag worden dat in het kader van de verzelfstandiging en verdere professionalisering van de sociale verhuurders ook de kwaliteit van het beleggingsbeleid zal toenemen. Per saldo wordt met een disconteringsvoet van 6,75 procent gerekend.

Bij de vaststelling van de disconteringsvoet is ook het absolute renteniveau van belang. Deze disconteringsvoet moet ook binnen het totaal van afspraken worden geplaatst en kan niet geïsoleerd worden beschouwd. Binnen het totaal kunnen bij afwijkingen de voordelen de nadelen (gedeeltelijk) opheffen. Zo ook bij de disconteringsvoet.

Wordt het absolute renteniveau lager dan wordt op in deposito gezette gelden minder ontvangen dan verondersteld. Daartegenover staat evenwel het

onverwacht gunstige rendement waartegen gelden kunnen worden aangetrokken. Daardoor vindt (gedeeltelijk) compensatie plaats.

Bij de berekeningen wordt er fictief vanuit gegaan, dat de balansverkortings per 1 januari 1995 plaatsvindt. Voor de periode tussen 1 januari 1995 en de daadwerkelijke datum van uitvoering zal een rente-vergoeding plaatsvinden. Het te hanteren rentepercentage is de disconteringsvoet.

Dit rentepercentage wordt ook gehanteerd voor rente-vergoedingen op reeds betaalde of nog te verstrekken bijdragen, die worden verrekend met de contante waarde van de verplichtingen.

Het normatieve huurstijgingspercentage

Het normatieve huurstijgingspercentage (ook wel subsidie-afbraakpercentage) is het percentage waarmee de huren jaarlijks (normatief) worden verhoogd.

In de periode 1980 - 1995 komt de inflatie naar verwachting uit op gemiddeld 3 procent. Ook de prognoses voor de inflatie op langere termijn gaan uit van 3 procent.

Over de na-oorlogse periode lag de 'trendmatige' huurontwikkeling gemiddeld 1,6 procentpunt boven het inflatieniveau. Wordt gekeken naar de periode 1970-1995 dan was de trend 0,7 procentpunt hoger dan de inflatie en voor 1980-1995 was dat 1,3 procent. In de vijfjaarsperiode 1990-1995 wordt het effect van de Tussenbalans weerspiegeld: 2 procentpunt meer huurstijging dan de inflatie. De werkelijke huurstijgingen gingen hier in de na-oorlogse periode nog eens 0,4 procentpunt boven uit vanwege huurharmonisatie. De effecten van mutaties in de voorraad door nieuwbouw en verbetering zijn in deze huurprijsontwikkelingen buiten beschouwing gelaten.

Bij het bepalen van de aanvaardbare toekomstige huurontwikkelingen zijn niet alleen de historische ontwikkelingen van de huur verwerkt, maar is tevens rekening gehouden met:

- o het overheidsbeleid dat op kostprijsdekkende huren koerst;
- o waarborging van de financiële continuïteit van de sociale huursector;
- o gematigde prognoses, omdat bij balansverkortings wordt overgeschakeld van bepaling van (jaarlijkse) exploitatiesubsidies op een waardering ex ante.

Een gemiddelde effectieve huurstijging voor alle huurwoningen op een lager niveau dan de afgelopen jaren gebruikelijk was, is op grond van het bovenstaande volgens het rijk en de sociale huursector en de gemeenten dan ook verantwoord. Het percentage kan in de jaren tot 2000 iets boven dit gemiddelde liggen, maar kan daarna geleidelijk aan naar het inflatieniveau afzakken. De invulling op lokaal niveau hangt af van plaatselijk verschillende omstandigheden.

Wanneer in de periode 1995-2010 de nog gesubsidieerde woningen een huurverhoging van 5 procent krijgen en de bijdragevrije woningen een inflatievolgende huurontwikkeling van 3 procent per jaar doormaken, dan leidt dit - na weging met de respectievelijke huursommen - tot een gemiddelde huurstijging van 3,8 procent (tot 2010) per jaar voor de voorraad sociale huurwoningen als geheel. Dit is uiteraard een rekenkundig gemiddelde. Afwijking daarvan afhankelijk van plaatselijke omstandigheden en economische ontwikkelingen is mogelijk.

§2 Aanvullende maatregelen

Specifiek aandacht is gegeven aan categorieën instellingen die wat hun positie betreft duidelijk afwijken van het generale beeld waarop de oordeel- en besluitvorming heeft plaatsgevonden. Overigens heeft deze specifieke situatie naar aard en herkomst niets te maken met de balansverkortings. Door de balansverkortings wordt deze situatie alleen eerder manifest. Deze specifieke aandacht is in de wet vertaald in het flankerend beleid (artikel 7).

Bij het gekozen huurstijgingspercentage dat tevens subsidie-afbraakpercentage is (5 procent), is uitgegaan van een bezit met een redelijke verhouding tussen het met toepassing van het dynamisch kostprijsuur stelsel gesubsidieerde bezit enerzijds en het overig gesubsidieerde en ongesubsidieerde bezit (40-60). Daarmee kan, rekening houdend met de huursomkaders, een verantwoord huurbeleid in de toekomst worden gevoerd. Instellingen, die veel woningen in bezit hebben waarvoor nog langdurig een subsidie-bijdrage wordt verstrekt, zouden ter vermindering van tekorten een relatief hoge huurontwikkeling moeten aanhouden. Zij hebben namelijk onvoldoende woningen waarvoor geen bijdrage meer wordt verstrekt. Indien uitgegaan wordt van de landelijk gemiddelde huurontwikkeling (3,8 procent) zou dat de relatieve positie van de betreffende instelling kunnen aantasten.

Voor deze instellingen is een zodanige voorziening getroffen, dat zij in staat gesteld worden een wat niveau betreft ongeveer gelijk huurbeleid kunnen voeren als de overige instellingen. Het gaat om instellingen, waarvan het woningbestand op 1 januari 1993 meer dan 40 procent woningen omvat, waarvoor een bijdrage is verstrekt op voet van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988. Die instellingen komen in aanmerking voor een aanvullende bijdrage.

Als grondslag voor de berekening is een glijdende schaal opgesteld, die als bijlage bij de wet is gevoegd. Op die schaal is aangegeven, dat hoe meer krachtens genoemde regelingen gesubsidieerde woningen in eigendom zijn hoe lager de subsidie-afbraak is. Het verschil tussen de berekening van de contante waarde met het generieke huurstijgingspercentage en de contante waarde met het huurstijgingspercentage als opgenomen op de schaal is de aanvullende bijdrage.

§3 Verschil dynamische kostprijsuur regelingen en overige regelingen

De subsidieregelingen voor nieuwbouw van vóór 1975 en de verbeteringsregelingen kennen het traditionele kostprijsstelsel en de nieuwbouwregelingen vanaf 1975 het dynamische kostprijsuur stelsel. Het essentiële verschil tussen beide stelsels is dat in het dynamische systeem rekening wordt gehouden met toekomstige huurstijgingen en in het traditionele systeem niet. Rekentechnisch gezien kent het dynamische kostprijsuur stelsel dan ook een voorcalculatie waarin deze toekomstige huurverhogingen worden verwerkt. De uitkomsten van deze voorcalculatie worden vervolgens jaarlijks herzien (de na-culcatie) met behulp van het beleidsmatig vastgestelde huurstijgingspercentage (subsidie-afbraakpercentage) en de variabele lastenstijging op grond van de regeling. De jaarlijkse bijdrage op grond van de traditionele regelingen van voor 1975 wordt uitsluitend herzien op basis van de laatstgenoemde aanpassingen; deze regelingen kennen tevens in een aantal gevallen een rente-aanpassing. Gemeenschappelijk element van de jaarlijkse bijdrageregelingen is dan ook het subsidie-afbraakpercentage, de variabele kostenstijging en de rente. De voorcalculatie en de daarbij behorende uitgangspunten zijn specifiek voor het dynamische kostprijsuur stelsel.

De vastgestelde uitgangspunten overeenkomstig de bestaande regelingen voor de berekening van de voor-calculatie worden gehandhaafd tot het moment van de op grond van de regeling reguliere herziening. Voor de nog resterende exploitatie-tijdvakken worden dan de veronderstellingen als neergelegd in de wet gehanteerd (artikel 4).

§4 Dynamisch kostprijshuurstelsel

De in paragraaf 3 genoemde voorcalculatie geldt voor een exploitatie-tijdvak van 10 jaar en is bepalend voor de zogenoemde dynamische kostprijsuur. Die huur zou de jaarhuur moeten zijn om een kostendekkende exploitatie te verkrijgen. Het verschil tussen de dynamische kostprijsuur en de werkelijke huur is de jaarlijkse bijdrage. Indien de dynamische kostprijsuur lager is dan de werkelijke huur wordt geen subsidie (meer) verstrekt.

Voor ieder tijdvak van 10 jaar wordt conform de regeling de dynamische kostprijsuur vastgesteld.

§5 Ontdynamisering

Bij de introductie van het dynamische kostprijsuur stelsel stond het doelmatige karakter van deze subsidiemethode voorop. Een belangrijk kenmerk van de regeling is, dat de subsidies over de gehele exploitatieperiode worden uitgesmeerd. Nadeel hiervan is, dat deze omvangrijke subsidies van jaar tot jaar mede bepaald worden door onzekere factoren zoals rente- en inflatie-ontwikkeling. Ten einde de overheidsuitgaven beter beheersbaar te maken heeft het toenmalige kabinet in 1987 besloten het dynamische subsidiestelsel van zijn dynamische karakter te ontdoen. Met ingang van het jaar 1988 is voor de nieuwbouw overgestapt op annuïtaire calculatie door de zogenaamde kostprijsuur-parameter voor de nieuwbouw op nul te stellen. De essentie van dit besluit was, dat voor nieuw te bouwen woningen niet meer werd gerekend met in de toekomst te verwachten huurstijgingen. Daardoor moeten de lasten in sterkere mate in het heden worden gedekt. Dit betekende dus het in de tijd naar voren halen van subsidies.

Vervolgens is met ingang van 1989 de jaarlijkse huurstijging ook op nul gesteld voor het tweede exploitatie-tijdvak van reeds gebouwde, dynamisch gesubsidieerde woningen, die met rijksleningen zijn gefinancierd. Ook voor deze woningen wordt dus vanaf het elfde exploitatiejaar niet meer gerekend met toekomstige huurstijgingen.

Tenslotte is er nog de groep dynamisch gesubsidieerde woningen, die niet met rijksleningen is gefinancierd. Dit is een aantal van circa 240.000 op de kapitaalmarkt met klimleningen gefinancierde DKP woningen. Het dynamische karakter van op deze wijze gefinancierde woningen wordt in deze wet gecontinueerd.

In de fase voorafgaand aan de totstandkoming van deze wet is door sommigen uit de sector ter discussie gesteld, of het rechtsgelijkheidsbeginsel geen geweld wordt aangedaan door onderscheid te maken in de berekeningsgrondslag voor woningen die (oorspronkelijk) met een rijkslening zijn gefinancierd, en woningen die met een kapitaalmarktlening zijn gefinancierd. Zij beriepen zich erop, dat vanaf het derde exploitatietijdvak van een gelijke calculatiegrondslag kon worden uitgegaan.

In de wet wordt de gedragslijn waarin sinds 1989 onderscheid wordt gemaakt tussen de subsidieberekening bij woningen gefinancierd met rijksleningen en met kapitaalmarktleningen voor alle rechtssubjecten (i.c. de toegelaten instellingen) bestendigd. Met ingang van 1989 is besloten om in navolging

van de nieuwbouw in 1988 ook complexen in de bestaande voorraad van hun dynamische karakter te ontdoen. Toen, in 1989, is het onderscheid geïntroduceerd tussen complexen gefinancierd met rijksleningen en complexen gefinancierd met kapitaalmarktleningen. Een onderscheid dat in ieder geval voor het tweede tijdvak van de exploitatie zou gelden. Rechten om dat onderscheid vanaf het derde tijdvak te laten vervallen zijn niet gecreëerd. Evenmin zijn toen rechten gecreëerd op het alsnog ontdynamiseren. De wet gaat dus uit van handhaving van dit beleid, waarbij het onderscheid dus niet ongedaan wordt gemaakt. Een aantal overwegingen heeft bij de keuze voor continuering van deze lijn een rol gespeeld.

Reeds is opgemerkt, dat in 1992 in samenspraak met de Tweede Kamer (mondeling overleg 14 mei 1992) de balansverkortings als alternatieve beleidsoptie voor het gevoerde ontdynamiseringsbeleid is geopperd. In de memorie van Toelichting bij de begroting 1993 is in dat kader expliciet aangekondigd: "In het licht van besluitvorming over de balansverkortings zal tegelijkertijd worden besloten of, en zo ja op welk tijdstip, het voornemen om de huurparameter voor de nog niet geontdynamiseerde DKP-complexen op nul te stellen, moet worden gehandhaafd". Aan de orde is in hoeverre het vertrouwen dat men in het ingezette beleid mocht hebben zou kunnen worden geschaad. Geoordeeld wordt, dat met betrekking tot de reeds bestaande ontdynamisering redelijkerwijs mag worden uitgegaan van bestendiging van deze lijn, zo niet door het op nul stellen van de huurparameter, dan toch in de zin van mitigerende van de te hanteren parameter. De financieel economische motivering om tot ontdynamisering te komen beperkt zich immers niet tot het tweede tijdvak. (Volgens de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig wordt onder 'ontdynamisering' verstaan het lager vaststellen van de (huur en lasten) parameter dan de feitelijke ontwikkeling). Omgekeerd kan uit het tot nu toe gevoerde beleid, laatstelijk geformuleerd als hierboven aangehaald in de Memorie van Toelichting bij de begroting 1993, ten aanzien van de nog niet geontdynamiseerde woningen in redelijkheid niet de verwachting of het vertrouwen worden gelezen, dat ook deze op gelijke wijze zouden worden geontdynamiseerd. In aanmerking nemend het feit, dat bijna alle instellingen in meer of mindere mate van het toegekende voordeel van de ontdynamisering van met rijksleningen gefinancierde woningen profiteren (met nadruk zij gesteld dat het in relatie tot de uit de subsidiebeschikking voortvloeiende vordering op het rijk om de toekenning van een voordeel gaat en niet om het leggen van enig nadeel bij belanghebbenden voortvloeiend uit de financieringswijze) en het feit dat in het geval van een overmatig aandeel DKP-woningen (met een kapitaalmarktlening) ten opzichte van het totale bezit het in deze wet opgenomen flankerend beleid tot matiging van de dynamiek leidt, is de sinds 1989 bestaande lijn in de berekeningsgrondslag tussen de onderscheiden complexen bestendigd. Met nadruk zij nogmaals gesteld, dat de rechtssubjecten in deze lijn ten aanzien van de onderscheiden complexen gelijk zullen worden behandeld.

Hoofdstuk 3 Uitbreiding Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW)

De kapitaalstromen naar de sociale huursector zijn zeer divers. Er is sprake van geldleningen onder gemeentegarantie, waarbij het Rijk rechtstreeks risico's loopt uit hoofde van verleende rijkscontragaranties; gemeenten hebben daarnaast geldleningen gegarandeerd zonder rijkscontragarantie; voorts kunnen nieuwbouw- en renovatieleningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds sociale woningbouw. Ten slotte kan sprake zijn van door gemeenten aan toegelaten instellingen verstrekte geldleningen, al dan niet in de vorm van zogeheten doorgeschoven rijksleningen.

De ontwikkeling van de vermogenspositie van de toegelaten instellingen alsook het operationeel worden van de sectorinstituten Waarborgfonds sociale woningbouw en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting hebben een belangrijke impuls gegeven aan de financiële verzelfstandiging van de instellingen en de sector.

De geldverstrekkers hebben een goed vertrouwen in de gekozen structuur, met de overheid in een tertiaire ultieme achtervangpositie, gezien de tariefstelling van leningen op de kapitaalmarkt.

Een andere reden voor het vertrouwen van de geldverstrekkers is, dat het Waarborgfonds sociale woningbouw alleen instellingen als deelnemer toelaat die een financiële weerbaarheid kennen. Dat is nodig om geldverstrekkers blijvend bereid te vinden tegen aanvaardbare condities leningen te verstrekken aan toegelaten instellingen.

Om echter te voorkomen dat enerzijds financieel minder draagkrachtige toegelaten instellingen niet kunnen deelnemen aan het Waarborgfonds sociale woningbouw, maar anderzijds op grond van de criteria van het Centraal fonds voor de Volkshuisvesting (nog) niet bij dat fonds voor saneringssteun in aanmerking komen, is een naadloze aansluiting tussen het Waarborgfonds sociale woningbouw en het Centraal fonds voor de Volkshuisvesting tot stand gebracht.

Bij de balansverkorting worden nog uitstaande rijksleningen gesaldeerd met de contante waarde van subsidieverplichtingen. Op het niveau van een toegelaten instelling kan hieruit een financieringsbehoefte ontstaan waarvoor de faciliteiten thans ontbreken.

Er bestaat derhalve een behoefte aan een herstructurering van financieringsfaciliteiten, waarbij naast de beschikbaarheid van voldoende financieringsmiddelen tegen gunstige condities ook vrijheid van keuze van financier en zekerheidsstelling bestaat.

Om aan die behoefte te kunnen voldoen is derhalve een uitbreiding van de faciliteiten van het Waarborgfonds sociale woningbouw nodig.

Op basis van het vorenstaande is tussen het Waarborgfonds sociale woningbouw, de Landelijke Centrales, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Rijk een akkoord bereikt over de herstructurering van financieringsfaciliteiten voor sociale verhuurders, inhoudende een uitbreiding van het Waarborgfonds sociale woningbouw met:

- garantstelling voor herfinancieringen (van o.m. vervolgfinancieringen van vervroegd afgeloste rijksleningen);
- garantstelling van financieringen als gevolg van vervroegd af te lossen rijksleningen in het kader van de balansverkorting;
- garantstelling van financieringen voor licht- en ongesubsidieerde nieuwbouw;
- garantstelling van financieringen voor nader te bepalen overige verwerkingen op het gebied van de volkshuisvesting zoals gedefinieerd in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH);
- garantstelling onder nadere voorwaarden van de financiering van liquiditeitstekorten onder het Besluit woninggebonden subsidies;
- garantstelling van financieringen van huurwoonwagens en standplaatsen;
- gelijkschakeling zekerheidsstructuur van renovatiefinancieringen onder het Besluit woninggebonden subsidies met nieuwbouw;
- gelijkschakeling zekerheidsstructuur bestaande renovatiefinanciering met nieuwbouw.

L. v. S. 1977

54 1991 40

Aan de uitbreiding van activiteiten wordt een aantal voorwaarden gesteld:

- overname rijkscontra-garanties: De gemeenten kunnen thans het Waarborgfonds sociale woningbouw in staat stellen het Rijk te vrijwaren voor verliezen uit hoofde van de deelnemingsregelingen. Dit wordt een vorm van verliesbeperking uit hoofde van de regeling geacht. Indien aanspraken op het Rijk ontstaan doordat gemeenten hun medewerking bij de overdracht van deze risico's weigeren zullen mogelijke aanspraken niet meer worden gehonoreerd. Bovendien zal het Rijk na afloop van de huidige twintigjarige contracten te kennen geven niet meer bereid te zijn tot deelname in de verliezen;
- medeverantwoordelijkheid van gemeenten en Rijk in de vorm van een gedeelde achtervang bij het Waarborgfonds sociale woningbouw, in die gevallen waarin wordt gekozen voor financiering met garantstelling c.q. vrijwaring door dat fonds.

De verbreding van het werkterrein van het Waarborgfonds sociale woningbouw is ingegaan per 1 april 1994. Daartoe is een dubbelbesluit genomen, hetgeen inhoudt, dat indien de balansverkorting geen doorgang zal vinden de bedoelde verbreding zal worden heroverwogen.

Hoofdstuk 4 Hoofdpijnen uitvoering balansverkorting

De balansverkorting is groot van omvang, niet alleen financieel, ook administratief. Gezien de hoeveelheid aan uitstaande subsidie-verplichtingen is het niet ondenkbeeldig, dat er verschillen zijn tussen de administraties van Rijk, gemeenten en instellingen. Een zorgvuldige uitvoering is derhalve van groot belang.

Gekozen is voor een "getrapte" uitvoering. Dit houdt in, dat eerst een vaststelling van de contante waarden zal worden bepaald op basis van de gegevens die de Minister ter beschikking staan. Daarna vindt nadere vaststelling plaats aan de hand van gegevens die aan de Minister op zijn verzoek zijn verstrekt.

Het uitgangspunt is, dat in de loop van 1995 gemeenten op de hoogte worden gesteld van het voorlopige saldo. Gelet op de omvang van de gehele uitvoering zal definitieve afwikkeling plaatsvinden in de vijf jaren daarna.

De vaststelling is het resultaat van de met behulp van de in hoofdstuk 2 vermelde parameters contant gemaakte nog te ontvangen subsidies plus de eventueel in het kader van het flankerend beleid te ontvangen bijdrage(n), waarop uitstaande leningen in mindering zijn gebracht.

Gezien de noodzaak van een zorgvuldige uitvoering zal alvorens het saldo te bepalen, overleg worden gevoerd met belanghebbenden en uitwisseling van gegevens plaatsvinden. Dit overleg wordt mede ~~gedaan~~ om in de toekomst de definitieve afwikkeling snel te doen plaatsvinden en beroepsprocedures zoveel mogelijk te vermijden.

Dit saldo zal de gemeenten, zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de wet, gespecificeerd kenbaar worden gemaakt met het verzoek of daarmee akkoord kan worden gegaan. Direct na inwerkingtreding van de wet zullen positieve saldi subsidies/leningen worden uitbetaald. Eventuele aanvullende bijdragen zullen eveneens worden uitgekeerd. Negatieve saldi zullen worden geïnd.

Voordat tot nadere vaststelling wordt overgegaan zal het Rijk gemeenten en toegelaten instellingen tijdig verzoeken om gegevens te leveren op basis waarvan tot eindafrekening kan worden overgegaan. Zowel in het belang van

gemeenten en toegelaten instellingen als van het Rijk is het verplicht om de gevraagde gegevens te leveren (artikel 15). Een zorgvuldige en correcte berekening van het eindsaldo is dan mogelijk. Als alle gegevens zijn ontvangen zal ~~alsdan~~ het definitieve saldo worden bepaald.

Indien de gevraagde gegevens niet of niet tijdig zijn verstrekt of zo ~~aanig~~ onvolledig zijn, dat geen goed oordeel mogelijk is dan wel de gegevens niet zijn voorzien van een accountantsverklaring zal het eindsaldo naar eigen inzicht worden vastgesteld. Indien achteraf blijkt, dat onjuiste gegevens zijn verstrekt of bij het opstellen van de beschikking is uitgegaan van onjuiste gegevens kan de bijdrage worden herzien.

Na de nadere vaststelling zullen aanvullingen worden uitbetaald of teveel betaalde bijdragen worden teruggevorderd.

Onderstaand zijn de uitgangspunten aangegeven:

1. IJk- c.q. **waarderingsdatum is 1 januari 1995.**
Dit betekent, dat alle subsidies, op te eisen leningen, bijdragen in het kader van het flankerend beleid zullen worden (her)berekend naar datum 1 januari 1995.
2. **Een renteverrekening vindt plaats over de periode 1 januari 1995 tot de daadwerkelijke uitvoering van de balansverkortings.**
De daadwerkelijke vaststellingen en betalingen zullen na 1 januari 1995 plaatsvinden. Gezien de ijkdatum van 1 januari 1995, waarop alle berekeningen zijn gebaseerd, zullen renteverrekeningen plaatsvinden voor de periode 1 januari 1995 en het moment, waarop daadwerkelijk tot afrekening wordt overgegaan. Het rentepercentage, dat hiervoor gehanteerd wordt is gelijk aan de disconteringsvoet (6,75 procent).
3. **Het saldo wordt berekend per verhuurder (toegelaten instelling of woningbedrijf), per complex en op basis van het per 1 januari 1995 bekende bezit.**
Elke instelling afzonderlijk dient door de gemeente op de hoogte te worden gesteld van het voor die instelling berekende eindsaldo.
4. **Het eindsaldo voor de gemeente en voor elke toegelaten instelling wordt door middel van een beschikking aan de gemeente kenbaar gemaakt.**
In de beschikkingen worden per betrokken complex alle afzonderlijke bijdragen en/of vorderingen vermeld:
 - de contant gemaakte nog te ontvangen subsidies;
 - de nog openstaande vorderingen (opeisbare leningen);
 - de eventuele bijdragen in het kader van het flankerend beleid (meer dan 40 procent woningen van het bezit zijn DKP-woningen) en,
5. **Eventuele vergoedingen als gevolg van vervroegd aflossen in het kader van de balansverkortings.**

Op aanvraag zullen deze bijdragen definitief worden vastgesteld in 1996.

Zo wordt inzichtelijk gemaakt, welke vorderingen (leningen) het Rijk op een gemeente heeft en andersom (subsidies) en welke vorderingen (leningen) een gemeente op een toegelaten instelling heeft en andersom (subsidies).

De verwachting is, dat gelet op de voorgestane procedure de gehele operatie zorgvuldig en zo snel mogelijk kan worden uitgevoerd.

~~Memorie van Toelichting~~

B. Artikelen

Artikel 2

Ingevolge dit artikel wordt voor elke voor woningen aan een toegelaten instelling of gemeente verstrekte subsidie in de vorm van een jaarlijkse bijdrage of van een bijdrage ineens per jaarlijkse bijdrage of bijdrage ineens de contante waarde daarvan berekend op 1 januari 1995. Vervolgens wordt de som vastgesteld van deze contante waarden.

De bijdragen waar het hier om gaat zijn bij de bouw en verbetering door de gemeente toegekend op basis van artikel 60 van de Woningwet 1962 of artikel 51 van de Woningwet 1901 met toepassing van de volgende groepen van regelingen waar op de hierbij vermelde begrotingsartikelen van toepassing zijn.

- Handwritten: zie ook Senj 15.17A*
- Artikel 03.61 : Jaarlijkse bijdragen huurwoningen oude regelingen en budgetafspraken woningverbetering 1973/1986.
- .01 . Regeling Geldelijke Steun overgedragen studentenwoningen 1991
 - .02 . Beschikking Geldelijke Steun Particuliere Huurwoningen (1966)
 - . Beschikking Geldelijke Steun Particuliere Huurwoningen 1968
 - .03 . Bijdragen onverbeterd Vooroorlogs Woningbezit
 - . Beschikking bijdragen woningwetbouw 1948
 - . Beschikking bijdragen woningwetbouw 1950
 - . Beschikking verminderde bijdragen woningwetbouw 1950
 - . Beschikking verminderde bijdragen woningwetbouw 1950 I
 - . Beschikking geldelijke steun Toegelaten Instellingen (1966)
 - . Beschikking geldelijke steun Toegelaten Instellingen 1968
 - .04 . Regeling Geldelijke Steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (MG 73-24, MG 74-15 en MG 74-40)
 - . Regeling Geldelijke Steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbetering van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (MG 81-13)
 - . Regeling Geldelijke Steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor groot onderhoud en verbeteringen van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (MG 83-57, gewijzigd met MG 85-30)
 - .05 . Beschikking Geldelijke Steun Verbetering Particuliere Woningen 1977
 - . Beschikking Geldelijke Steun Verbetering Particuliere Woningen 1979
 - . Beschikking Geldelijke Steun Verbetering Particuliere Woningen 1979/II
 - . Regeling geldelijke steun voorzieningen aan Particuliere Huurwoningen 1985
- Artikel 03.62 : Jaarlijkse bijdragen huurwoningen DKP-systeem
- . Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975
 - . Regeling Geldelijke Steun Huurwoningen in proefgemeenten Normkostensysteem 1986
 - . Regeling Geldelijke Steun Huurwoningen Normkostensysteem 1988

Artikel 03.64.08 : Jaarlijkse bijdragen ingrijpende woningverbetering
 . Regeling Geldelijke Steun Voorzieningen aan huurwoningen 1987, Jaarlijkse Bijdrage Ingrijpende Woningverbetering

De berekening van de contante waarde van de bijdragen verloopt volgens de volgende formule :

$$\text{Contante Waarde} = \frac{1}{1+(i.m)} \cdot \sum_{n=0}^{n=x} \frac{Dn}{(1+i)^n}$$

- $\sum_{n=0}^{n=x}$ sommatie van de gediscoteerde waarden over alle vervaldata van de bijdragen vanaf de start van het eerste volledige exploitatiejaar op of na 1 januari 1995 (het jaar 0) tot de laatste vervaldatum volgens de regeling. De bijdrage die vervalt bij aanvang van het eerste volledige exploitatiejaar heeft betrekking op een exploitatiejaar dat (geheel of gedeeltelijk) kan liggen in het jaar 1994 valt tevens onder de af te kopen bijdragen.
- Dn bijdrage op een bepaalde vervaldatum conform de bestaande regelgeving, waarbij de berekening op basis van de afgesproken uitgangspunten plaatsvindt.
- i rentevoet waartegen contant wordt gemaakt (disconteringsvoet) te weten 0,0675
- n aantal jaren vanaf de start van het eerste volledige exploitatiejaar op of na 1 januari 1995.
- x laatste vervaldatum in aantal jaren gerekend vanaf de start vanaf het eerste volledige exploitatiejaar op of na 1 januari 1995
- m periode vanaf 1 januari 1995 tot de start van het eerste volledige exploitatiejaar op of na 1 januari 1995 als gedeelte van het volledige jaar waarbij een jaar 360 dagen telt en een maand 30 dagen.

De vooruitberekende jaarlijkse bijdragen worden contant gemaakt met een rentepercentage van 6,75 procent. Eerst wordt deze waarde berekend naar de start van het eerste volledige exploitatiejaar op of na 1 januari 1995. Vervolgens wordt het totale bedrag per de start van het eerste volledige exploitatiejaar contant gemaakt naar 1 januari 1995 (gedeeld door $(1+i.m)$ waarbij m gelijk is aan het aantal dagen vanaf 1 januari 1995 tot de aanvang van de eerste volledige exploitatiejaar gedeeld door een heel jaar waarbij een jaar 360 dagen telt en een maand 30 dagen). Het totaal resulteert in de met dit artikel bedoelde contante waarde. De vervaldata van de jaarlijkse bijdragen en bijdragen ineens liggen op de laatste dag van of eerste dag na afloop van het volgens de desbetreffende subsidieregeling gedefinieerde exploitatiejaar. Bij het vaststellen van de reeks te ontvangen bedragen worden deze gebruikelijke en vastgelegde vervaldata aangehouden.

Het vaststellen van de bijdragen geschiedt op basis van de bestaande regelgeving, waarbij het gestelde in artikel 4 in acht wordt genomen.

De vaststelling van de som van de contante waarden geschiedt bij beschikking aan een gemeente voor iedere afzonderlijke in de gemeente werkzame toegelaten instelling. Uitsluitend het in die gemeente gelegen bezit van een instellingen is daarbij van belang, ongeacht of het werkgebied van de betrokken instelling(en) zich uitstrekt over landelijk, regionaal of lokaal territorium.

Bovendien kan sprake zijn van complexen die over meerdere instellingen (en

zelfs gemeenten) zijn gesplitst, en waarbij de vaststellingen eveneens gesplitst worden.

Uiteraard heeft de bedoelde vaststelling van een contante waarde voor na 1 januari openstaande bijdragen betrekking op oorspronkelijk gedane subsidie-toekenningen bij de bouw en verbetering in het kader van de bedoelde regelingen. Het woningbezit moet op 1 januari 1995 in eigendom zijn van de instelling. Indien sprake is geweest van een vervreemding of sloop voor 1 januari 1995 van het geheel of een gedeelte van het woningbezit vervalt overeenkomstig de regelingen het recht op een jaarlijkse bijdrage of bijdrage ineens. Indien de eigendom of het recht van erfpacht van woningen vóór 1 januari 1995 is overgedragen aan een toegelaten instelling of gemeente en daarbij tevens het recht op een bijdrage is overgedragen, wordt een eventueel recht op een contante waarde aan de nieuwe eigenaar toegekend.

Artikel 3

algemeen

Een vaststelling van de som van de contante waarden geschiedt in eerste instantie op basis van de gegevens die de Minister ter beschikking staan. Daarna wordt de som nader vastgesteld aan de hand van gegevens die aan de Minister op zijn verzoek zijn verstrekt.

De eerste vaststelling schept in een vroegtijdig stadium voor de instellingen en gemeenten zekerheid over de financiële effecten van de operatie en geeft hen de mogelijkheid een zo optimaal mogelijk financieel beleid te voeren.

Op het moment van de berekening van de contante waarden wordt nog niet beschikt over de definitieve gegevens en bescheiden, dan wel zijn deze gegevens nog niet gecontroleerd.

De vaststelling geschiedt dan ook in beginsel met gebruikmaking van de beschikbare en redelijkerwijs voor 1 januari 1995 nog te verwerken gegevens met toepassing van het gestelde in artikel 4 van deze wet.

Bij de nadere vaststelling worden alle onderdelen van de eerste vaststelling wederom vastgesteld, ongeacht of deze vaststelling op onderdelen gelijk is aan de eerste vaststelling. Bij de nadere vaststelling kan dan ook tegen alle onderdelen van de eerste vaststelling beroep worden aangetekend.

tweede lid

Na de vaststelling zullen zakelijke gegevens en bescheiden worden opgevraagd en zal binnen één jaar na verstrijking van de termijn tot verstrekking van gegevens een nadere vaststelling volgen.

De nadere vaststelling zal plaatsvinden binnen een termijn van 5 jaar na de eerste vaststelling.

De op te vragen zakelijke gegevens en bescheiden betreffen onder meer een opgave van:

- per toekenning waarvoor geldelijke steun is toegezegd, het aantal per 1 januari 1995 aanwezige woningen waar de betrokken geldelijke steun op van toepassing is.
Uitgezonderd hiervan is de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987, jaarlijkse bijdrage Ingrijpende woningverbetering.
- per toekenning de financieringsgegevens voor 1 januari 1995, welke gebruikt worden bij de berekening van de geldelijke steun, voorzover deze niet reeds ter beschikking staan van de Minister.
- een opgave van het totaal in juridisch eigendom zijnde woningbezit (woningen en wooneenheden of bedden in bejaardenoorden) op 1 januari

1993

- de genoemde opgaven zullen van een accountantsverklaring voorzien dienen te zijn.

De eisen die aan de genoemde opgaven en de accountants-verklaringen worden gesteld zullen bij ministeriële regeling worden vastgesteld (artikel 16). Het niet-verstrekken van de gevraagde gegevens is een economisch delict (artikelen 15 en 17).

Artikel 4

algemeen

Beschikkingen tot verlening van geldelijke steun op grond van de bij de balansverkortung betrokken regelingen kunnen globaal in drie categoriën worden onderverdeeld.

- Beschikkingen tot verlening van geldelijke steun die bij de bouw of verbetering ^{wordt} afgegeven waaruit een verbintenis uit hoofde van de betreffende regeling ontstaat.
- Verleningen van bijdragen waarbij jaarlijks aan de hand van een aantal variabelen de bijdrage (achteraf) wordt vastgesteld (de zogenaamde nacalculatie).
- Beschikkingen waarbij voor tijdvakken van tien jaar de dynamische kostprijsuur en/of het rendement wordt vastgesteld (de zogenaamde voorcalculatie).

Voor de berekening van de jaarlijkse bijdragen en de bijdragen ineens wordt in de eerste plaats uitgegaan van de parameters (de jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten, het rendement over het geïnvesteerd vermogen en de jaarlijkse stijging van de huur) die bij het geven van de beschikking tot verlening van geldelijke steun ingevolge de regeling van toepassing waren. Na het verstrijken van de geldigheidsduur van de gegeven beschikking volgens de regeling zal voor de berekening van de jaarlijkse bijdragen en de bijdrage ineens van de in het tweede lid van dit artikel genoemde veronderstellingen worden uitgegaan.

Voor de in het derde en vierde lid genoemde gevallen gelden voor de berekening van de zogenaamde dynamische kostprijsuur volgens de desbetreffende subsidieregelingen de aldaar genoemde veronderstellingen waarbij wordt aangesloten aan de thans bestaande situatie.

Eerste lid

De beschikkingen tot verlening van subsidie met een ingangsdatum vóór 1 januari 1995 zoals die bij de bouw of verbetering worden afgegeven blijven onverkort van toepassing. Zo ook beschikkingen ter vaststelling van de bijdragen voor lopende jaarlijkse of tienjaarlijkse tijdvakken voor zover de ingangsdatum vóór de genoemde datum ligt.

Tweede lid.

Het tweede lid geeft aan hoe de reeks van jaarlijks nog te ontvangen bijdragen wordt berekend. Daarvoor moeten in ieder geval de percentages van de stijging van de variabele exploitatiekosten, van het rendement over het geïnvesteerd vermogen en van de jaarlijkse huurstijging die normatief plaats vindt en leidt tot een subsidievermindering, worden vastgesteld.

Onderdeel a.

Voor wat betreft de stijging van de variabele exploitatiekosten zijn de gemeenten bij circulaire MG 91-42 van 22 oktober 1991 geïnformeerd over de integratie en uniformering van de aanpassingsmethodiek van de variabele exploitatiekosten ingevolge de Beschikking geldelijke steun huurwoningen

1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 en de aanpassingsmethodiek voor exploitatienormen overeenkomstig de overige regelingen. Met ingang van 1 juli 1992 wordt de aanpassing van de variabele exploitatiekosten ingevolge de eerder bedoelde overige regelingen berekend aan de hand van vastgestelde vermenigvuldigingsfactoren voor de onderscheiden variabele exploitatiekosten. Dit betekent, dat vanaf die datum voor de berekening van de variabele exploitatiekosten voor elk complex eenzelfde berekeningsmethodiek geldt, ongeacht op grond van welke regeling een beschikking tot toekenning van subsidie is afgegeven. Na de eerste herziening van de bijdrage ingevolge de desbetreffende regeling - dat is voor de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 het exploitatiejaar dat op of na 1 januari 1995 aanvangt en voor de overige regelingen 1 juli 1995 - gelden uniforme aanpassingen tot einde looptijd van alle variabele exploitatiekosten van 3 procent (cq. vermenigvuldigingsfactoren van 1,03 overeenkomstig artikel 24 van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, dan wel artikel 25 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, of artikel 52 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988). Daarmee vervalt tevens het huidige onderscheid tussen de verschillende kostenposten zoals: onderhoud en beheer, belastingen, premie storm- en brandverzekering en huurderwing.

Onderdeel b.

Maandelijks worden rendementspercentages gepubliceerd op basis waarvan onder meer de dynamische kostprijsuur kan worden bepaald. Voor de berekening van de hoogte van de te vervallen jaarlijkse bijdragen zal tot het moment van de, op grond van de betreffende regeling, eerste renteconversie het rendementspercentage worden gehanteerd, dat is opgenomen in de laatste subsidie-beschikking. Een uitzondering daarbij vormen de regelingen waarbij - volgens de overeenkomst van geldlening - in het tiende jaar geen renteherziening plaatsvindt. In die gevallen zal het desbetreffende voor twintig jaar geldende rentepercentage worden aangehouden. Daarna zal voor de resterende looptijd gedurende alle subsidietijdvakken een rendement worden aangehouden van 7 procent. (Voor woningen en voor woongebouwen met een bijzonder karakter, waarvoor een jaarlijkse bijdrage dan wel een bijdrage ineens op voet van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 werden verstrekt, bedraagt daarmee het rendement dat voor de berekening van de dynamische kostprijsuur bij de aanvang van ieder tijdvak van 10 jaren wordt aangehouden, 7 procent; onderscheidenlijk wordt in plaats van de berekeningssystematiek dan wel de vaststelling bedoeld in artikel 56 en 57 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, het rendement dat voor de berekening van de dynamische kostprijsuur bij de aanvang van ieder tijdvak van 10 jaren wordt aangehouden 7 procent; onderscheidenlijk wordt in plaats van de berekeningsmethodiek of vaststelling bedoeld in artikel 18 van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986, het rendement vastgesteld op 7 procent).

Onderdeel c.

Bij de berekening van de bijdragen wordt jaarlijks rekening gehouden met de huurstijging. Tot de invoering van de zogenaamde huursombenadering werd voor deze huurstijging uitgegaan van de, ingevolge artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte, geldende trendmatige huurverhoging of, voor een

aantal regelingen, de huurstijging met inbegrip van harmonisatieeffecten. Dat laatste geldt voor de regelingen die geen verwijzing bevatten naar het genoemde artikel.

Voor de berekening van de hoogte van de te vervallen jaarlijkse bijdragen zal voor de toekomst worden uitgegaan van een forfaitair huurstijgingspercentage van 5 procent.

Dat percentage zal met ingang van 1 juli van ieder kalenderjaar gelden tot de laatste vaststelling van de bijdrage.

Derde lid

Onderdelen a en b

Bij de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun normkostensysteem 1988 moeten de zogenaamde parameters voor de vaststelling van de dynamische kostprijsuur worden bepaald alvorens samen met de variabelen uit het tweede lid de bijdragen overeenkomstig de regeling kunnen worden vastgesteld.

Op grond van de genoemde regelingen vindt voor elk exploitatie-tijdvak van 10 jaar een herziening plaats van de dynamische kostprijsuur.

Deze herziening vindt mede plaats aan de hand van de vooraf te berekenen jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten en van de huur en het ingevolge de bedoelde regelingen geldende rendement op het geïnvesteerde vermogen.

De vooraf te berekenen variabele exploitatiekosten bij de berekening van de dynamische kostprijsuur stijgen voor ieder tijdvak van tien jaar met 0 procent en het rendement op het geïnvesteerde vermogen is 7 procent.

Onderdeel c.

Op grond van de Overgangsregeling geldelijke steun huurwoningen is de vooraf te berekenen jaarlijkse stijging van de huur zoals die van toepassing is op woningen die gefinancierd zijn of waren met rijksleningen, voor het tweede exploitatie-tijdvak van 10 jaar vastgesteld op 0 procent.

Onderdeel c regelt dat dit percentage van nul ook op de overige tijdvakken van toepassing is voor de woningen die gefinancierd zijn of waren met rijksleningen en waarop de overgangsregeling van toepassing is in plaats van de veronderstellingen bedoeld in artikel 15, tweede lid, onderdeel a, van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 onderscheidenlijk artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986.

De huurparameter voor woningen gefinancierd met kapitaalmarktleningen wordt voor de nog resterende exploitatie-tijdvakken vastgesteld op 5 procent in plaats van de in artikel 15, tweede lid, onderdeel a, van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 onderscheidenlijk artikel 16, tweede lid onderdeel a van de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 bedoelde veronderstelling.

Het bedoelde onderscheid tussen complexen die gefinancierd zijn of waren met rijksleningen en overige complexen geldt eveneens voor complexen met een gemengde financiering waarbij sprake is van twee vermogenscomponenten. Bij het met rijksleningen gefinancierde gedeelte zal een veronderstelde huurstijging worden toegepast van nul procent en bij het overige gedeelte een veronderstelde huurstijging van vijf procent. Bij de met liniaire kapitaalmarktleningen en aanvullende rijksleningen gefinancierde complexen zal een veronderstelde huurstijging van nul procent worden toegepast.

Vierde lid

Onderdeel a.

Op grond van de Overgangsregeling geldelijke steun huurwoningen is de vooraf te berekenen jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten voor het tweede en elk volgende exploitatietijdvak vastgesteld op 0 procent. Deze regeling heeft echter geen betrekking op de Regeling geldelijke steun normkostensysteem 1988. Op grond van laatstgenoemde regeling is de jaarlijkse stijging van de exploitatiekosten voor het eerste en tweede tijdvak 0 procent. Voor het derde en elk volgende tijdvak zou op grond van artikel 55, onderdeel b, het percentage nader worden bepaald. Door dit artikellid wordt de jaarlijkse stijging van de exploitatiekosten voor het derde en elk volgende tijdvak vastgesteld op 0 procent.

Onderdeel c.

De vooraf te berekenen jaarlijkse stijging van de huur wordt voor woningen waarvoor bij de bouw een bijdrage is toegekend op grond van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 op 0 procent gesteld.

Viijfde lid

Het onderhavige artikellid geeft de minister de bevoegdheid dit huurstijgingspercentage anders vast te stellen overeenkomstig het gestelde in de toelichting op het artikel 16.

Artikel 5

Dit artikel geeft een opsomming van de rechtsgevolgen van het nemen van een beschikking als bedoeld in artikel 2 te weten de vaststelling van de som van de contante waarden. Deze rechtsgevolgen treden dertien weken na het nemen van de beschikking in werking.

Door het automatisme waarmee deze rechtsgevolgen optreden heeft de gemeente geen andere dan een neutrale (bancaire) rol bij de balansverkorting. Het Rijk stelt immers de som van de contante waarden per toegelaten instelling en gemeente vast en betaalt deze bedragen aan de gemeente uit ten behoeve van toegelaten instellingen of de gemeente zelf met als direct gevolg dat die toegelaten instellingen vorderingen op de gemeente verkrijgen ter hoogte van diezelfde bedragen.

Volledigheidshalve zij hierbij vermeld dat het opeisbaar worden van vorderingen betekent dat deze ook door de geldnemer van het tijdstip van de opeisbaarheid af boetevrij kunnen worden afgelost.

Voorts moet hierbij ook worden opgemerkt dat de rechtsgevolgen die ingevolge dit artikel intreden het gevolg zijn van een door de minister genomen beschikking. Dit betekent dat tegen die beschikking bij de minister eventueel in beroep moet worden gekomen en niet tegen de handeling van de gemeente ter uitvoering van de gevolgen van die beschikking. Door de rechtsgevolgen van dit artikel vervalt de financiële rol van de gemeente. Daarmee wordt het aantal specifieke uitkeringen aan de gemeenten sterk gereduceerd.

Artikel 6

Ingevolge dit artikel wordt een vergoeding toegekend aan een instelling die over het totaal aan leningen ter vervanging van de vanaf 1 november afgeloste of opgeëiste leningen een hoger rentepercentage moet betalen dan het geval zou zijn geweest indien de financiering met rijksleningen zou zijn voortgezet.

Als uitgangspunt bij deze vergoeding geldt het rentepercentage voor de vervangende financiering of indien geen vervangende lening is aangetrokken

een genormeerd rentepercentage. Overigens zal gecontroleerd worden of het overeengekomen rentepercentage redelijk is gezien de leningenvoorwaarden en de geldende marktomstandigheden.

Het op basis van deze uitgangspunten vastgestelde rentepercentage wordt vermenigvuldigd met het verloop van de restant schuld van de vervroegd afgeloste of opgeëiste (rijks)leningen als zou niet zijn afgelost tot het moment waarop de rente van de rijkslening zou worden herzien. Deze reeks van jaarlijkse rentebetalingen worden contant gemaakt tegen een percentage van 6,75 per jaar.

Tevens wordt de contante waarde per 1 november 1993 van de reeks van jaarlijkse rentebetalingen tot de eerstvolgende herziening van de (rijks)leningen bepaald, zoals die zonder aflossing of opeising zou zijn verlopen. De som van de contante waarden bij het rentepercentage van de vervangende financiering of het genormeerde rentepercentage wordt verminderd met de som van de contante waarden zonder aflossing van de rijkslening. Daarbij wordt de contante waarde van de eventuele vergoeding bij het garanderen van de lening aan de risicodragers tot een maximum van 0,75 procent van de lening opgeteld en uitsluitend bij een garantie door het Waarborgfonds sociale woningbouw of een gemeente. De hoogte van het disagio is gelijk de vergoeding aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw afhankelijk van het feitelijke aflossingsschema waarbij het maximum bij een aflossingsschema van 50 jaar geldt.

Indien dit totale bedrag positief is wordt dit bedrag aan de desbetreffende instelling uitgekeerd. Het genormeerde rentepercentage wordt maandelijks bekend gemaakt in de maandelijks beschikking rendementen gesubsidieerde woningbouw.

Artikel 7

Op grond van het gestelde in dit artikel wordt aan een toegelaten instelling of gemeente waarvan het aandeel woningen met een bijdrage op grond van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun normkostensysteem 1988 (het DKP/NKS bezit) op het totale bezit van de instelling, 40 procent of meer bedraagt een aanvullende bijdrage toegekend.

Het aandeel DKP/NKS woningen op het totale bezit wordt gemeten naar de eigendomssituatie op 1 januari 1993. Daar van uitgaand wordt een bijdrage voor de DKP/NKS woningen toegekend. Bij overdracht van het bezit na 1 januari 1993 aan een andere toegelaten instelling of gemeente gaat deze bijdrage mee met de woningen.

Alle DKP/NKS woningen worden meegeteld ook die welke de toegelaten instelling nog niet in eigendom had doch waarvoor de bijdrage voor de bouw van de woningen op de genoemde datum was toegezegd en nadien is verleend, voor zover die woningen voor 1 januari 1995 tot stand zijn gekomen.

Indien de instelling voor de aanvullende bijdrage in aanmerking komt verloopt de berekening van de aanvullende bijdrage als volgt:

Eerst wordt aan de hand van het aandeel DKP/NKS bezit op het totaal aantal woningen op grond van de tabel in de bijlage bij deze wet het huurstijgingspercentage vastgesteld. Vervolgens vinden twee berekeningen plaats voor het DKP/NKS bezit. Een berekening van de contante waarde overeenkomstig artikel 2 en een gelijke berekening van de contante waarde doch dan met het aan de hand van de tabel in de bijlage vastgestelde huurstijgingspercentage. Het percentage van 5 procent zoals genoemd in artikel 4, tweede lid, onderdeel c, en derde lid, onderdeel c, wordt daartoe vervangen door het percentage van de tabel. Het verschil tussen deze contante waarden

wordt aan de eigenaar van het NKS/DKP bezit - voor zover dit een toegelaten instelling of een gemeente betreft - uitgekeerd.

Artikel 8

Dit artikel bewerkstelligt dat, anders dan artikel 6.127 van het Burgerlijk wetboek bepaalt, vorderingen en verbintenissen van rechtswege worden verrekend zonder dat de schuldenaar dat aan zijn schuldeiser behoeft te verklaren.

Dit betekent dat de over en weer tussen Rijk en gemeenten (eerste lid) en tussen gemeente en toegelaten instellingen (tweede lid) bestaande verbintenissen tot betaling van de som van de contante waarden, de rentebijdragen en de aanvullende bijdragen enerzijds en de opeisbaar geworden restant leningen met de verschuldigde rente anderzijds tegen elkaar wegvallen. Er blijven dus slechts saldi over die moeten worden afgerekend.

Artikel 9

Dit artikel regelt de gevolgen van de nadere vaststelling door de Minister van de som van de contante waarden. Indien de som bij de nadere vaststelling hoger uitvalt ontstaat alsnog een verbintenis voor het Rijk respectievelijk de gemeente om het verschil tussen de vastgestelde som en de nader vastgestelde som uit te betalen aan de gemeente respectievelijk de toegelaten instelling (eerste lid).

Als de genoemde som bij de nadere vaststelling lager uitvalt ontstaat voor de toegelaten instelling respectievelijk de gemeente de verbintenis om het verschil te voldoen aan de gemeente respectievelijk het Rijk.

Artikel 13

In artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector wordt bepaald dat de som van de huren van de woongelegenheden van toegelaten instellingen over een verslagjaar het bedrag is van de gezamenlijke, tot jaarhuren herleide, huurprijzen van de woongelegenheden die op 31 december van het aan dat verslagjaar voorafgaande jaar voor verhuur beschikbaar waren, vermeerderd met ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage van dat bedrag. Het onderhavige artikel strekt er toe voor de verslagjaren 1995 tot en met 1999 het percentage bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel a, 1°, van het Besluit beheer sociale-huursector te regelen. De overige indat artikel geregelde correcties blijven daarbij onverkort gelden.

Artikel 14

Dit artikel heeft tot gevolg dat, anders dan de Algemene wet bestuursrecht bepaalt, beroep tegen een krachtens deze wet gegeven beschikking slechts in één instantie kan worden ingesteld en dus ook slechts in één instantie wordt behandeld.

Gelet op de gecompliceerde zaken die hier aan de orde zijn is het gewenst dat beroepen niet eerst verspreid worden behandeld bij de rechtbanken doch direct worden geconcentreerd bij één beroepsinstantie waardoor op efficiënte wijze tot een eindoordeel zal worden gekomen.

Uiteraard gaat aan het instellen van beroep het indienen van een bezwaarschrift bij de Minister en de behandeling daarvan vooraf.

Artikel 15

De te verstrekken gegevens en bescheiden zullen in elk geval betrekking hebben op:

A. Informatie t.b.v. de vaststelling van de bruteringswaarde voor de subsidie-regelingen.

Dit betreft in elk geval:

- opv/ 19/5
- Opgave aantal woningen per subsidietoekenningen
Met uitzondering van de regeling "Voorzieningen Huurwoningen 1987, ingrijpende woningverbetering", dient er per subsidie-toekenning een opgave verstrekt te worden van het aantal woningen, wooneenheden cq. bedden voor deze subsidie-toekenning (gebaseerd op de adressen/huisnummers van de huurvaststelling bij de gereedmelding) dat per 1-1-1995 voor de verhuur beschikbaar was.
Een accountantsverklaring zal verstrekt dienen te worden over de juistheid van de gegevens.
 - Opgave financieringsgegevens
Voorzover nog niet beschikbaar zullen op verzoek de voor de vaststelling van de subsidie relevante financieringsgegevens verstrekt dienen te worden (kopieën van de leningskontrakten).
 - Opgave huurharmonisatiegegevens t/m 1992
Indien op het moment van definitieve afwikkeling nog niet de de huurstelling per complex t/m de huurverhoging van 1 juli 1992 is opgegeven, zullen bij de definitieve afwikkeling alsnog de huurstellingsgegevens (gemiddelde huurpuntenwaardering, gemiddelde huur voor huurverhoging, huurverhoging naar 7-categorieën) voor de nog niet opgegeven jaren verstrekt dienen te worden.
Deze zullen voorzien dienen te zijn van een handtekening van burgemeester en wethouders.

B. Informatie t.b.v. de vaststelling van de aanvullende bijdrage bedoeld in artikel 7.

Indien een Toegelaten Instelling of Gemeentelijk Woningbedrijf in aanmerking wenst te komen voor een aanvullende bijdrage dient onder meer de volgende informatie geleverd te worden:

- Opgave totale woningbezit per 1-1-1993
Verstrekt dient te worden een opgave van het totale woningbezit (juridisch eigendom, aantal eenheden) per 1 januari 1993 overeenkomstig de daarvoor geldende voorwaarden en telregels. Tevens zal een accountantsverklaring verstrekt dienen te worden over de juistheid van deze gegevens.
- Opgave eigendomssituatie complexen per 1-1-1993, waarvoor subsidie toegekend is onder de in artikel 7 genoemde regelingen
Een opgave dient verstrekt te worden t.a.v. welke complexen woningen, waarvoor met toepassing van die regelingen subsidie is verleend, op 1-1-1993 in eigendom waren van de toegelaten instelling of gemeentelijk woningbedrijf, overeenkomstig de daarvoor geldende voorwaarden. Een accountantsverklaring zal verstrekt dienen te worden ten aanzien van de juistheid van de opgave.

C. Informatie t.b.v. de vaststelling van de rentebijdrage bedoeld in artikel 6

Indien een toegelaten instelling of gemeentelijk woningbedrijf in aanmerking wenst te komen voor een rentebijdrage dient onder meer de volgende informatie geleverd te worden:

- Opgave rente-percentages vervangende leningen

Per oorspronkelijke rijkslening dient een opgave verstrekt te worden van:

- . het rijksleningsnummer
- . de datum waarop zij geherfinancierd is
- . het rente-percentage van de vervangende lening.

De vervangende lening dient aantoonbaar aangetrokken te zijn ter vervanging van de vervroegd afgeloste of opgeëiste rijkslening (bv. door de vermelding van de complexnummers in het vervangende leningscontract, het feit dat bij de vervroegde aflossing gemeld is dat een vervangende lening is aangetrokken en de vervangende lening op of nabij de datum van vervroegde aflossing is aangetrokken).

Een accountantsverklaring zal verstrekt dienen te worden t.a.v. de juistheid van de opgave conform het hierboven gestelde, danwel zullen de benodigde bescheiden bij de Minister ingediend dienen te worden om het één en ander te staven.

- Opgave daadwerkelijk gemaakte disagiokosten

Verstrekt ~~dient~~ te worden de rekeningen van het Waarborgfonds sociale woningbouw of de gemeente t.a.v. de gemaakte disagiokosten, voorzien van de datum van betaling van de rekening.

Op de rekening dient vermeld te staan:

- . de rijksleningsnummers waarvoor de vervangende lening is aange-trokken
- . het disagio-percentage

De vervangende lening dient aantoonbaar aangetrokken te zijn ter vervanging van de vervroegd afgeloste of opgeëiste rijkslening (bv. door de vermelding van de complexnummers in het vervangende leningscontract, het feit dat bij de vervroegde aflossing gemeld is dat een vervangende lening is aangetrokken en de vervangende lening op of nabij de datum van vervroegde aflossing is aangetrokken, vermelding van de complexnummers in de borgstellingsovereenkomst).

Een accountantsverklaring zal verstrekt dienen te worden t.a.v. de juistheid van de opgave conform het hierboven gestelde, dan wel zullen de benodigde bescheiden bij de Minister ingediend dienen te worden om het één en ander te staven.

Artikel 16

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent aanvulling, verbijzondering en uitvoering van het in de wet bepaalde. Hierbij moet gedacht worden aan:

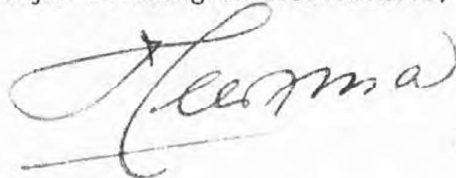
- procedurele voorschriften zoals de wijze van indiening van aanvragen; specificatie van de te overleggen gegevens en bescheiden en de daaraan te stellen eisen; de onderlinge afstemming van gegevens, het vaststellen van formulieren, en dergelijke;
- nadere regels voor de vaststelling van de bijdragen genoemd in artikel 2 voorzover deze betrekking hebben op de verbeteringsregelingen genoemd onder begrotingsartikel 03.61.04 en momenteel bepaald worden op basis

- van een door een gemeente of toegelaten instelling in te zenden jaarverslag of exploitatie-overzichten;
- het hanteren van een huurstijging van 3 procent voor het bijdragevrije huurgedeelte van woningen die oorspronkelijk gebouwd zijn onder de nieuwbouwregelingen t/m 1974, indien en voor zover de - op dat gedeelte betrekking hebbende - exploitatieoverschotten gebruikt worden ter vermindering van bijdragen verstrekt op grond van de verbeteringsregelingen genoemd onder begrotingsartikel 03.61.04; (voor het bijdragevrije huurgedeelte van een woning waarbij bij de toekenning geen onderscheid tussen oorspronkelijke exploitatie en verbeteringsexploitatie wordt gehanteerd geldt wel een huurstijging van 5 procent);.
 - in gevallen van saneringen door het Rijk en de gemeente van een Niet Toegelaten (niet winstbeogende) Instelling waarbij op uitdrukkelijk verzoek van het Rijk na 1 januari 1993 woningen van de te saneren Niet Toegelaten Instelling zijn overgedragen aan een Toegelaten Instelling: het verlenen van een additionele bijdrage waarbij afgeweken wordt van de in artikel 7 bedoelde datum van 1 januari 1993.

Artikel 17

Ingevolge de aanvulling van de Wet op de economische delicten waar dit artikel in voorziet wordt het niet-verstrekken van de gegevens bedoeld in artikel 15 een overtreding.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



Bijlage bij de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting.

Schaal van de huurstijgingspercentages bedoeld in artikel 7.

Bij een percentage van het aantal woningen van:	is het huurstij- gingspercentage:
40 procent	5,00 procent
41 procent	4,96 procent
42 procent	4,92 procent
43 procent	4,88 procent
44 procent	4,84 procent
45 procent	4,80 procent
46 procent	4,76 procent
47 procent	4,72 procent
48 procent	4,68 procent
49 procent	4,64 procent
50 procent	4,60 procent
51 procent	4,57 procent
52 procent	4,54 procent
53 procent	4,51 procent
54 procent	4,48 procent
55 procent	4,45 procent
56 procent	4,43 procent
57 procent	4,41 procent
58 procent	4,38 procent
59 procent	4,36 procent
60 procent	4,34 procent
61 procent	4,32 procent
62 procent	4,30 procent
63 procent	4,28 procent
64 procent	4,26 procent
65 procent	4,24 procent
66 procent	4,22 procent
67 procent	4,20 procent
68 procent	4,18 procent
69 procent	4,16 procent
70 procent	4,14 procent
71 procent	4,12 procent
72 procent	4,10 procent
73 procent	4,08 procent
74 procent	4,06 procent
75 procent	4,05 procent
76 procent	4,04 procent
77 procent	4,03 procent
78 procent	4,02 procent
79 procent	4,01 procent
80 procent	4,00 procent
81 procent	3,99 procent
82 procent	3,98 procent
83 procent	3,97 procent
84 procent	3,96 procent
85 procent	3,95 procent
86 procent	3,94 procent
87 procent	3,93 procent

88 procent	3,92 procent
89 procent	3,91 procent
90 procent	3,90 procent
91 procent	3,89 procent
92 procent	3,88 procent
93 procent	3,87 procent
94 procent	3,86 procent
95 procent	3,85 procent
96 procent	3,84 procent
97 procent	3,83 procent
98 procent	3,82 procent
99 procent	3,81 procent
100 procent	3,80 procent

Toepassing van de schaal:

- A. Voor de bepaling van het aantal woningen dat op 1 januari 1993 in eigendom toebehoorde aan een gemeente of toegelaten instelling dan wel het aantal woningen bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel b, wordt :
- een woning als één eenheid geteld,
 - een wooneenheid (zogenaamde huisvesting alleenstaanden en tweepersoons huishoudens; HAT) als één eenheid geteld,
 - een zogenaamde duplex-eenheid, gebouwd onder de nieuwbouw-regelingen t/m 1967, als een halve eenheid geteld,
 - een eenheid in een verzorgingstehuis voor bejaarden als een halve eenheid geteld.
- B. Voor de bepaling van het aantal woningen dat tot stand is gekomen met geldelijke steun, verleend met toepassing van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkosten-systeem 1986 of de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, wordt:
- een woning als één eenheid geteld,
 - een wooneenheid (zogenaamde huisvesting alleenstaanden en tweepersoons huishoudens; HAT) als één eenheid geteld,
 - een eenheid in een verzorgingstehuis voor bejaarden als een halve eenheid geteld.

Het percentage van de woningvoorraad is het totale bezit onder B gedeeld door het totale bezit onder A, beide aantallen zoals bedoeld in artikel 7, eerste en tweede lid. Het percentage wordt op de gebruikelijke wijze afgerond waarbij 40,5 procent wordt 41 procent enz..