

Nota Bruteren

1. Vooraf

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 Woningcorporaties, NWR en NCIV, is onder leiding van Staatssecretaris drs. E. Heerma overleg gevoerd over mogelijkheden en voorwaarden met betrekking tot het zogenaamde bruteren.

Bij meerdere gelegenheden heeft het kabinet te kennen gegeven de mogelijkheid te willen onderzoeken om tot een ex ante waardering van de nog uitstaande objectsubsidieverplichtingen van vóór 1992 te komen (bruteren) en deze uit te ruilen tegen de nog uitstaande rijksleningen (salderen). Laatstelijk, bij brief van 11 juni 1993 van de Staatssecretaris van VROM, werd de Tweede Kamer bericht dat er wat betreft het Rijk niet op voorhand 'prohibitieve factoren' voor deze bruteringsoperatie (ook wel salderings- of balansverkortingsoperatie genoemd) aan te wijzen zijn. Voorts werd gemeld dat als eerste stap in het proces het overleg met betrokken partijen kon worden gestart. In de Memorie van Toelichting bij de begroting 1994 is aangegeven, dat de operatie mits tegen aanvaardbare voorwaarden haalbaar lijkt.

De vertegenwoordigers van de sociale verhuurders hebben zich op het standpunt gesteld de kansen en risico's van een bruteringsoperatie zakelijk te willen beoordelen, mede in het licht van een versnelde duurzame verzelfstandiging van individuele woningcorporaties en de bedrijfstak als geheel.

De vertegenwoordigers van de gemeenten hebben de aanvaardbaarheid van de gevolgen die bruteringsoperatie kan hebben als toetssteen voor hun oordeel genomen. Zij hebben dit gedaan zowel als beheerder van woningbedrijven (sociale verhuurder) als als (mede)overheid. Daarbij hebben zij als uitgangspunt genomen dat de instrumenten voor sturing en toezicht na bruteringsoperatie voldoende moeten blijven om een goed lokaal volkshuisvestingsbeleid te kunnen voeren.

In deze rapportage wordt als resultaat van voornoemd overleg een gemeenschappelijke visie van partijen neergelegd. Partijen hebben terzake een overeenkomst opgesteld (d.d. 23 oktober). Dit stuk bevat de vervolgovereenkomst. De voorliggende rapportage dient als toelichting daarbij.

Aan het overleg namen deel:

namens de NWR : drs. B.G.A. Kempen; N. van Velzen; drs. D. Hamersma en
H.J. Bontius.

namens het NCIV : drs. G.L. Aquina; Mr. W.D. van Leeuwen; Mw. drs. I.
Broos en drs. B. van den Dolder.

namens de VNG/PGWB: drs. P.Ph.Dordregter; L.J.O.M. Genet; J.G.P. Jonkers;
mr. C.R. de Goede; Mw. mr. A.M. van Omme; Mw. ing. P.A.M. van der Poel;
C.Huisman; Ir. P.O. Vermeulen; drs. E. Arnoldussen.

namens het Rijk: drs. E. Heerma; Mr. L.H. Kokhuis; drs. C. van Gent;
drs. M.J. van Rijn; drs. ing. A.H.J. Moerkamp.
(Ministerie VROM);
dr. P.C. Vijfhuizen (Ministerie van Financien).

2. Overwegingen

2.1 overwegingen van de overheid

o Algemeen

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

Gemeenten willen meewerken aan een verdere verzelfstandiging van de sociale verhuurders waardoor verantwoordelijkheden duidelijker worden. Gemeenten moeten zich in de toekomst zuiver kunnen concentreren op hun taken ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid, met inbegrip van hun rol in het kader van de verantwoording van woningcorporaties. In dat kader is het mogelijk, dat het doorsluizen van oude exploitatiesubsidies wordt beëindigd en wensen zij de mogelijkheid te hebben hun rol van financier/garantieverstrekker te beëindigen. Dat laat onverlet, dat de overheid (rijk en gemeenten) bereid zijn mee te werken aan de uitbreiding van de faciliteiten van het WSW en in dat kader een tertiaire achtervangpositie te vervullen, teneinde de financiering van de sociale woningbouw veilig te stellen. In dat kader zal gelijk met de bruteringsafspraken een dubbelbesluit worden genomen over de uitbreiding van het WSW.

Als exploitant van een woningbedrijf is het belangrijk dat de continuïteit van het bedrijf door bruteringsoperatie niet in de waagschaal wordt gesteld.

De bruteringsoperatie vindt plaats in het spanningsveld van sanering van de overheidsfinanciën enerzijds en duurzame (financiële) verzelfstandiging van de sociale huursector anderzijds. De maatregelen die getroffen zijn bij de Tussenbalans in 1991, die een versnelling inhielden van het in de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig neergelegde beleid van een structurele toegroei naar kostendekkende huren, hebben beide doelen gediend: de rijksbegroting werd ontlast, de financiële positie van sociale verhuurders verduurzaamd.

In de brief aan de Tweede Kamer van 27 april 1992 over de positie van de algemene bedrijfsreserves werd het perspectief van de sociale huursector als revolving fund geschetst.

De bruteringsoperatie is financieel het meest ingrijpende onderdeel van de stelselwijziging sociale huursector die zich de afgelopen jaren voltrok en zich thans nog ontwikkelt. Deze ontwikkeling stoelt in belangrijke mate op de - dankzij de baten van vervroegde aflossingen en het verhoogde trendhuurbeleid - positieve ontwikkeling van de financiële positie van de sector zelf; 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 de (bedrijfseconomische) ruimte die de introductie van het Besluit Beheer Sociale Huursector met zich mee brengt.

Met de introductie van het BBSH werd ook de bestuurlijke verzelfstandiging vorm gegeven. De in dat besluit opgenomen huursombenadering ter vervanging van het generieke trendbeleid en de verplichte huurharmonisatie heeft ruimte gecreëerd om een nieuw spanningsveld, dat van de generieke afwenteling van bovenbedoelde doelstellingen op de huurders, te ontspannen. De huursombenadering maakt het mogelijk om de budgettaire doelstellingen van het Rijk, de duurzame financiële ontwikkeling van de sociale verhuurders en de ontwikkeling van de prijs van het wonen naar een kostendekkend niveau op een voor alle partijen aanvaardbaar niveau te combineren. Ook zonder bruteringsoperatie zou dit combinatievraagstuk de agenda voor de komende jaren bepalen. De bruteringsoperatie concentreert deze discussie en moet daarom stoelen op een duurzame samenhang van deze grootheden.

Gegeven die samenhang liggen er in de bruteringsoperatie voordelen voor alle partijen besloten.

Voor verhuurders ontstaat duidelijkheid over de geldstromen. Ze kunnen cq. moeten en zullen een actiever en flexibeler vermogens- en liquiditeitenbeheer voeren. De administratieve rompslomp wordt verminderd.

De bedrijfsvoering zal een professionaliseringsimpuls krijgen, leidend tot en beter en doelmatiger produkt sociale huisvesting.

Vanuit de publieke taken van de overheid met betrekking tot de volkshuisvesting kan deze ontwikkeling als een positief feit worden gezien.

Daarnaast betekent de operatie voor de overheid een aanzienlijke beperking van administraties en beheersing van de volkshuisvestingsuitgaven. Dit tezamen met het opgeven van de restanten van de bancaire functie van de rijksoverheid, maakt het de overheid mogelijk zich meer op de kerntaken te profileren. In die zin belichaamt de bruteringsoperatie mede de onomkeerbare orderingsverandering.

o **Uitgangspunten**

Uitgangspunt is dat de operatie uniform en voor alle toegelaten instellingen moet gelden. Daarom zal uitvoering moeten plaatsvinden op basis van een wet in formele zin. Gelet op het feit, dat het gaat om de omzetting van bestaande verplichtingen, moet bij de wet groot gewicht worden toegekend aan het rechtszekerheidsbeginsel. Dat impliceert, dat sprake moet zijn van een breed draagvlak binnen de sector. Tevens impliceert dit, dat om die reden geen sprake kan zijn van een herverdeling van middelen.

De operatie kan slechts stoelen op een voor iedereen op basis van gelijke uitgangspunten gebaseerde waardering ex ante van bestaande contracten op basis van naar de huidige inzichten redelijke parameters, waarbij recht wordt gedaan aan de nagestreefde duurzame samenhang tussen financiële verzelfstandiging, overheidsfinanciën en woonlastontwikkeling. Voor wat betreft de huurprijsontwikkeling stelt de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig dat het verschil tussen huurstijging en inflatie ten minste 1% per jaar zou moeten zijn.

o **Randvoorwaarden voor de toezichthoudende overheid**

Voor de toezichthoudende overheid (rijk en gemeenten) geldt als randvoorwaarde, dat met het vervallen van het financiële instrumentarium het bestuurlijk toezichtsinstrumentarium (BBSH) voldoende moet zijn om de realisering van volkshuisvestelijke doelstellingen te waarborgen.

Voorts moet het risico dat samenhangt met de waardering ex ante van de subsidieverplichtingen zodanig zijn, dat op termijn geen afwenteling van dat risico op de overheden plaats zal vinden. De bruteringsaanpak moet in die zin duurzaam van karakter zijn.

2.2 Overwegingen van de sociale verhuurders

o **Algemeen**

Door bruteringsafspraken verschuiven de financiële risico's van het Rijk naar de sociale verhuurders (toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven). Het gaat om risico's die betrekking hebben op grote bedragen en zich bovendien gedurende lange tijd kunnen manifesteren. De overweging om toch tot bruteringsafspraken te komen is de inschatting dat een bevredigende afspraak over de afkoop van subsidies nu uiteindelijk tot een gunstiger resultaat voor de sector zal leiden dan wanneer met het huidige systeem wordt verder gegaan. Er komt duidelijkheid over de nog ter beschikking komende middelen. De afhankelijkheid van wisselende inzichten over de afbraak van subsidies behoort daarmee tot het verleden. Bruteringsaanpak zal voorts leiden tot een grotere vrijheid in het vermogens- en liquiditeitenbeheer, tot een actief vermogensbeheer in plaats van een subsidievolgend gedrag, en tot veel minder administratie.

Wel moet aan een aantal algemene voorwaarden worden voldaan. De belangrijkste is dat bruteringsafspraken zodanig van karakter zijn dat daardoor een bijdrage wordt geleverd aan de duurzame financiële verzelfstandiging van de individuele sociale verhuurders en de bedrijfstak als geheel, met inbegrip van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Bovendien moeten sociale verhuurders gelijk worden behandeld op basis van in het verleden aangegane verplichtingen, er moet geen sprake zijn van herverdeling van subsidies, vermogensrisico's moeten verantwoord zijn, een huurgarantie is noodzakelijk en de bruteringsafspraken moeten financieel verantwoord zijn. Deze voorwaarden worden kort toegelicht.

o **Verhuurders gelijk behandelen**

Bruteringsafspraken moeten een financieel technisch karakter hebben. Afrekening moet plaatsvinden op basis van parameters en uitgangspunten die voor de hele sector gelden. Lopende afspraken en contracten, zoals onder meer neergelegd in de geldleningovereenkomsten van de onderhandse kapitaalmarkt, moeten worden nagekomen. Dit laat onverlet dat nader moet worden geanalyseerd of bijzondere aandacht gewenst is voor corporaties met een voor de bruteringsafspraken afwijkende context.

o **Geen herverdeling**

Het verbeteren van de positie van financieel zwakkere corporaties door een verevening in het kader van de bruteringsafspraken kan niet aan de orde zijn. Er wordt dan geheel voorbijgegaan aan de (privaatrechtelijke) betekenis van de bestaande contracten.

Voor toegelaten instellingen geldt bovendien dat binnen de sector voldoende voorzieningen getroffen zijn om financieel noodlijdende instellingen te ondersteunen. Het CFV is in 1988 opgericht met als doel om in het kader van de sanering van financieel zwakke toegelaten instellingen geldelijke steun te verlenen. De rol en positie van het CFV zal in de toekomst niet wezenlijk veranderen. Wel zal een zodanige afspraak tussen het CFV en het WSW moeten worden gemaakt dat een naadloze aansluiting wordt veilig gesteld zodat de herfinanciering van de opgeëiste rijksleningen ook voor minder draagkrachtige toegelaten instellingen gerealiseerd kan worden.

o **Risico's moeten verantwoord zijn**

De risico's die met bruteringsafspraken gepaard gaan, moeten voor de sociale verhuurders verantwoord zijn. Dat betekent dat sprake moet zijn van aanvaardbare en realistische aannames, zowel ten aanzien van de vaststelling van de subsidies, het toekomstige huurbeleid als ten aanzien van de af te lossen rijksleningen.

Wat betreft de subsidies dienen evenwichtige aannames bij het vaststellen van de uitgangspunten en parameters te worden gehanteerd. Cruciaal is de aanname voor het subsidieafbraakpercentage. Er moet een zodanig percentage worden gekozen dat er uitzicht is op een huurbeleid voor corporaties dat op termijn in redelijke mate aansluit op de inflatieverwachtingen voor de komende jaren, terwijl tegelijkertijd de financiële positie op termijn is gewaarborgd.

De vertegenwoordigers van de sociale verhuurders zijn van oordeel dat huurverhogingen die gedurende lange tijd aanzienlijk boven de algemene prijsontwikkeling liggen ongewenst zijn. De inkomens-perspectieven voor de aandachtsgroepen van beleid laten dat ook niet toe.

De risico's kunnen worden beperkt door het reeds ingezette beleid van ontdynamisering zoveel mogelijk te continueren. Langs deze weg kan een bijdrage worden geleverd aan de dekking van de kosten van toekomstig groot-onderhoud, terwijl eventueel exploitatietekorten zullen kunnen worden opgevangen.

o **Huurgarantie**

De risico's van brutereren zijn het grootst in de eerste 5 à 10 jaar nadat een overeenkomst zal zijn bereikt. Nadat afspraken over subsidieafbraakpercentage en gemiddelde huurstijgingen zijn gemaakt, moet daarom een zekere huurgarantie worden gegeven. Het Rijk zou dan ook de bandbreedte voor het huurbeleid zodanig moeten vaststellen, dat corporaties de noodzakelijk geachte huurverhogingen ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Daarbij zijn grotere mogelijkheden voor huurdifferentiatie noodzakelijk zodat een huurbeleid kan worden gevoerd dat aansluit op lokale mogelijkheden en behoeften.

o **Brutering moet financierbaar zijn**

Uiteraard moet vooraf vaststaan dat de brutering financierbaar is, omdat zonder duidelijkheid op dit punt geen verantwoorde beslissing kan worden genomen.

Op instellingsniveau zal een evenwicht tussen uit te betalen subsidies en af te lossen rijksleningen overigens eerder uitzondering dan regel zijn. Er ontstaat dus een herfinancieringsbehoefte waarvoor externe middelen zullen moeten worden aangetrokken. Bovendien zal een deel van de subsidies zodanig moeten worden belegd dat in een aanvullende financieringsbehoefte kan worden voorzien.

Een belangrijke vraag in dit verband is of er verstoringen op de geld- en kapitaalmarkt zullen optreden bij dergelijke kapitaalbehoeften. Alhoewel verwacht kan worden dat de markt voldoende ruim zal zijn om de vraag zonder marktverstoring aan te kunnen, zal de financieringsbehoefte die voortvloeit uit de bruteringsafspraken niet alleen voor de korte, maar ook voor de langere termijn moeten worden veilig gesteld. Het is daarom van essentieel belang dat de mogelijkheden van het WSW tijdig worden uitgebreid.

Over de gewenste uitbreiding van de borgings-faciliteiten van dit instituut tot een breed scala aan financierings-vormen bestaat tussen de betrokken partijen overeenstemming.

3. Gezamenlijke uitgangspunten

Op basis van de overwegingen in de vorige paragraaf zijn door partijen gezamenlijk de volgende uitgangspunten geformuleerd:

o **Reikwijdte**

De bruteringsoperatie heeft in beginsel betrekking op alle objectsubsidies, in de vorm van jaarlijkse bijdragen, ten behoeve van de sociale huursector, die vanaf 1 januari 1995 nog zullen worden verstrekt op voet van regelingen van vóór 1992.

Verreweg de belangrijkste daarvan is de dynamische kostprijsregeling, vervat in de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988. Deze maakt (in contante waarde) ca. 85% uit van de in 1995 nog te verstrekken objectsubsidies. Daarna volgen de opeenvolgende verbeteringsregelingen (ca. 10%), de hoogniveaurenovaties 1990/1991 waarvan de waardering in contante waarde reeds vaststaat (ca 3% à 4%), en de overige regelingen van vóór 1975 (ca. 1%).

In begrotingstermen (1994; uitgaven) gaat het om:

- art. 03.61: jaarlijkse bijdragen huurwoningen oude regelingen en
budgetafspraken woningverbetering 1983/1986:
uitgaven begroting 1994: f 826 mln. 1995: f 716 mln.
- art. 03.62: jaarlijkse bijdragen huurwoningen DKP systeem:
uitgaven begroting 1994: f 3.745 mln. 1995: f 3.527 mln.
- art. 03.64.08: jaarlijkse bijdragen ingrijpende woningverbetering
uitgaven begroting 1994: f 84 mln. 1995: f 104 mln.

Voorts heeft de operatie betrekking op rijksleningen die zijn verstrekt aan gemeenten ten behoeve van toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven voor investeringen waarvoor bovengenoemde subsidies zijn verleend. Per 1 januari 1993 stond, exclusief correctie voor recent vervroegd afgeloste leningen, nog voor f 46,9 mrd aan rijksleningen uit. Per 1 januari 1995 zal dat bedrag door aanvullende leningen ter financiering van bijgeschreven liquiditeitstekorten en door reguliere aflossingen ongeveer gelijk zijn. Naar verwachting zal ultimo 1993 circa f 8 miljard vervroegd afgelost zijn.

o **Wettelijke basis**

Teneinde tot algehele en uniforme uitvoering te komen dient de operatie bij wet in formele zin gestalte te krijgen. In de wet dient het ijkpunt, vanaf welke datum de restant-subsidies worden bepaald, te worden vastgelegd. De ijkdatum wordt bepaald op 1 januari 1995.

o **Bestaande contracten**

Bij de bruteringsoperatie gaat het om de omzetting van bestaande contractuele verplichtingen. Het rechtzekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat de waardering van deze meerjarige verplichtingen, naar actuele inzichten, tenminste gelijk moet zijn aan de uitkomsten bij voortzetting van de aangegane verplichtingen. Bovendien zal op een breed draagvlak binnen de sociale huursector moeten kunnen worden gerekend.

o **Realistische waardering**

Omzetting van bestaande contractuele verplichtingen kan alleen als de uitgangspunten voor de waardering naar beste inzicht realistisch zijn.

Dat betekent onder meer:

- a. dat per 1 januari 1995 als waarderingsgrondslag de huidige, normatieve exploitatieopzet en -uitkomst wordt gehanteerd zoals die voor de bepaling van de jaarlijkse bijdragen geldt;
- b. dat tot de eerstvolgende reguliere conversiedatum de rentevoet conform de bestaande contracten in de waardering wordt betrokken en dat daarbij, voor woningen welke zijn gerealiseerd op basis van het dynamische kostprijshuurstelsel, de geldende voorcalculatorische parameters tot die datum van toepassing blijven;
- c. dat voor die contracten waarop reeds het beleid van toepassing is van het overschakelen van dynamische calculatie naar annuitaire calculatie (het op nul stellen van de huurparameter voor met rijksleningen gefinancierde woningen) voortzetting van dat beleid plaatsvindt;
- d. dat de op basis hiervan ex ante te bepalen reeks van jaarlijkse bijdragen contant wordt gemaakt naar de peildatum 1 januari 1995 tegen een in verhouding tot de aangenomen financieringsrente redelijke disconteringsvoet;
- e. dat indien en voorzover instellingen schade ondervinden door het feit dat het rentepercentage van de terug te vorderen rijksleningen onder het feitelijke (her)financieringspercentage ligt de rentabiliteitswaarde van de leningen zal worden aangehouden; of hiervan sprake is zal op instellingsniveau worden beoordeeld naar de situatie per 1 november 1993 waarbij voor alle op die datum uitstaande rijksleningen het renteverskil, inclusief de bijkomende kosten van herfinanciering, tot de eerstvolgende reguliere conversiedatum in beschouwing zal worden genomen;
- f. dat rekening houdend met de beleidskaders de algemeen gemiddelde huurontwikkeling en de afbraak van de subsidies in een goede verhouding tot elkaar moeten staan;
- g. dat de kaders van de huursombenadering zodanig zijn, dat zij zowel de veronderstelde algemene huurontwikkeling als de differentiatie naar plaatselijke omstandigheden mogelijk maken;

h. dat in (toelichting op) wetgeving de betekenis en invulling van het huurbeleidskader tegen de achtergrond van de bruteringsoperatie ook voor de komende jaren wordt vastgelegd.

o Geen herverdeling

Uit het feit dat het om bestaande contracten gaat vloeit ook voort, dat de bruteringsoperatie ten principale geen herverdelingsoperatie tussen verhuurders kan zijn. Een ieder dient te krijgen waarop men contractueel recht heeft gegeven de, naar beste inzicht vastgestelde, realistische uitgangspunten voor waardering.

o Aandacht voor gevolgen

Partijen zijn het er over eens dat, nu de timing van het toekomstig huurbeleid naar voren wordt gehaald, specifieke aandacht moet worden gegeven aan categorieën instellingen die qua positie significant afwijken van het generale beeld waarop de oordeels- en besluitvorming zal plaatsvinden.

4. Overheidsbeleid na bruteren

De bruteringsoperatie betekent geenszins, dat de rijksoverheid zich terugtrekt uit de volkshuisvesting. Uit de grondwettelijke bepaling met betrekking tot de volkshuisvesting vloeit die blijvende bemoeienis voort. In ordeningszin zal het accent echter verschuiven van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'. In sturings zin van 'generiek naar specifiek'. Deze accentverschuiving heeft voor wat betreft de toezichtsrelaties in feite al vorm gekregen door een verschuiving van toezicht vooraf, naar verantwoording achteraf over de sociale volkshuisvestingsprestaties na toetsing door de eigen interne toezichtsorganen van de woningcorporatie. De bruteringsoperatie brengt in deze verhouding ten principale geen verandering. Juist naarmate de sturing via het financiële instrumentarium aan betekenis zal inboeten, zal het bestuurlijke instrumentarium aan betekenis winnen. Deze relatie onderscheidt de sociale sector van de commerciële sector, veel meer dan de financiële relatie.

De bruteringsoperatie brengt geen verandering in de volkshuisvestelijke doelstelling van de rijksoverheid met betrekking tot de betaalbaarheid, de kwaliteit en de beschikbaarheid van huisvesting. Het IHS instrument blijft dan ook als kern-instrument gehandhaafd, hetgeen discussies over de ordening daarvan onverlet laat. Gezien de samenhang zal de individuele huursubsidie in beginsel worden aangepast aan de feitelijke gemiddelde huurontwikkeling. Hetzelfde geldt voor de maximale redelijke huurstijging, die eveneens aan de feitelijke gemiddelde huurstijging wordt aangepast. De overheid blijft de sociale sector ook aanspreken op beschikbaarheid en kwaliteit zoals ze dat thans ook in het kader van het BBSH doet.

5. Samenhang huurontwikkeling en subsidie-afbraak

Als uitgangspunt geldt dat waardering naar beste inzicht plaatsvindt op basis van realistische parameters waarbij de bestaande exploitatieopzet wordt gerespecteerd. Het gaat daarbij vooral om de huur- en subsidieparameters. Hieronder wordt allereerst ter illustratie de samenhang tussen beide parameters nader uiteengezet.

Het beleid van de rijksoverheid met betrekking tot de volkshuisvesting is geformuleerd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Dit beleid staat in het teken van ordening en sturing, waarbinnen de versnelde toegroei naar kostendekkende huren een centrale plaats inneemt. Daarmee wordt gestreefd naar beperking en beheersing van subsidies en naar een zelfregulerende corporatiesector die op termijn financieel op eigen benen kan staan.

De maatregelen die in het kader van de Tussenbalans, met name vanwege de rente-ontwikkeling, zijn getroffen, hielden een versnelling in van de realisatie van het in de Nota Volkshuisvesting neergelegde beleid.

De keuze die bij de invoering van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) per 1 januari 1993 in de huursombenadering is gemaakt, namelijk om tot een ontkoppeling te komen tussen het huur- en subsidiebeleid, is in dit verband eveneens van groot belang. De gemiddelde huurstijging in 1993, het eerste jaar waarin de huursom van toepassing is, ligt voor de sociale huursector waarschijnlijk op 5,2%. De huurverhoging ligt voor het eerst iets onder de 5,5% waarmee de subsidiebedragen worden afgebroken.

Voor Rijk en sociale verhuurders is bij bruterij de vraag cruciaal of sociale verhuurders financieel-technisch gezien in de gelegenheid zullen zijn voor hun totale woningbezit zodanige huurverhogingen te realiseren dat wordt voldaan aan redelijke financiële uitgangspunten enerzijds, terwijl anderzijds kan worden gesproken over acceptabele gevolgen voor de woonlasten. Daarbij wordt rekening gehouden met de zelfstandige bekostiging van het groot onderhoud als uitvloeisel van de Tussenbalans. In 1994 zijn de extra huuropbrengsten circa 600 à 700 miljoen gulden. Bij een groei daarvan met de inflatie is over de komende vijftien jaar (in contante waarde) is op grond daarvan minimaal een extra bedrag beschikbaar van circa 6,5 miljard gulden voor onderhoud.

Nu bestaat de voorraad huurwoningen uit nog gesubsidieerd bezit, uit niet meer gesubsidieerd bezit en uit bezit dat nooit gesubsidieerd is geweest. Dit laatste is van te verwaarlozen omvang. Het niet meer gesubsidieerde bezit maakt meer dan de helft van de voorraad uit. Dit deel wordt in de komende jaren groter en naarmate dat het geval is wordt een huurontwikkeling die in redelijke mate aansluit bij de algemene prijsinflatie een realistische optie.

Een en ander maakt een verdere huurmatiging dan thans plaatsvindt mogelijk. De rijksoverheid is van mening dat matiging van de huurontwikkeling, gelet op het feit dat ook de komende tijd de overheidsuitgaven onder druk zullen blijven staan met het oog op het terugdringen van het financieringstekort en beperking van de staatsschuld, niet gezocht moet worden in een aanmerkelijk lager subsidie-afbraakpercentage.

o Illustratie

Om de kwantitatieve samenhang tussen huurontwikkeling en subsidie-afbraak te illustreren is onderstaande tabel geconstrueerd. Het gaat om informatie die de sociale huursector als geheel (circa 2,4 mln. woningen) betreft. Als rekenvoorbeeld is aangenomen een subsidie-afbraakpercentage van 5½% voor nog gesubsidieerde woningen, alsmede een huurstijgingspercentage van eveneens 5½%. Verder is verondersteld dat zodra woningen bijdragevrij zijn de huurverhoging op inflatieniveau wordt gesteld.

Conform de lange termijn scenario's van het Centraal Plan Bureau (CPB) is daarbij uitgegaan van gemiddeld 3% per jaar, hetgeen gelijk is aan het inflatiepercentage voor 1994, zoals verwoord is in de Macro-Economische-Verkenningen 1994, en hetgeen gelijk is aan de Rijksbegroting voor 1994 - 1998.

Tabel 7. Huurontwikkeling en bijdrage-afbraak

	1995	2000	2005	2010
<i>dkp-woningen</i>				
aantal (x1000)	730	730	730	730
gem. huurstijging	5.5%	5.5%	5.2%	
per vijfjaarsperiode				
huursom (mln)	5340	6980	9120	11750
<i>woningverbetering (vti)</i>				
aantal (x1000)	150	150	150	150
gem. huurstijging	5.1%	4.25%	3.4%	
per vijfjaarsperiode				
huursom (mln)	405	520	640	750
<i>bgsti-1968</i>				
aantal (x1000)	165	165	165	165
gem. huurstijging	4.25%	3.0%	3.0%	
per vijfjaarsperiode				
huursom (mln)	630	775	900	1040
<i>bijdragevrije woningen</i>				
aantal (x1000)	1505	1505	1505	1505
gem. huurstijging	3.0%	3.0%	3.0%	
per vijfjaarsperiode				
huursom (mln)	9325	10810	12530	14530
Totaal aantal (x1000)	2400	2400	2400	2400
Totaal huursom (mln)	15700	19085	23190	28070

1. Gemiddelde huromzetstijging 1995 - 2010: 4.0% p.j.

2. Gemiddelde huur 1995: f 6540 p.j.

Gemiddelde huur 2010: f 11700 p.j.

De tabel laat het volgende zien:

- o de dkp-woningen (730.000) hebben nog zeker 10 jaar na 1995 te maken met subsidie-afbraak. Vanaf 2005 komen de eerste groepen dkp-woningen in de bijdragevrije-sector terecht. Hierdoor daalt de berekende gemiddelde huromzetstijging voor deze groep woningen naar 5,2%;

- o onder de regeling 1968 vallen nog 150.000 woningen in de bijlage; deze zullen omstreeks het jaar 2000 bijdragevrij worden;
- o vanaf 1995 zijn er 1.500.000 bijdragevrije woningen. Dit is ongeveer 60% van de voorraad.
- o de verbeterde woningen (150.000) zullen in de periode 2005-2010 grotendeels bijdragevrij zijn.

Wanneer in de periode 1995-2010 de nog gesubsidieerde woningen een huurverhoging van 5½% krijgen en de bijdragevrije woningen een inflatievolgende huurontwikkeling van 3% per jaar doormaken, dan leidt dit - na weging met de respectievelijke huursommen - tot een gemiddelde huurstijging van 4% per jaar voor de voorraad sociale huurwoningen als geheel.

Zoals gezegd geeft deze tabel een illustratie van de samenhang tussen huur- en subsidieparameters voor de totale sociale huurwoningenvoorraad op basis van een aantal beleidsmatige randvoorwaarden. Voor het bepalen van de reële betekenis van deze benadering zijn meer factoren relevant. Zo zal bij voorbeeld de huurprijsontwikkeling worden bepaald door de mogelijkheden op de woningmarkt en door de ruimte die de huursomkaders ter zake bieden. Verder is de vraag essentieel hoe deze benadering kan leiden tot beheersing van de risico's en tot de gewenste financiële continuïteit van de instellingen.

In de volgende hoofdstukken zal mede aan de hand van een schets van de naoorlogse huurontwikkeling en op basis van het in de Nota Volkshuiveringing verwoorde beleid hierop nader worden ingegaan.

6. huurbeleid

o Huurprijsontwikkeling historisch

Het huurbeleid dat de komende jaren zal worden gevoerd is in hoge mate bepalend voor het beoordelen van de vraag of de afspraken, die terzake van de brüteringsooperatie zijn gemaakt, verantwoord kunnen worden geacht. Het huidige beleid is enerzijds gebaseerd op hetgeen is gesteld in de Nota Volkshuiveringing in de jaren negentig: een huurontwikkeling van ten minste één procent boven de inflatie teneinde op termijn het mogelijk te maken kostprijsshuren zonder gebruik van subsidie te realiseren. Anderzijds wordt het huurbeleid ook bepaald door bezuinigingen, bij voorbeeld in het kader van de Tussenbalans voor de periode 1991-1994 .

Het uitgangspunt uit de Nota Volkshuisvesting kan historisch gezien worden gekwalificeerd als een bestendiging van feitelijke ontwikkelingen.

Dat beeld komt in onderstaande tabel naar voren.

Tabel inflatie en huren over de periode 1950 - 1995

periode	1	2	3	2-/-1	3-/-1
	inflatie	huurstijging p.j.		reële trend- huurstijging	reële huur- stijging
		trend	incl.har- monisatie		
1950-1959	3,4%		6,1%	+ 2,7%	+ 2,7%
1960-1969	4,6%		7,0%	+ 2,4%	+ 2,4%
1970-1979	6,8%	6,5%	7,4%	- 0,3%	+ 0,6%
1980-1989	2,8%	3,8%	4,8%	+ 1,0%	+ 2,0
1990-1995	3,2 %	5,1%	5,2%	+ 2,0%	+ 2,1%
1950-1995	4,2%	5,8%	6,2%	+ 1,6%	+ 2,0%
1970-1995	4,4%	5,1%	5,9%	+ 0,7%	+ 1,5%
1980-1995	3,0%	4,3%	5,0%	+ 1,3%	+ 2,0%

bron: CBS/VROM

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

Uit het overzicht blijkt tevens dat de gemiddelde inflatie in de na-oorlogse periode 4,2% heeft bedragen. In de periode 1980 - 1995 komt de inflatie naar verwachting uit op gemiddeld 3%. Ook de prognoses voor de inflatie op langere termijn gaan uit van 3%.

o Toekomstige huurontwikkeling

Bovenstaande cijfers laten een huurverhogingspercentage zien dat uitgaat boven de inflatie. Ze sporen met het beleid uit de Nota Volkshuisvesting. Toch zijn er ook verschillen naar gelang de periode die in beschouwing wordt genomen. De geschiedenis is niet zonder meer een maat voor de toekomst.

Partijen betrekken dan ook in hun oordeel niet alleen de historische ontwikkelingen van de huur, maar houden tevens rekening met:

- o het overheidsbeleid dat op kostprijsdekkende huren koerst;
- o borging van de financiële continuïteit van de sociale huursector;
- o gematigde prognoses, omdat bij bruterings wordt overgeschakeld van bepaling van 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 partijen 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.

o Instrumenten bij het toekomstige huurbeleid

1. Ordening en sturing

Hoewel de huurwetgeving uitgaat van het beginsel van vrij overeen te komen huren tussen (markt)partijen, is de sturing van de overheid aanzienlijk. Met de introductie van de huursombenadering is weliswaar meer ruimte voor partijen gecreëerd, maar materieel zijn de differentiatiemogelijkheden in het kader van een meer marktgericht huurbeleid voor sociale verhuurders in 1993 beperkt: een minimale huursomstijging over het gehele bezit van 4,75% en een maximale individuele stijging van 6% per woning. Partijen zijn van oordeel dat de sociale verhuurders geen juridische belemmeringen in de weg behoren te worden gelegd bij het realiseren van de afgesproken parameters.

2. Verhouding huurders-verhuurders

Het creëren van ruimere huurprijsbepalende bevoegdheden kan niet los worden gezien van de verhouding met de huurders. De huurbescherming is in Nederland uitvoerig en goed geregeld. Maar het bijzondere goed 'wonen' rechtvaardigt dat ook de huurprijsvorming in goed overleg tot stand komt. Het BBSH voorziet voor de sociale huursector reeds in de 'opdracht' goed overleg met de huurders te plegen.

De Commissie Huurders-Verhuurders heeft onlangs verdergaande aanbevelingen gedaan die bijdragen aan betere proceswaarborgen voor huurders met betrekking tot de huurprijsvorming met behoud van de uiteindelijke bevoegdheid van de verhuurder onder het systeem van de huursom en aan vergrote beroepsmogelijkheden bij Huurcommissies. De adviezen van de Commissie Huurders-Verhuurders kunnen dan ook een bijdrage leveren aan een grotere evenwichtigheid in het huurprijsbeleid.

3. Bandbreedte huursom

Tegen bovenstaande achtergrond dienen de marges van de huursombenadering te worden gezien op ruimere mogelijkheden. Vooral ook om op lokaal niveau beter te kunnen inspelen op plaatselijke omstandigheden. Teneinde recht te doen aan niet door de markt gerechtvaardigde verschillen in het huurpatroon en gelet op de noodzaak van meer flexibiliteit teneinde de noodzakelijk te achten huromzet te halen, kan de maximale individuele huurstijging op een hoger niveau worden bepaald dan thans het geval is.

De minimale huursomstijging dient bovendien de financiële continuïteit van de sector te garanderen. In samenhang met ruimere mogelijkheden voor huurdifferentiatie naar gelang de plaatselijke omstandigheden dient de minimale huursomstijging dan op 3,5% te worden bepaald.

4. Huurgarantie

De operatie bruteren vergt optimale duidelijkheid en zekerheid dat het veronderstelde huurbeleid ook daadwerkelijk door verhuurders zal kunnen worden gerealiseerd.

Het rijk heeft dan ook de inspanningsverplichting op zich genomen de maximale individuele huurstijging, zoals bepaald in het Besluit Huurprijzen Woonruimte, mede in het licht van het advies van de Commissie Huurders-Verhuurders, te bepalen op een percentage dat ligt tussen de 6,5 en 7,5 %.

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 BBSH bij wet op een half procent boven de inflatie met een minimum van 3,5% worden bepaald.

Ook na deze periode zal ten dienste van de financiële continuïteit een verantwoord minimum worden vastgesteld.

7. De parameters

Op grond van de hiervoor genoemde overwegingen, uitgangspunten en nadere analyses wordt bij de bruteringsoperatie, indien die per 1 januari 1995 wordt geëffectueerd, de volgende set parameters gehanteerd:

1. inflatie- en exploitatielastenontwikkeling na conversie	3 %
2. financieringsrente na conversie	7 %
3. disconteringsvoet	6,75 %
4. subsidie-afbraakpercentage	5 %

Ter toelichting hierop het volgende:

- o De inflatieverwachting vormt één van de essentiële parameters, omdat een zekere samenhang wordt verondersteld tussen inflatie, financieringsrente en huurontwikkeling. Die samenhang is natuurlijk nooit volledig en behoeft ook niet voor elk afzonderlijk jaar te gelden. Essentieel is wel dat voor de langere termijn zich een koppeling voordoet. De beleidsruimte voor woningcorporaties 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%. Over de recentere periode vanaf 1985 ca. 3%. De verschillende lange termijn scenario's van het CPB variëren van 3 tot 5,5% inflatie. Voor de komende jaren verwacht het CPB een inflatie van 3%. Op basis van deze cijfers wordt van een inflatiepercentage van 3% uitgegaan. De stijging van de exploitatielasten wordt, met ingang van de eerstkomende herzieningsdatum, op gelijke hoogte verondersteld. Ten aanzien van de voorcalculatorische lastenparameter voor dynamische kostprijshuurwoningen zal het huidige beleid (0%) worden voortgezet.
- o De financieringsrente is het percentage dat als kostenfactor ten behoeve van de subsidieberekening wordt aangenomen op het moment dat het financieringscontract renteconversie toestaat.

Voor leningen van de kapitaalmarkt die bij voorbeeld in 1982 zijn afgesloten tegen een vast percentage van 12% bij een twintigjarige looptijd wordt tot en met 2002 de afgesloten 12% als kostenfactor aangehouden en vanaf 2003 de veronderstelde 7%.

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

Een historisch overzicht van de kapitaalmarktrente in relatie tot de inflatie is hieronder gegeven:

periode	kapitaalmarktrente	inflatie	reële rente
'50 - '59	4,5%	3,4%	1,1%
'60 - '69	5,9%	4,6%	1,3%
'70 - '79	8,8%	6,8%	2,0%
'80 - '89	8,7%	2,8%	5,9%
'90 - '95*	7,6%	3,1%	4,6%
'50 - '95	7,1%	4,2%	2,9%

BRON DNB/CBS

* prognose

De hoogte van de financieringsrente wordt min of meer in samenhang gezien met de inflatie van 3% en het daarvan weer afgeleide huurbeleid. Over de hele na-oorlogse periode lag de gemiddelde reële rente op ca 2,9%. Vanaf 1970 gemeten op ca. 4,1%, waarin de extreme waarden in de 80er jaren domineren.

De verwachting is dat verhuurders binnen de exploitatie van hun totale woningbezit tijdelijke voor- en nadelen kunnen compenseren.

- o 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. De noodzaak tot herbelegging is beperkt tot ca 7 mrd gulden omdat een belangrijk deel van de ontvangen contante waarde subsidie voor interne financiering kan worden aangewend.

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 disconteringsvoet van 6,75 % gerekend.

- o Het subsidie-afbraakpercentage van 5 % is tenslotte de uitkomst van een confrontatie tussen budgettaire randvoorwaarden van de overheid, veronderstelde kostenfactoren tijdens de exploitatiejaren waarin de woningen nog gesubsidieerd zouden zijn en de mogelijkheden van een verantwoord huurbeleid.

De samenhang tussen huurontwikkeling en subsidie-afbraak ziet er nu als volgt uit:

- o een bijdrage-afbraakpercentage van 5 % per jaar voor gesubsidieerde woningen en een inflatievolgend huurbeleid van 3 % per jaar voor niet of in de toekomst niet meer gesubsidieerde woningen, leidt tot een gemiddelde noodzakelijke huurstijging van gemiddeld 3,8 % per jaar gedurende de periode 1995 -2010. In de periode 1995-2000 zal het percentage voor de sector als geheel iets boven dit gemiddelde liggen waarna naar verwachting de berekende huurstijging geleidelijk aan de inflatie gaat volgen.
- o dit percentage wordt als gematigd beschouwd. De daadwerkelijke jaarlijkse stijgingen zullen door verhuurders na overleg met de huurders worden bepaald. Uit het gestelde in de vorige paragraaf kan worden opgemaakt dat, vanwege de gewenste financiële continuïteit en de noodzakelijke differentiatiemogelijkheden, de minimale huursomstijging op 3,5% zal worden bepaald en het individuele maximum op 6,5 á 7,5 %.

Samenvatting parameters:

1. inflatie- en exploitatielastenontwikkeling	3 %
2. financieringsrente	7 %
3. disconteringsvoet	6,75 %
4. subsidie-afbraakpercentage	5%
o minimale huursomstijging	3,5 %
o maximale huurstijging per jaar woning	6,5 tot 7,5 %

8. Veel gesubsidieerde woningen

Hiervoor is uiteengezet hoe, gezien vanuit de totale voorraad aan sociale huurwoningen, een zekere samenhang is te creëren tussen de huurontwikkeling en het subsidiebeleid. Een samenhang die binnen de randvoorwaarden van beperking van de overheidsuitgaven, woonlasten en financiële continuïteit gezocht moest worden.

Nu is de voorraad aan huurwoningen voor wat betreft de verhouding gesubsidieerd - ongesubsidieerd (thans 40-60%) lang niet voor elke verhuurder gelijk. In het bijzonder dient daarom aandacht te worden besteed aan de positie van instellingen die relatief veel woningen hebben waarop nog langdurig een subsidie-bijdrage, zoals op voet van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, wordt verstrekt. Deze instellingen zouden ter vermindering van tekorten bij een subsidie-afbraak van 5 % een relatief hoge huurontwikkeling moeten aanhouden. Zij hebben namelijk onvoldoende woningen waarop geen bijdrage meer wordt verstrekt. Dit eenzijdige bezit maakt een oplossing in het kader van de huursombenadering minder goed mogelijk. Men zou gemiddeld structureel een hogere huurontwikkeling doormaken dan het landelijk gemiddelde. Concreet gezegd: een gemiddelde huurontwikkeling van 3,8 % zijnde het landelijk gemiddelde leidt bij deze instellingen tot tekorten. Deze tekorten kunnen slechts worden voorkomen indien bij 5 % subsidie-afbraak een gemiddelde huurontwikkeling van 4,4 % wordt gerealiseerd. Op korte of langere termijn zou dat de relatieve positie van de betreffende instellingen aantasten.

Om hoeveel instellingen en woningen gaat het?

Percentage instellingen (en woningen) naar aandeel DKP/NKS -woningen

% met bijdrage	4 grote steden	groei- kernen	steden >100.000	overig	totaal
00:40	70% (78%)	26% (25%)	83% (89%)	77% (84%)	72% (80%)
40:50	10% (8%)	12% (10%)	7% (7%)	11% (9%)	11% (8%)
50:60	8% (8%)	17% (24%)	5% (3%)	6% (3%)	7% (6%)
60:70	3% (2%)	15% (19%)	0% (0%)	2% (1%)	3% (2%)
70:80	5% (2%)	3% (1%)	3% (1%)	1% (1%)	2% (1%)
80:90	2% (1%)	5% (7%)	1% (0%)	1% (1%)	2% (1%)
90:100	2% (1%)	22% (4%)	2% (0%)	2% (1%)	3% (2%)
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

bron: VROM, per 1 januari 1991

Uit voornoemde tabel blijkt, dat per 1 januari 1991 28 % van de instellingen meer dan 40% woningen heeft waarop nog langdurig een jaarlijkse bijdrage wordt verstrekt. Verder blijkt dat de problematiek zich in groeikernen relatief het sterkst voordoet. Omgekeerd kan echter niet worden volgehouden, dat sprake is van een specifieke groeikernenproblematiek, omdat het absolute aantal instellingen in de groeikernen beperkt is. Circa 280 instellingen hebben meer dan 40 % van hun bezit nog in woningen met een langdurige bijdrage, waarvan ongeveer 10 % in groeikernen is gesitueerd en derhalve 90 % daarbuiten.

Voor deze instellingen zal een zodanige voorziening moeten worden getroffen dat zij technisch in staat worden gesteld een qua niveau ongeveer gelijk huurprijsbeleid te voeren als de overige instellingen. Of sprake is van een dergelijke instelling wordt bepaald op basis van het relatieve aandeel dkp/nks-woningen ten opzichte van het totale woningbezit beide gemeten naar de situatie per 1 januari 1993.

Dat vraagt dus om een aanvullende bijdrage, berekend als ware een verlaagd subsidie-afbraakpercentage toegepast. Met nadruk moet worden gesteld, dat dergelijke maatregelen aanvullend zijn en niet rechtstreeks voortvloeien uit de waardering van bestaande contracten.

Vanuit dit oogpunt is berekend welke additionele vergoeding moet gelden voor de instellingen met relatief meer aan woningbezit uit de dynamische kostprijs- en NKS regeling om financieel technisch uit te kunnen komen op een gemiddelde huromzetstijging van circa 3,8 %. De conclusie is dat een zodanige additionele financiële bijdrage aan die sociale verhuurders wordt verstrekt dat ook zij in staat zijn een huurbeleid te voeren zoals dat door de huursomkaders wordt geboden en dat ook niet te ver weg ligt van de beoogde gemiddelde huurprijsontwikkeling.

In een dergelijke aanvullende bijdrage zal door middel van een afzonderlijke regeling kunnen worden voorzien. Als grondslag voor de berekening is een glijdende schaal van de met een gemiddelde huurontwikkeling corresponderende afbraakpercentages opgesteld, die loopt van een subsidieafbraakpercentage van 5 (bij 40% DKP/NKS bezit, op ijkdatum 1-1-1993) tot en met 3,8. (bij 100% DKP/NKS bezit op ijkdatum 1-1-1993). Daarbij zal voor oorspronkelijk op de kapitaalmarkt gefinancierde dkp-woningen vanaf de eerstvolgende herzieningsdatum na 1 januari 1995 een overeenkomstige voorcalculatorische huurparameter worden toegepast. Het verschil tussen het uit de bij brutering gehanteerde generieke afbraakpercentage voortvloeiende subsidiebedrag en de aldus berekende subsidie is de additionele bijdrage.

Aandeel DKP/NKS-woningen en 'bijdrageafbraakpercentage' ter bepaling additionele bijdrage in kader flankerend beleid.

Aandeel	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Afbraak	4,96	4,92	4,88	4,84	4,80	4,76	4,72	4,68	4,64	4,60
Aandeel	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Afbraak	4,57	4,54	4,51	4,48	4,45	4,43	4,41	4,38	4,36	4,34
Aandeel	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
Afbraak	4,32	4,30	4,28	4,26	4,24	4,22	4,20	4,18	4,16	4,14
Aandeel	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
Afbraak	4,12	4,10	4,08	4,06	4,05	4,04	4,03	4,02	4,01	4,00
Aandeel	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
Afbraak	3,99	3,98	3,97	3,96	3,95	3,94	3,93	3,92	3,91	3,90
Aandeel	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Afbraak	3,89	3,88	3,87	3,86	3,85	3,84	3,83	3,82	3,81	3,80

8. Financiële continuïteit sociale verhuurders

De bruteringsoperatie heeft gelet op het feit dat het gaat om omzetting van bestaande contractuele verplichtingen, geen invloed op de financiële continuïteit van sociale verhuurders. Dat laat de mogelijkheid onverlet dat afwijkingen kunnen ontstaan ten opzichte van de gekozen uitgangspunten. De beoogde samenhang tussen subsidiebeleid en huurbeleid, rekeninghoudend met corporaties met een overwegend langdurig gesubsidieerd bezit, leidt tot verantwoorde uitkomsten. Daarbij zullen een vergrote beleidsruimte voor sociale verhuurders met betrekking tot het huurbeleid alsmede een solide verankering van de huurgarantie en het vastleggen van de parameters voor de eerste 5 jaren na de operatie, bijdragen aan een beheersing van risico's.

Door bruterings (en saldering) verandert de financiële continuïteit van een instelling op dit moment dus niet. Wel is het denkbaar dat deze operatie voor sommige instellingen de vraag van financiële sterkte of zwakte actueler maakt. De operatie leidt immers tot het in de tijd naar voren halen van ontwikkelingen en leidt bij een groot aantal instellingen tot een herfinancieringsbehoefte welke financieerbaar zal moeten zijn. Daarom wordt hier de bestaande financiële positie nader bekeken.

8.1 Ontwikkeling financiële positie

De beoordeling van de financiële positie van sociale verhuurders vindt tot nu toe plaats op basis van een toets aan het criterium van de algemene bedrijfsreserve als percentage van de som van de huren en de

overheidsbijdragen. Als signaalfunctie wordt daarbij een ondergrens gehanteerd van 12,5%. In onderstaande tabel wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de financiële positie van sociale verhuurders in de periode 1989-1991 aan de hand van dit criterium.

Sociale verhuurders naar draagkracht (ABR)

Toetsingsgrens	1989	1990	1991
< 12,5%	3,9%	3,5%	15,5%
12,5 - 50%	10,7%	9,2%	22,9%
50 - 75%	13,2%	13,3%	14,9%
75 - 100%	16,9%	15,4%	12,4%
100 - 150%	26,0%	26,0%	17,2%
> 150%	29,3%	32,6%	17,1%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

bron: VROM

Bovenstaande tabel laat zien dat van 1989 op 1990 sprake was van een verbetering van de financiële positie. Ruim 95% van de instellingen heeft een gezonde financiële positie met een toetsingspercentage van 12,5% of meer. In 1991 blijkt 15,5% van de instellingen minder draagkrachtig te zijn geworden. Dat heeft een bijzondere oorzaak. Door toepassing van meer bedrijfseconomische waarderingsgrondslagen in 1991, waardoor de reserve een zuiverder inhoud heeft gekregen, trad een eenmalige daling van de vermogenspositie op. Na de herwaardering heeft dus nog bijna 85% van de instellingen een algemene bedrijfsreserve van 12,5% of meer.

Zoals gezegd is door de wijziging van de waarderingsgrondslagen per 1 januari 1991 de vermogensverantwoording aanzienlijk aangepast. Op omvangrijke schaal zijn meerjarige voorzieningen, met name in het kader van groot-onderhoud en woningverbetering, getroffen ten laste van de algemene bedrijfsreserve. Tevens zijn onrendabele investeringen alsnog op het eigen vermogen in mindering gebracht. Dat blijkt kwantitatief gezien uit het volgende: in 1990 bedroeg de ABR 16,0 mrd gulden en de voorziening onderhoud 3,8 mrd gulden, terwijl in 1991 de algemene reserves zijn gedaald tot 10,1 mrd gulden en de voorzieningen tot 10,8 mrd gulden zijn gestegen. De totale financiële reserve is dus met 1,1 miljard gulden (5,5%) verbeterd. De vermogenspositie is daarnaast in belangrijke mate inzichtelijker geworden.

Gezien het financiële beleid bij woningcorporaties in de jaren na 1991, onder andere met betrekking tot de vervroegde aflossing van rijksleningen en het huurbeleid, mag een versterking van de financiële positie worden verwacht.

8.2 Minder draagkrachtige instellingen

In het kader van de bruterings is extra aandacht nodig voor de groep instellingen met een minder draagkrachtige vermogenspositie. In het algemeen zullen toegelaten instellingen waarvan de financiële continuïteit in geding is nu en in de toekomst via het reguliere kanaal van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) in aanmerking kunnen komen voor saneringssteun.

Het aantal instellingen waarvoor het CFV thans saneringssteun in één of andere vorm heeft verstrekt bedraagt 9, dat is circa 1% van het totaal. Samen hebben zij een bezit van ongeveer 40.000 woningen. Er zijn thans 6 verzoeken om steun van corporaties in behandeling met een bezit van circa 16.000 woningen.

Na de wijziging van de waarderingsgrondslagen dient de beoordeling van de financiële positie van de minder draagkrachtige woningcorporaties te worden aangepast. Getroffen voorzieningen zijn bepaald relevant als de financiële continuïteit in het geding is. In onderstaande tabel wordt de financiële draagkracht van sociale verhuurders opnieuw weergegeven, waarbij nu naast de algemene bedrijfsreserves tevens de voorzieningen zijn uitgedrukt in een percentage van de som van de huren en bijdragen.

Sociale verhuurders naar draagkracht (ABR + voorzieningen)

Toetsingsgrens	1989	1990	1991
< 12,5%	2,8%	2,1%	2,4%
12,5% - < 50,0%	5,9%	5,6%	7,6%
50,0% - < 75,0%	8,5%	7,8%	7,5%
75,0% - < 100,0%	12,4%	10,1%	12,6%
100,0% - < 150,0%	25,1%	26,2%	25,7%
> 150,0%	45,3%	48,2%	44,2%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: MVRM

Uit de tabel blijkt dat de financiële positie van bijna 2,5% van de instellingen (95.000 woningen) in 1991 onder de 12,5%-grens uitkomt door de voorzieningen bij de klasse-indeling te betrekken.

Deze instellingen kunnen worden onderverdeeld in 16 toegelaten instellingen en 11 gemeentelijke woningbedrijven. Vanwege de toelating van gemeentelijke woningbedrijven zal op korte termijn deze groep financieel zwakke instellingen, naar woningen gemeten, zeer sterk verminderen. De toelating van deze bedrijven vindt plaats onder de conditie van financiële continuïteit.

De verwachting bestaat dat per 1 januari 1995 het merendeel van de woningbedrijven - zeker gemeten naar het aantal woningen - zal zijn toegelaten. De resterende woningbedrijven zullen óf tak van dienst blijven óf hun bezit overdragen.

Het aantal financieel zwakke toegelaten instellingen neemt eveneens af. Enerzijds doordat enkele van deze instellingen inmiddels zijn dan wel op afzienbare termijn zullen overgaan tot fusie met een financieel meer draagkrachtige instelling. Anderzijds doordat een beroep is gedaan op steun van het CFV waardoor uitzicht op financieel herstel is ontstaan dan wel op korte termijn zal ontstaan.

De conclusie kan worden getrokken dat het aantal financieel zwakke instellingen beperkt is en dat van deze instellingen het saneringsproces al dan niet met behulp van het CFV gaande is.

8.3 (Her)financiering operatie

De bruteringsoperatie brengt ingrijpende wijziging in de geldstromen van de instellingen met zich. Niet alleen vervallen na de operatie de rente- en aflossingsverplichtingen van de rijksleningen en de jaarlijkse subsidiebijdragen, de operatie zelf gaat gepaard met een omvangrijke herfinancieringsbehoefte, ook van financieel minder draagkrachtige instellingen. Voor de herfinanciering zal zekerheid in de vorm van een garantie moeten worden geboden. Dat kan hetzij door de gemeente, hetzij door inschakeling van het WSW.

Om als deelnemer toe te kunnen treden tot het WSW wordt door dit fonds evenwel een degelijke financiële weerbaarheid verlangd. De drempel die wordt gehanteerd voorkomt toetreding van deelnemers met te hoge risico's hetgeen van belang is zowel voor de bereidheid van financiers om middelen onder WSW-garantie ter beschikking te stellen als voor de condities waaronder corporaties op de kapitaalmarkt terecht kunnen. Voor de toegelaten instellingen zijn de criteria van het WSW weliswaar rationeel maar niettemin strenger dan de criteria die het CFV hanteert voor de vraag of saneringssteun kan worden gegeven. Er kunnen dus instellingen zijn die tussen wal en schip vallen. Om de financierbaarheid van de operatie veilig te stellen voor financieel minder draagkrachtige instellingen, zijn aanvullende maatregelen vereist. Het gaat hier dus om die toegelaten instellingen die al dan niet voor saneringssteun van het CFV in aanmerking komen, maar die noodzakelijke (her)financiering als gevolg van de bruteringsoperatie niet met inschakeling van het WSW zouden kunnen regelen tegen condities die voor de financieel sterkere corporaties gelden. Die aansluitingsproblematiek kan ook gelden voor Gemeentelijke Woningbedrijven en niet winstbeogende instellingen die worden toegelaten. Het Centraal Fonds heeft besloten zijn functie tegenover corporaties, waarbij de herfinanciering ten gevolge van de bruteringsoperatie bij het WSW problemen oplevert, zodanig zal uitoefenen, dat de betreffende corporaties in staat zullen worden gesteld tot die herfinanciering via het WSW over te gaan. Het Rijk is bereid 150 miljoen gulden beschikbaar te stellen ter versterking van het garantievermogen van het WSW. Dit bedrag zal na de inwerkingtreding van de 'bruteringswet' ter beschikking worden gesteld.

8.4 Conclusie financiële positie

Op grond van bovenstaande analyse van de financiële positie van de sociale verhuurders kan in lijn met eerdere analyses terzake (o.a. brief TK inzake de algemene bedrijfsreserves van 27 april 1992) worden geconcludeerd, dat de bruteringsoperatie kan plaatsvinden in een sector die als geheel een solide financiële ontwikkeling doormaakt en kan waarborgen dat individuele corporaties op verantwoorde wijze aan deze operatie kunnen meewerken.

8.5 Micro-analyse bruteringseffecten

o Opzet van de micro-analyse

Los van deze macro ontwikkelingen is op micro-niveau bezien wat het effect van een structureel afwijkende ontwikkelingen in rente, inflatie en huur is. Zo is bezien wat het effect is van een structureel hogere rente dan aangenomen of van een plotselinge uitschieter in enig jaar. Daarbij is ervan uitgegaan dat deze verhoogde rente zich voordoet vanaf het moment van de eerstvolgende reguliere renteconversie zoals in de exploitatieopzet voor de bijdrageberekening is opgenomen. Ook is bezien wat het effect van een lagere huur al dan niet in combinatie met een lagere inflatie is. Steeds is berekend wat het ten opzicht van de bruteringsafspraken 'gederfde' subsidiebedrag per instelling is. De netto contante waarde van dat bedrag is vervolgens bij de betreffende instellingen op het vermogen in mindering gebracht, bij wijze van voorziening. Ijkpunt daarvoor vormen de jaarverslagleggingsgegevens over 1991. Van belang daarbij is, dat derhalve wordt geabstraheerd van de ontwikkelingen en resultaten na 1991. Inherent aan deze analysewijze waarin alle mogelijke risico's in de tijd naar voren worden gehaald is dat de kans dat de balans na verloop van tijd in positieve zin ten opzichte van de hier gepresenteerde cijfers doorslaat alleen maar groter wordt. Bovendien is een deel van de nu in de cijfers opgenomen zwakke instellingen inmiddels gesaneerd, verzelfstandigd (GWB's) of gefuseerd. Ook is van belang, dat een groot deel van de instellingen met een verhoogd risico de laatste jaren gemiddeld een positief jaarresultaat te zien gaf. Positieve resultaatontwikkelingen na 1991 werken derhalve mitigerend op de uitkomsten. In die zin is bij de analyse van een somberder situatie uitgegaan dan waar in werkelijkheid sprake van is. Van grote invloed daarop zijn ook de baten van de recente vervroegde aflossingen en de mogelijke baten bij de nog op te eisen rijksleningen. In totaal gaat het hierbij voor de sector om een bedrag van ca. 2 miljard, waarmee bij wijze van voorbeeld het subsidie-effect van een 1% structureel hogere rente dan aangenomen reeds voor 2/3 wordt gecompenseerd.

o omvang en verdeling van risico's

Het huurrisico blijkt het grootst indien daar geen matiging van de kostenontwikkeling (inflatie) tegenover staat. Zou men voor het gehele bezit in tegenstelling tot de in dit rapport berekende noodzakelijke huurontwikkeling van ca. 0,8 procent punt boven de inflatie van een huurontwikkeling structureel op inflatieniveau uitgaan, dan ontstaan zoals te verwachten forse tekorten die bijna een kwart van de corporaties in de problemen zou brengen, gedefinieerd als het aantal corporaties dat onder de 12,5 % ABR grens duikt of daaronder blijft. Om die reden is ook een huurbeleidskader afgesproken dat de sector voor een dergelijk scenario behoedt.

Lagere huurontwikkeling in relatie tot een lagere inflatie (derhalve reëel gelijkblijvende huurontwikkeling) blijkt tot minder ernstige effecten te leiden. Zo blijkt het effect van een 1% punt lagere huurontwikkeling in combinatie met een 1% punt lagere inflatie slechts ongeveer 1% van de instellingen in moeilijkheden te brengen.

Belangrijker en realistischer is dan ook het renterisico. Het effect van eren structureel 1% punt hogere rente (bij gelijkblijvende inflatie, dus reëel hogere lasten) brengt naar verwachting 3 à 3,5% van de instellingen in de problemen als ervan wordt uitgegaan dat men op geen enkele wijze anticiperend beleid daarop voert. De omvang in termen van gederfde subsidie (NCW bij brutoering) bedraagt ca 290 miljoen gulden. Door ontoereikende voorzieningen van de desbetreffende instellingen kan dit bedrag thans niet gedekt worden.

Het effect van een plotselinge forse rentestijging in enig jaar ligt in dezelfde orde van grootte.

Mede doordat de risico's en de kosten zich geleidelijk in de tijd ontwikkelen wordt dit een overzienbaar niveau gevonden dat door de sector zelf kan worden opgebracht. Voorts moet worden aangetekend, dat het renterisico kan worden beperkt, doordat de op te eisen rijksleningen zullen worden geherfinancierd tegen een rente rond het afgesproken percentage.

o mutaties in de financiële positie van instellingen

Op grond van bovenstaande gegevens wordt ter illustratie voor het geval van een structureel 1% hogere rente opnieuw ter vergelijking met de huidige situatie een classificatie naar financiële positie gemaakt.

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen zichtbaar gemaakt:

nieuwe indeling	herkomst klasse						totaal
	<12,5%	12,5-50%	50-75%	75-100%	100-150%	>150%	
< 12,5%	25	30	4	0	0	0	59
12,5 - 50%	0	45	46	16	1	0	108
50 - 75%	0	1	29	78	11	0	119
75 - 100%	0	0	0	38	99	1	138
100 - 150%	0	0	0	0	154	70	224
>150%	0	0	0	0	1	380	381
totaal	25	76	79	132	266	451	1029

Circa 40% van de instellingen met nu een ABR klasse tussen de 12,5% en de 50% loopt een potentieel gevaar. Vanuit de klasse 50-75% is dat nog maar circa 5% van de Instellingen. Instellingen in de ABR klasse boven de 75% lopen volgens deze analyse nauwelijks gevaar. Dat is bijna drie-kwart van de instellingen.

Op grond van bovenstaande gegevens kan voor dit geval (renterisico) opnieuw ter vergelijking met de huidige situatie een classificatie naar financiële positie worden gemaakt.

ABR klasse	1991	1991 na afboeking risicovoorziening
< 12,5%	2,4%	5,7%
12,5 - 50%	7,6%	10,5%
50 - 75%	7,5%	11,6%
75 - 100%	12,6%	13,4%
100 - 150%	25,7%	21,8%
> 150%	44,1%	37,0%

o Conclusie

Op grond van de hier beknopt weergegeven uitgevoerde analyses kan worden geconcludeerd, dat de omvang van het exploitatierisico voor het overgrote deel van de instellingen (bijna 97%) en voor de sector ('slecht weer scenario' 290 mln contant) beheersbaar is. Bij de analyse is geen rekening gehouden met inmiddels opgetreden fusies, verzelfstandigingen en saneringen.

Als bij de renterisico's de mitigerende factoren worden betrokken zoals lang lopende financiering van vervroegd afgeloste rijksleningen tegen de huidige gunstige rentetarieven en anticiperende maatregelen zoals extra huurverhogingen of verkopen, dan kan het risico volledig verantwoord worden genoemd. De huurrisico's worden voldoende beperkt door de afgesproken flankerende maatregelen, de huurgarantie, en het vergroten van marges waarbinnen de instellingen hun huursomstijging kunnen realiseren.

9. De financiering van bruten: salderen

o Macro

Wanneer de nog uitstaande subsidieverplichtingen met behulp van de parameters contant worden gemaakt en afgekocht, dan rijst de vraag van financiering daarvan. De gedachte is om de nog uitstaande rijksleningen van toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven daarvoor in te zetten. De woningcorporaties moeten deze leningen dan vervroegd aflossen.

De omvang van de nog uitstaande rijksleningen bedraagt per 1 januari 1993 ongeveer 46,9 miljard gulden. Inmiddels is hiervan enkele miljarden vervroegd afgelost, oplopend tot naar verwachting f 8 miljard ultimo 1993. De resterende rijksleningen zijn voldoende om een saldering met subsidies te kunnen uitvoeren. De mogelijkheden daartoe op micro-niveau worden hierna geïnventariseerd.

o Micro

Uit analyses van de uitstaande rijksleningen bij toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven blijkt dat het merendeel van de instellingen met een herfinancieringsbehoefte zal worden geconfronteerd. Bij hen is de voor interne financiering beschikbare contante waarde van de te ontvangen subsidies kleiner dan het totaal van de af te lossen rijksleningen.

Herfinancieringsbehoefte per 1 januari 1995 (x f 1.000)

Percentage te herfinancieren (% van uitstaande rijksleningen)	Herfinancierings- behoefte in mln.	Aantal Instellingen
00:10	70	29
10:20	430	44
20:30	750	56
30:40	900	78
40:50	2460	110
50:60	2930	136
60:70	3640	136
70:80	3220	117
80:90	1180	71
90:100	230	25
Totaal	15800	802

Bron: MVR0M

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij saldering met subsidies circa 15,8 miljard gulden van de vervroegd af te lossen rijksleningen op de kapitaalmarkt moet worden geherfinancierd. Dat is per 1 januari 1995 en gebaseerd op de stand van de uitstaande rijksleningen per 1 juli 1993. Dus afgezien van vervroegde aflossingen die na die datum nog kunnen plaatsvinden, waardoor de werkelijke herfinancieringsbehoefte kleiner zou kunnen zijn. Het gaat bij deze 15,8 miljard gulden om 802 instellingen. Gemiddeld varieert de vraag van 3 miljoen tot 30 miljoen gulden per woningcorporatie.

Een gedeelte van de contante waarde van de subsidies zal overigens slechts tijdelijk beschikbaar zijn voor interne financiering omdat de ontvangen subsidies ingezet zullen worden voor financiering van liquiditeitstekorten. Hoeveel dat is valt moeilijk te becijferen. In elk geval moet met een substantiële herfinancieringsbehoefte rekening worden gehouden.

o **Kapitaalmarkt en garantie**

Twee vragen zijn nu van belang:

- biedt de kapitaalmarkt voldoende mogelijkheden;
- kunnen toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven tegen redelijke rentetarieven lenen.

Op de eerste vraag kan, mede op basis van signalen van de kapitaalmarkt, positief worden gereageerd. Enerzijds is er in 1995 weliswaar vraag naar vele miljarden herfinancieringsmiddelen, maar anderzijds zijn er in diezelfde periode vele miljarden aan uitbetaalde subsidies vrijgekomen, beschikbaar voor tijdelijke belegging, zowel kort- als langlopend. Macro gezien biedt de kapitaalmarkt dus voldoende mogelijkheden. In de micro-sfeer zal er dan wel optimale toegang tot de geld- en kapitaalmarkt moeten zijn.

De tweede vraag is daarom zeer cruciaal, maar kan ook positief worden beantwoord. Het WSW levert in de vorm van garantieverstrekking uitstekende perspectieven voor woningcorporaties om op relatief gunstige condities financieringsmiddelen aan te trekken. De praktijk wijst dat uit. Ten behoeve van de bruterings is dan wel uitbreiding van de garantiemogelijkheden noodzakelijk, omdat het WSW thans slechts voor nieuwbouw en vernieuwbouw werkzaam mag zijn. Ook zijn meer modaliteiten met betrekking tot de leningsvorm noodzakelijk, gezien de zeer uiteenlopende financieringsbehoeften bij bruterings.

Over plaats en functie van het WSW is hiervoor al het nodige gezegd. Met betrekking tot de uitbreiding zal samen met de afspraken in het kader van de bruterings een dubbelbesluit worden genomen.

o rentabiliteitswaarde leningen

Aandacht moet worden besteed aan het feit dat de vervroegd op te eisen rijksleningen tegen een ander percentage zullen moeten worden geherfinancierd. Indien het rentepercentage van de uitstaande rijksleningen lager ligt dan de feitelijke effectieve herfinancieringsrente - dus inclusief de eventueel door corporaties aan het WSW verschuldigde borgingskosten - ontstaat schade voor de verhuurder. Omgekeerd zullen bij herfinanciering tegen een lagere rente baten ontstaan.

In onderstaande tabel is per rentecategorie een overzicht van de schuldrestanten gegeven en wel per 1 januari 1995 waarbij rekening is gehouden met de tot 1 juli 1993 gerealiseerde en aangemelde vervroegde aflossingen.

Uitstaande Rijksleningen per 1 januari 1995

rente	schuldrestant	cumulatief
-6,25%	1539	1539
6,25-6,50%	8487	10026
6,50-6,75%	5177	15203
6,75-7,00%	1822	17025
7,00-7,25%	5887	22912
7,25-7,50%	1703	24615
7,50-7,75%	1666	26282
7,75-8,00%	2388	28669
8,00-8,50%	2615	31285
8,50-9,00%	6281	37566
9,00-9,50%	2892	40458
9,50-10,0%	108	40567
10,0-10,5%	219	40786
10,5-11,0%	278	41064
11,0-11,5%	21	41085
11,5-12,0%	78	41163
12,0-12,5%	224	41386

bron: VROM

Bij wijze van voorbeeld is een onderscheid aangebracht tussen leningen met een rentevoet hoger respectievelijk lager dan 7%, uitgaande van een overeenkomstige marktrente. Zoals reeds verwoord zal beoordeling van een voor- of nadelige positie plaatsvinden ten opzichte van de feitelijke herfinancieringsrente.

Op basis hiervan kan worden bepaald, dat de rentabiliteitswaarde - gedefinieerd als de contante waarde van het renteverskil van de oude rijkslening en nieuwe kapitaalmarkt lening vanaf het moment van directe opeising tot aan de conversiedatum - voor rijksleningen met een rente lager dan 7% circa 250 mln lager ligt dan de som van de nominale schuldrestanten. Voor de rentes hoger dan 7% is dit verschil circa 700 mln hoger dan de nominale schuldrestanten. De kosten die aan het WSW moeten worden voldaan bedragen bij het huidige disagio van 0,75% en een herfinancieringsbehoefte van bijna 16 mrd 120 mln gulden.

Het is denkbaar dat op het niveau van de verhuurder per saldo, inclusief de kosten die voor borging aan het WSW zullen moeten worden betaald, een negatief resultaat ontstaat. In die gevallen zal volledige compensatie plaatsvinden. Ter bepaling van het saldo is de stand van de rijksleningen per 1 november 1993 maatgevend.

Er wordt uitgegaan van de afspraak dat de ten behoeve van het WSW aan te houden obligo's ten laste van de verhuurder blijven komen.

OVEREENKOMST INZAKE DE BRUTERINGSOPERATIE BIJ SOCIALE VERHUURDERS

I. gelet op:

- de in de nota van toelichting verwoorde overwegingen;
- de gezamenlijk door partijen gemaakte analyse van de mogelijkheden en risico's van de bruteringsoperatie;
- de afspraken die op basis daarvan tussen de onderhandelingsdelegaties van de partijen zijn gemaakt en die zijn vastgelegd in de pre-overeenkomst van 23 oktober 1993;
- de afspraken die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zijn gemaakt,

II. tot de conclusie komend dat:

- de bruteringsoperatie op basis van de vermelde uitgangspunten verantwoord kan worden uitgevoerd, voor alle partijen voordelen biedt en een belangrijke bijdrage levert aan de duurzame verzelfstandiging van de sociale huursector;
- op basis van de vermelde uitgangspunten een verantwoord huurprijsbeleid kan worden gevoerd, dat historisch gezien ten opzichte van de inflatie gematigd kan worden genoemd en op termijn uitzicht kan bieden op een inflatievolgende huurontwikkeling;
- de risico's van de omzetting van een jaarlijkse ex post subsidiebepaling naar een ex ante bepaling van de objectsubsidies en een afkoop daarvan ineens, door de instellingen en de sector gedragen kunnen worden aanvaardbaar zijn;

III. onder de voorwaarde dat:

- de bestaande contracten als grondslag voor de ex ante waardering van de subsidies worden gerespecteerd en er derhalve geen sprake is van herverdeling;

- vooraf een huurbeleidskader wordt afgesproken dat past bij de afgesproken veronderstellingen met betrekking tot de huurontwikkeling en bijdrageafbraak;
- in de herfinancieringsbehoefte als gevolg van de opeising van rijksleningen door alle instellingen kan worden voorzien;
- aanvullend aandacht wordt besteed aan de positie van instellingen die vanwege hun aandeel DKP/NKS gesubsidieerde woningen significant afwijken van het generale beeld,

IV. herbevestigen partijen de gemaakte afspraken als volgt:

a. met betrekking tot de parameters:

- tot aan het moment van eerstvolgende reguliere herziening volgens de subsidiebeschikking gelden voor de waardering de parameters zoals die in die beschikking zijn vastgelegd;
- vanaf het moment van eerstvolgende regulier herziening en met toepassing van de grondslagen van de subsidiebeschikking wordt uitgegaan van een rente voor de financiering van 7%, een inflatie cq variabele exploitatie lastenontwikkeling van 3%; een bijdrageafbraakpercentage van 5% en een voorcalculatorische huurparameter van 5%;
- de aldus vooruit berekende reeks van jaarlijkse bijdragen wordt contant gemaakt met een disconteringsvoet van 6,75%

b. met betrekking tot het huurbeleid:

- in de op te stellen bruteringswet wordt vastgelegd, dat het minimale huursomstijgingspercentage ex art. 23 BBSH gedurende 5 jaar op een half procentpunt boven de inflatie zal worden bepaald, met een minimum van 3,5%.

- m.b.t. de ex art. 6 BHW te bepalen maximale huurstijging per woning geldt een inspanningsverplichting voor de Staatssecretaris van VROM om mede in het licht van de uitwerking van het advies van de Commissie Huurders Verhuurders tot een percentage te komen dat ligt tussen 6,5 en 7,5%

c. met betrekking tot de risicobeperking:

- baten als gevolg van recente vervroegde aflossingen cq als gevolg van vervroegde opeising van rijksleningen worden niet verrekend;
- subsidiebaten als gevolg van verkopen van woningen na bruterings worden niet verrekend;
- voor oorspronkelijk met rijksleningen gefinancierde DKP woningen en voor NKS woningen wordt in afwijking van de subsidiebeschikkingen een niet dynamische calculatiegrondslag gehanteerd.

d. met betrekking tot flankerend beleid

- aan instellingen met een aandeel DKP cq NKS woningen van meer dan 40% per 1-1-1993 wordt een additionele bijdrage verstrekt die hen in staat stelt een huurontwikkeling te realiseren rond het landelijk gemiddelde van 3,8 %;
- de additionele bijdrage wordt bepaald door het verschil in bijdrage volgens de onder a. genoemde parameters en de bijdrage die zou resulteren bij toepassing van een glijdende schaal van het subsidieafbraakpercentage variërend van 5 tot en met 3,8%, zoals opgenomen in de rapportage;

e. met betrekking tot de aflossing van leningen

- per instelling zal het saldo (per 1-11-1993) worden bepaald van de contante waarde van het verschil tussen de annuïteiten tot aan de eerstvolgende regulierere renteherzieningsdatum, bepaald bij de rente van de op te eisen rijkslening en de feitelijke herfinancieringsrente, vermeerderd met de 0,75% disagio kosten voor het WSW.
- indien het saldo negatief is wordt dit door rijk vergoed.

f. met betrekking tot de financiering van zwakke instellingen

- het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zal er blijkens een besluit van het bestuur terzake dd 8 november 1993 zorg voor dragen, dat elke instelling met een herfinancieringsbehoefte als gevolg van de opeising van rijksleningen bij het WSW voor borging in aanmerking komt;
- uit 's-rijks kas zal 150 mln ter beschikking worden gesteld ter versterking van het garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het bedrag zal ter beschikking worden gesteld op valutadatum 1 januari 1995, feitelijke betaling zal eerst plaatsvinden indien en nadat de bruteringswet in werking is getreden.
- gemeenten zullen worden gevrijwaard van aanspraken op bijdragen in de kosten voortvloeiend uit de bovengenoemde faciliteit inzake de herfinancieringen voortvloeiend uit de bruteringswet.

g. met betrekking tot de uitbreiding van het WSW

- met betrekking tot de uitbreiding van het WSW zullen partijen een dubbelbesluit in samenhang met de bruteringswet nemen;
- de voorwaarden waaronder uitbreiding kan plaatsvinden zijn neergelegd in een afzonderlijk protocol dat tezamen met deze overeenkomst het dubbelbesluit vormt en zijn in die zin onlosmakelijk met deze overeenkomst verbonden;

h. met betrekking tot de uitvoering

- als datum voor de grondslag van de effectuering van de bruteringsoperatie (ijkdatum waarop de resterende subsidies zullen worden bepaald) is gekozen voor 1-1-1995.
- de uitvoering zal in korte tijd plaats moeten vinden en op basis van een 100% voorschotregeling gevolgd door een definitieve afwikkelingsfase kunnen geschieden.

i. met betrekking tot aard van de overeenkomst en de procedure

- met de overeenkomst gaan de onderhandelingsdelegaties van de partijen een inspanningsverplichting aan het resultaat van het overleg bij hun respectievelijke achterbannen te verdedigen en deze procedure af te ronden voor 15 maart 1994;

Huizen, 16 november 1993

Voor het Rijk:

Voor de NWR:

Voor het NCIV:

Voor de VNG/PGWB:

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting
Postbus 3001, 2700 KA Zoetermeer
Telefoon (079) 27 91 11
Kantooradres: Boerhaavelaan 5
2713 HA Zoetermeer

Directie : Huurwoningen en Eigen Woningen
Afdeling : Financiering, Beheer en Huurbeleid
Registratienummer : MG 91-42
Datum : 22 oktober 1991
Datum van ingang : 1 juli 1991
Strekking : Bekendmaking van beleid/voorschriften
Relatie met andere
circulaires/regelingen : geen.
Juridische grondslag : Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting,
artikelen 19 en 23, Besluit geldelijke steun
volkshuisvesting, artikel 5, derde lid, onder b
en e.

Aan : Het College van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp : Herziening (norm)bedragen voor exploitatiekosten en
gevolgen voor de jaarlijkse bijdrage per 1-7-1991

Geacht College,

Inleiding.

Deze circulaire dient ter bekendmaking van de door mij getroffen beleidsmaatregelen inzake de normbedragen voor exploitatiekosten waarmee bij de vaststelling van de jaarlijkse bijdragen krachtens een aantal hierna te noemen subsidieregelingen rekening zal worden gehouden. Toegelaten instellingen dienen deze normbedragen bij de exploitatie van hun woningen in acht te nemen. In deze circulaire treft U de normbedragen aan voor exploitatielasten, zoals deze luiden per 1 juli 1991. Deze bedragen zijn aangepast ten opzichte van de per 1 juli 1990 geldende bedragen in verband met sinds 1 juli 1990 opgetreden kostenontwikkelingen.

Een uitzondering vormt de aanpassing van de belastingnorm waarover ik U met MG 91-38 heb geïnformeerd. Dit jaar en in de komende jaren zal de stijging van de belastingnorm 0 % zijn, omdat de stijging van deze norm in de afgelopen jaren te hoog is geweest.

Met ingang van 1 juli 1992 zal de aanpassingsmethodiek van de exploitatienormen ingevolge de regelingen 1968 en eerder worden geïntegreerd met de aanpassingsmethodiek voor variabele lasten, zoals deze ingevolge de regelingen 1975 en later in de maandelijkse MG-circulaire over rendementen voor de gesubsidieerde woningbouw worden gepubliceerd.

De uniformering van de aanpassingsmethodiek betekent dat met de onderhavige circulaire voor de laatste maal publicatie van de aanpassing van exploitatienormen plaats vindt.

Als gevolg van deze uniformering zal met ingang van 1992 de contributienorm worden geïntegreerd in de norm voor algemene beheers- en administratiekosten.

Uit overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Nationale Woningraad en het NCIV-koepel voor woningcorporaties is gebleken dat deze instanties met het voorgaande en de hierna volgende aanpassingen van exploitatienormen instemmen.

Woningwetwoningen

Het betreft hier woningwetwoningen, waarvoor een jaarlijkse bijdrage wordt verstrekt krachtens de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen (1968) of op grond van een aan deze regeling voorafgaande subsidieregeling voor de bouw van woningwetwoningen.

Bezien is, gelet op de ontwikkelingen van lonen, prijzen en productiviteit, in welke mate de normbedragen van 1 juli 1990 aanpassing behoeven.

Voor de genoemde woningen gelden per 1 juli 1991 de volgende bedragen voor exploitatielasten.

	per 01-07-1991	mutatie ten opzichte van 01-07-1990
Onderhoud		
- van vooroorlogse woningen	f 957,--	+ f 29,--
- van na-oorlogse woningen	f 819,--	+ f 25,--
- van de B-woningen, gesubsidieerd krachtens de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen (1966)	f 858,--	+ f 26,--
- van een installatie voor centrale verwarming	f 128,--	+ f 4,--
- van een liftinstallatie	f 122,--	+ f 4,--
Algemeen beheer en administratie		
- voor alle woningen	f 235,--	+ f 7,--
Contributie aan een landelijke federatie		
- voor alle woningwetwoningen van aangesloten instellingen en gemeenten	f 18,20	+ f 0,55

Bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage zal tevens rekening worden gehouden met:

- een stijging van de gemeentelijke belastingen met 0 %;
- een stijging van de verzekeringspremie met 0.9 % ten opzichte van 1 juli 1990;
- een stijging van de lasten wegens huurderiving met een bedrag gelijk aan 2,0% van de verhoging van de jaarhuur.

Tenslotte zij nog vermeld, dat ten behoeve van eigenaren met meer dan 4.000 woningen sinds 1 juli 1980 een toeslag van f 40,-- geldt, in de vorm van een vast bedrag op de onderhoudsnorm, voor vooroorlogse woningen, waarvoor het Rijk nog een bijdrage verstrekt.

Studentenwoningen

Voor studentenwoningen die worden gexploiteerd onder de regeling geldelijke steun overgedragen studentenwoningen (MG 90-35, d.d. 5 oktober 1990) zal ik de betreffende gemeenten in een afzonderlijke brief informeren over de ontwikkeling van de exploitatienormen.

Particuliere huurwoningen

Het gaat hier om woningen, waarvoor een subsidie wordt verstrekt krachtens de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968.

Bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage zal mede rekening worden gehouden met de stijging in de kosten voor onderhoud, beheer en huurderwing, zoals die in het voorgaande voor woningwetwoningen is gegeven.

De stijging van belastingen en de verzekeringspremies worden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur. Aangezien de stijging van belastingen evenals bij woningwetwoningen op 0 % is gesteld, heeft dit percentage alleen betrekking op de stijging van de lasten van verzekeringspremies. De stijging van deze lasten bedraagt 0,01 % van de jaarhuur per 30 juni 1991.

Noodwoningen

Vanaf 1 juli 1990 geldt voor noodwoningen, waarvoor financiële steun is verleend krachtens het Koninklijk Besluit van 28 juni 1947, nr. 24, een bedrag van gemiddeld f 702,-- per woning per jaar voor onderhoudskosten. Ik heb besloten dit bedrag te verhogen met hetzelfde percentage, als waarmee het normbedrag voor onderhoud bij woningwetwoningen is verhoogd. Het bedrag van f 702,-- wordt daarom per 1 juli 1991 verhoogd tot f 724,--.

Verzorgingstehuizen voor bejaarden

Indien de herziening van de jaarlijkse bijdrage betrekking heeft op een verzorgingstehuis voor bejaarden, zal per bed voor de stijging van vorenbedoelde exploitatiekosten de helft van de desbetreffende bedragen, welke gelden voor de woningen, worden aangehouden. Dit is zowel bij de hiervoor genoemde categorieën woningwetwoningen, als bij de particuliere huurwoningen het geval.

Jaarlijkse bijdrage

Bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage voor de onderhavige categorieën zal met het bovenstaande rekening worden gehouden. Voorts zullen, zoals

gebruikelijk is, de bijdragen in beginsel worden verlaagd op basis van het in de Huurprijzenwet woonruimte genoemde wettelijke geldende huurstijgingspercentage per 1 juli, tenzij uit de opgave van de verhuurder blijkt, dat een andere huuraanpassing is gerealiseerd en dit gevolgen dient te hebben voor de bijdrage-herziening. Daartoe zullen de verhuurders van nog gesubsidieerde particuliere huurwoningen jaarlijks een verklaring omtrent de gerealiseerde huurprijsaanpassing moeten inzenden.

Deze verklaring dient gesteld te worden op, of gevoegd te worden bij "het verzoek om uitbetaling van een jaarlijkse bijdrage", als bedoeld in de artikelen 7, dan wel 13, en in artikel 14 van de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen (formulier D 811 en D 384) en bedoeld in artikel 3 van de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968 (formulier D 385). In het geval dat een minder dan trendmatige huurverhoging, een huurbefriezing of zelfs een huurverlaging is aangezegd, dient bij de verklaring van de verhuurder een volledige puntenwaardering en huurprijs per type woning van het desbetreffende complex te worden gevoegd. Dit om te kunnen beoordelen of de benedentrendmatige huuraanpassing in overeenstemming is met de woningkwaliteit. Toegelaten instellingen en gemeenten doen naast deze verklaring ook een opgave voor de desbetreffende complexen op het verslagformulier in het kader van het toezicht op de huurstelling. Ik wijs erop, dat in verband met de geautomatiseerde berekening van de nieuwe bijdrage in eerste instantie rekening zal worden gehouden met de wettelijke trendmatige huurverhoging. Indien, zoals hiervoor is vermeld, uit de opgave van de verhuurder blijkt, dat de werkelijke huuraanpassing afwijkt van dit percentage en dit gevolgen dient te hebben voor de bijdrage-herziening, zal alsnog een correctie op het huurstijgingspercentage plaatsvinden, mits de minister zich hiermee vooraf akkoord heeft verklaard.

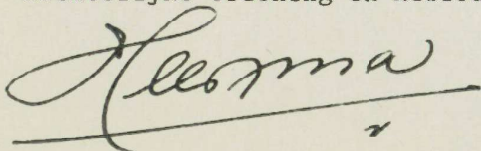
Slot

In overeenstemming met het voorgaande treft U bijgevoegd aan de Regeling tot wijziging van de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen.

Voor eventuele nadere informatie of toelichting kunt U contact opnemen met de Afdeling Financiering, Beheer en Huurbeleid, telefoon 079-272322.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



Drs. E. Heerma

Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting .



Wijziging van de Beschikking regelen
exploitatie toegelaten instellingen.

Hoofdafdeling Juridische Zaken

Nummer: HJZ 27891003

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Gelet op de artikelen 19 en 23 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469)¹ en op artikel 5, derde lid, onder b en e, van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472)²;

BESLUIT:

Artikel I

De Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen (Stcrt. 1987, 52)³ wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 5 wordt gewijzigd als volgt:

1. In onderdeel d, 1°, wordt:
 - a. "f 794,=" vervangen door: f 819,=;
 - b. "f 124,=" vervangen door: f 128,=;
 - c. "f 118,=" vervangen door: f 122,=.
2. In onderdeel d, onder 2°, wordt:
 - a. "f 397,=" vervangen door: f 409,50;
 - b. "f 62,=" vervangen door: f 64,=;
 - c. "f 59,=" vervangen door: f 61,=.
3. In onderdeel e wordt onder 1° "f 228,=" vervangen door "f 235,=" en onder 2° "f 114,=" vervangen door: f 117,50.
4. In onderdeel f wordt onder 1° "f 17,65" vervangen door "f 18,20" en onder 2° "f 8,82" vervangen door: f 9,10.

B

Artikel 13 wordt gewijzigd als volgt:

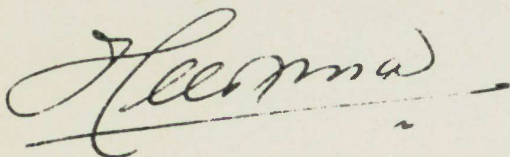
1. In onderdeel a wordt "f 928,=" vervangen door "f 957,=" en "f 968,=" vervangen door: f 997,=.
2. In onderdeel b wordt "f 832,=" vervangen door: f 858,=.
3. In onderdeel d wordt "f 124,= en f 118,=" vervangen door: f 128,= en f 122,=.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na die van de dagtekening van de Staatscourant, waarin zij is geplaatst, en werkt terug tot en met 1 juli 1991.

's-Gravenhage, 22 oktober 1991

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



Drs. E Heerma

Noten

1. Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 14 mei 1991, Stb. 245.
2. Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 14 mei 1991, Stb. 245.
3. Laatstelijk gewijzigd bij regeling van de Staatsscretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 maart 1991, Stcrt. 55.