

Uitvoeringsregeling balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting

VROM

Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, nr. MJZ 22695035, houdende uitvoering van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (Uitvoeringsregeling balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting)

22 juni 1995/MJZ22695035
Centrale Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Gelet op de artikelen 4, vijfde lid, en 16 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting;

Besluit:

Artikel 1

1. Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan onder:
a. wet: Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting,
b. toegelaten instelling: voor 1 januari 1995 ingevolge artikel 70 van de Woningwet als zodanig aangewezen instelling,
c. 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,
d. bijdrage: ingevolge de desbetreffende regeling of de wet te ontvangen jaarlijkse bijdrage of bijdrage ineens,
e. Minister: Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
2. Voor de toepassing van deze regeling wordt onder toegelaten instelling mede verstaan een instelling welke na 1 januari 1995 doch voor 1 januari 1997 ingevolge artikel 70 van de Woningwet als zodanig is aangewezen.

Artikel 2

Voor de toepassing van artikel 4, eerste lid, van de wet met betrekking tot de 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 74-40, MG 81-13), onderdeel integrale bijdrage vaststelling op basis van een jaarverslag/exploitatie-overzicht, worden in afwijking van die bepaling van de wet
a. de jaarlijkse variabele exploitatiekosten voor zover betrekking hebbend op assurantiën en belastingen berekend
1° met ingang van 1 juli 1993 en 1 juli 1994 met de formule:
$$VEKGR = \{(360 \cdot vekjv) / [dgsbj2 + (dgsbj1 \cdot norm)]\} \cdot norm,$$
waarbij
VEKGR = variabele exploitatiekosten-grondslag per 1 juli van het boekjaar
vekjv = variabele exploitatiekosten over het boekjaar uit de beschikking tot subsidieverlening op basis van het jaarverslag/-exploitatie-overzicht
norm = vermenigvuldigingsfactor per 1 juli van het boekjaar voor de onderscheidene exploitatiekosten
dgsbj1 = aantal dagen vanaf 1 juli van het boekjaar tot en met de vervalddag in het boekjaar, waarbij een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen
dgsbj2 = aantal dagen vanaf de start van het boekjaar tot 1 juli van het boekjaar, en
2° met ingang van 1 juli 1995 en vervolgens elk jaar met ingang van 1 juli op de kosten geldend op 30 juni van dat jaar vermeerderd met 3%,
zijn in afwijking van die bepaling van de wet
b. voor de overige variabele exploitatiekosten met ingang van 1 juli 1995 de normbedragen voor onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten alsmede voor onderhoud lift en centrale

verwarming de in bijlage I bij deze regeling genoemde bedragen, wordt in afwijking van die bepaling van de wet
c. de huur berekend
1° met ingang van 1 juli 1993 en 1 juli 1994 met de formule:
$$HGR = \{(360 \cdot hjv) / [dgsbj2 + (dgsbj1 \cdot tr)]\} \cdot tr,$$
waarbij
HGR = huurgrondslag per 1 juli van het boekjaar
hjv = huur over het boekjaar uit de beschikking tot subsidieverlening op basis van het jaarverslag/-exploitatie-overzicht
tr = vermenigvuldigingsfactor per 1 juli van het boekjaar voor de huur uit de beschikking tot subsidieverlening
dgsbj1 = aantal dagen vanaf 1 juli van het boekjaar tot en met de vervalddag in het boekjaar, waarbij een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen
dgsbj2 = aantal dagen vanaf de start van het boekjaar tot 1 juli van het boekjaar, en
2° met ingang van 1 juli 1995 en vervolgens elk jaar met ingang van 1 juli op de huur geldend op 30 juni van dat jaar vermeerderd met 5%,
worden in afwijking van die bepaling van de wet
d. de kosten van huurderiving vastgesteld:
1° met ingang van 1 juli 1993 op 1% van de huurgrondslag op die datum,
2° met ingang van 1 juli 1994 op 1% van de huurgrondslag op die datum, en
3° met ingang van 1 juli 1995 en vervolgens elk jaar met ingang van 1 juli op de kosten geldend op 30 juni van dat jaar vermeerderd met 3%,
en
wordt in afwijking van die bepaling van de wet
e. de grondslag voor de annuïteiten en de rentepercentages omgezet door
1° de annuïteiten uit het jaarverslag voor het tijdvak van hun rentevaste looptijd aan te merken als annuïteiten voor de genormeerde

bijdragebepaling, en 2° de renteherzieningen na het tijdvak van hun rentevaste looptijd op basis van de regeling en overeenkomstig de wet te doen plaats vinden.

Artikel 3

Voor de toepassing van artikel 4, eerste lid, van de wet met betrekking tot

- de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen (1966),
- de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968,
- de Beschikking bijdragen woningwetbouw 1948,
- de Beschikking bijdragen woningwetbouw 1950,
- de Beschikking verminderde bijdragen woningwetbouw 1950,
- de Beschikking verminderde bijdragen woningwetbouw 1950 I,
- de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen (1966),
- de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen 1968,
- de Regeling geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (MG 74-40, MG 76-49, MG 81-13, MG 83-57, MG 85-30, complexen op dekkingsschema incl. domeinwoningen), en
- de Regeling geldelijke steun overgedragen studentenwoningen 1991,

zijn in afwijking van die bepaling van de wet met ingang van 1 juli 1993 de normbedragen voor onderhoud en algemene beheers- en administratie-kosten alsmede voor onderhoud lift en centrale verwarming de in bijlage I bij deze regeling genoemde bedragen.

Artikel 4

Voor de toepassing van artikel 4, tweede lid, onderdeel a, van de wet met betrekking tot de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen (1966), en de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968, zijn in afwijking van die bepaling van de wet met ingang van 1 juli 1993 van toepassing voor

- de jaarlijkse stijging van de assurantiën en belastingen: de in bijlage II bij deze regeling genoemde bedragen en de daaruit voortvloeiende

stijgingspercentages, en b. de jaarlijkse stijging van de huurderiving: de in bijlage III bij deze regeling genoemde bedragen en de daaruit voortvloeiende stijgingspercentages.

Artikel 5

Voor de toepassing van artikel 4, tweede lid, onderdeel c, van de wet met betrekking tot de Regeling geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (MG 74-40 en MG 81-13), onderdeel na-oorlogse woningen, wordt, voor zover het betreft de in bijlage IV bedoelde exploitatiegedeelten van woningen (woningcomplexen), in afwijking van die bepaling van de wet de jaarlijkse stijging van de huur 3 procent.

Artikel 6

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 7

Deze regeling wordt aangehaald als: Uitvoeringsregeling balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 22 juni 1995. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, D.K.J. Tommel.

Bijlage IV Bijlage bedoeld in artikel 5

Exploitatiegedeelten van woningen (woningcomplexen) met een jaarlijkse huurstijging van 3 procent.

- woningen (woningcomplexen), die oorspronkelijk gesubsidieerd zijn op basis van de nieuwbouwregelingen van 1948 t/m 1974 (gunningsjaren) en de na-oorlogse verbeteringsregelingen op basis van MG 74 - 40 en MG 81 - 13, en die voor 1 juli 1995 exploitatie-overschotten kennen die

in mindering gebracht worden op een verbeteringssubsidie voor na-oorlogse woningen vanaf 1 juli 1995, voor het huurgedeelte dat betrekking heeft op het uit de bijdrage zijnde exploitatiegedeelte, - woningen (woningcomplexen), die oorspronkelijk gesubsidieerd zijn op basis van de nieuwbouwregelingen van 1948 t/m 1974 (gunningsjaren) en de na-oorlogse verbeteringsregelingen op basis van MG 74-40 en 81-13 en die na 1 juli 1995 op enig moment exploitatie-overschotten gaan kennen die in mindering gebracht worden op een verbeteringssubsidie voor na-oorlogse woningen, voor het huurgedeelte dat betrekking heeft op het uit de bijdrage zijnde exploitatiegedeelte vanaf de eerstvolgende datum van 1 juli na het moment waarop bedoeld gedeelte bijdragevrij wordt.

Toelichting

Artikel 2

Artikel 2 geeft aan op welke genormeerde wijze voor de 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 74-40), onderdeel integrale bijdrage vaststelling op basis van een jaarverslag/exploitatie-overzicht, en voor de Regeling geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van Toegelaten Instellingen en gemeenten (MG 81-13), onderdeel integrale bijdragevaststelling op basis van een jaarverslag/exploitatie-overzicht, de jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten wordt berekend in het kader van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting hierna te noemen: de wet.

Basis voor de berekeningen van de exploitatiejaren met een vervaldatum op of ná 1 januari 1995 zijn daarbij de vastgestelde jaarlijkse bijdragen op basis van het jaarverslag 1993 en incidenteel 1992 bij de voorlopige vaststelling op grond van artikel 3, eerste lid, van de wet en de vastgestelde

jaarlijkse bijdragen op basis van het jaarverslag 1994 bij de definitieve vaststelling op grond van artikel 3, derde lid, van de wet.

In de regeling wordt aangegeven hoe de grondslagen voor de variabele exploitatiekosten betrekking hebbend op assurantiën en belastingen, alsmede de grondslag voor de huur per 1 juli 1993 en 1 juli 1994 middels een formule berekend worden en vervolgens jaarlijks stijgen met de in het artikel 4, tweede lid, van de wet genoemde percentages.

Voorts wordt voor die regelingen bepaald hoe de kosten van huurderiving worden vastgesteld, zijn - in bijlage I - de normbedragen voor onderhoud, algemene beheers- en administratiekosten en voor onderhoud lift en centrale verwarming bepaald op basis van de in de wet genoemde jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten met 3 procent met ingang van 1 juli 1995 en wordt aangegeven hoe de grondslag voor de leningsannuïteiten wordt bepaald en de renteherziening plaatsvindt.

Alle betrokken normbedragen in bijlage I zijn daarbij afgerond op gehele guldens.

Artikel 3

Hier wordt aangegeven dat voor de in dit artikel bedoelde regelingen de normbedragen voor onderhoud en algemene beheers- en administratiekosten en voor onderhoud lift en centrale verwarming de in bijlage I bij de regeling gegeven bedragen zijn. De betrokken bedragen met ingang van 1 juli 1995 zijn daarbij tot stand gekomen op basis van de in de in artikel 4, tweede lid, van de wet genoemde jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten met 3 procent, waarbij de bedragen afgerond zijn op gehele guldens.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat voor de Beschikking geldelijke steun Particuliere Huurwoningen 1966 en de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968 in afwijking van artikel 4, tweede lid, onderdeel a, van de wet voor assurantiën en belastingen en voor huurderiving de bedragen bedoeld

in bijlage II onderscheidenlijk III gelden.

De tabellen zijn samengesteld met toepassing van het hetzelfde stijgings-percentages als ingevolge artikel 4, tweede lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is voor de jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten.

Artikel 5

Ingevolge dit artikel wordt voor de Regeling geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van Toegelaten Instellingen en gemeenten (MG 74-40 en MG 81-13), onderdeel na-oorlogse woningen, voor zover het de in bijlage IV bedoelde exploitatiegedeelten van woningen betreft, in afwijking van de in artikel 4, tweede lid, onderdeel c, van de wet bepaalde huurstijging van 5 procent met ingang van 1 juli 1995, de jaarlijkse stijging van de huur met toepassing van artikel 4, vijfde lid, van de wet op 3 procent gesteld.

*De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer,
D.K.J. Tommel.*