

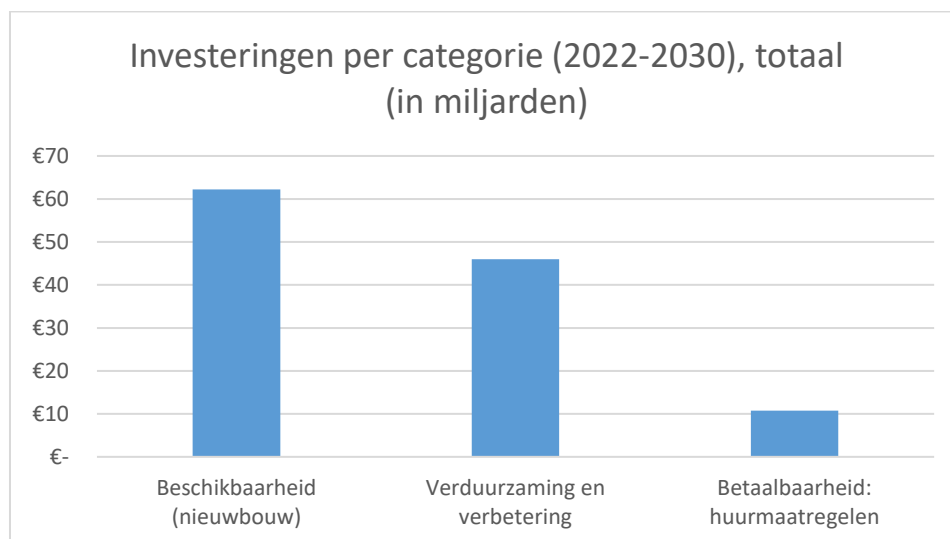
## Bijlage 1

### Doorrekening effecten op corporatiefinanciën op basis van doorrekening door ABF/Ortec

#### a) Investeringsopgave nationale prestatieafspraken

De totale investeringsopgave voor corporaties op basis van de nationale prestatieafspraken in de periode van 2022 - 2030 bedraagt ongeveer € 119 miljard. Het merendeel gaat naar nieuwbouw, gevolgd door verduurzaming en verbetering. De huurmaatregelen naar aanleiding van de prestatieafspraken schelen over de looptijd van de prestatieafspraken bijna € 11 miljard aan huuropbrengsten.

<b>Investeringen per categorie: kasstromen 2022-2030 totaal (in miljarden)</b>	
Beschikbaarheid (nieuwbouw)	€ 62,24
Verduurzaming en verbetering	€ 46,01
Betaalbaarheid: huurmaatregelen	€ 10,73
<b>Totaal</b>	<b>€ 118,98</b>

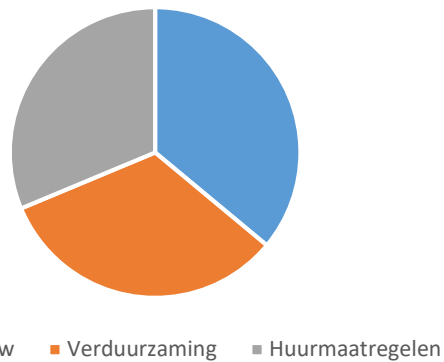


#### b) Kasstromen corporaties

Vanaf 2022 tot en met 2030 neemt de jaarlijkse investeringskasstroom van corporaties toe met ongeveer € 1,60 miljard voor nieuwbouw en met € 1,45 miljard voor verduurzaming. Die investeringen worden mogelijk gemaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing. Daar tegenover staat een jaarlijkse gemiddelde gemiste kasstroom door huurmaatregelen ter grootte van bijna € 1,4 miljard.

<b>Gemiddelde jaarlijkse kasstroom n.a.v. prestatieafspraken 2022-2030 (mutatie t.o.v. 2022)</b>	
Nieuwbouw	€ 1,60 miljard
Verduurzaming	€ 1,45 miljard
Huurmaatregelen	€ 1,385 miljard

Verandering jaarlijkse kasstroom naar categorie



### c) Huurmaatregelen

Wanneer de huurmaatregelen worden vergeleken met het basispad (huur gekoppeld aan inflatie) treedt op drie punten een verschil op:

- De huurmatiging is een generieke maatregel die voor iedere huurder een vergelijkbaar effect heeft: door de overeengekomen huurmatiging is de huur na afloop van de prestatieafspraken zo'n 7,5% lager dan wanneer de koppeling aan inflatie intact zou zijn gebleven.
- Met de huurverlaging krijgen ruim 511.000 huishoudens een verlaging van gemiddeld € 57,85.
- Geen huurverhoging bij isolatie.

Effecten huurmaatregelen op kasstromen, per jaar		
<b>Huurmatiging</b>	Looninflatie +/- 0,5%	€ -975 miljoen
<b>Huurverlaging (2024 e.v.)</b>	< 120% op € 550	€ -350 miljoen
<b>Gratis verduurzaming</b>	Schrappen vergoedingentabel	€ -60 miljoen
<b>Totaal</b>		€ -1.385 miljoen

### d) LTV-ratio per provincie

- De schuldwaarderatio (Loan-to-Value (LTV)) is het kengetal dat de financiële grenzen van de meeste corporaties bepaalt.
- De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren een maximale LTV-ratio van 85%. Vanaf een LTV van 75% komt een corporatie in de buurt van het financieringsmaximum.
- De corporaties benutten voor de opgave zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken op landelijk niveau hun (aanvullende) investeringscapaciteit nagenoeg volledig: corporaties investeren maximaal binnen de financiële kaders.
- Er blijven onderlinge verschillen tussen provincies en ook binnen provincies; onderlinge solidariteit en in het uiterste geval projectsteun zullen nodig zijn om de opgave overal volledig haalbaar te maken.

<b>LTV (DAEB)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Nederland	47%	46%	49%	56%	56%	56%	59%	61%	64%	68%	70%	73%
Groningen	57%	56%	59%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	79%
Friesland	56%	55%	58%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	81%
Drenthe	55%	53%	56%	62%	61%	60%	62%	65%	68%	71%	73%	75%
Overijssel	54%	52%	54%	60%	59%	58%	59%	61%	63%	65%	67%	69%
Flevoland	46%	45%	48%	53%	53%	52%	53%	54%	56%	58%	60%	63%
Gelderland	46%	45%	48%	54%	55%	55%	58%	61%	65%	68%	71%	74%
Utrecht	42%	42%	45%	51%	52%	52%	55%	58%	62%	66%	71%	75%
Noord-Holland	41%	40%	43%	49%	49%	48%	49%	51%	54%	57%	59%	62%
Zuid-Holland	48%	47%	51%	58%	60%	61%	64%	68%	72%	75%	79%	82%
Zeeland	47%	46%	48%	54%	53%	53%	55%	56%	58%	60%	61%	62%
Noord-Brabant	47%	46%	49%	55%	55%	55%	57%	60%	63%	66%	69%	71%
Limburg	58%	57%	59%	66%	66%	66%	69%	72%	75%	78%	81%	84%

## Bijlage 2 Uitgangspunten doorrekening

### a) Doorgeredende opgave nationale prestatieafspraken

#### Beschikbaarheid

- Nieuwbouw 250.000 sociale huurwoningen
- Nieuwbouw 50.000 middenhuurwoningen

#### Verduurzaming

- 450.000 aardgasvrije bestaande woningen
- 675.000 woningen toekomstklaar isoleren (Standaard)
- 250.000 woningen met E, F, G-label verbeteren voor 2028
- Corporaties plaatsen vanaf 2023 een hybride warmtepomp bij vervanging CV

#### Betaalbaarheid

- Huursomstijging in 2023, 2024 en 2025: CAO-loonontwikkeling +/- 0,5 %-punt
- Huurstijging individueel: CAO-loonontwikkeling
- Huursomstijging vanaf 2026: inflatievolgend
- Huurverlaging in 2024 huishoudens met inkomen < 120% sociaal minimum -> € 550 (prijsspeil 2020)
- Geen huurverhoging bij isolatie

#### Leefbaarheid

- Jaarlijks € 200 miljoen extra voor woningverbetering
- Jaarlijks € 75 miljoen extra voor leefbaarheid
- Jaarlijks € 40 miljoen voor levensloopbestendig maken van bestaande woningen

### b) Kostenparameters

Kosten per activiteit per woning (prijsspeil 1 januari 2022)

- Stichtingskosten eengezinswoning: € 248.400 – € 249.100
- Stichtingskosten meergezinswoning met huur tot kwaliteitskortingsgrens: € 169.000
- Stichtingskosten overige meergezinswoningen: € 250.400 – € 251.200
- Aardgasvrij maken: € 40.830
- Verduurzaming naar toekomstklaar (Standaard): € 13.910
- Uitfaseren EFG-label: € 10.490
- Hybride warmtepomp bij vervanging CV: € 9.940

### c) Macro-economische uitgangspunten

Sinds het begin van 2022 is de inflatie opgelopen. Ook de bouw- en onderhoudskosten zijn sterk gestegen. De ECB heeft de rente voor het eerst in tien jaar verhoogd. De macro-economische uitgangspunten voor de financiële doorrekening zijn gewijzigd ten opzichte van de eerdere berekeningen voor opgaven en middelen van corporaties.

Macro-economische uitgangspunten									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	8,40%	4,00%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,40%	3,10%	1,80%	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	8,00%	4,50%	1,90%	1,90%	2,10%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoudskosten	8,00%	4,50%	1,90%	1,90%	2,10%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bron	Ortec Finance Scenarioset, mei 2022		Leidraad Aw/WSW dPi 2021						