

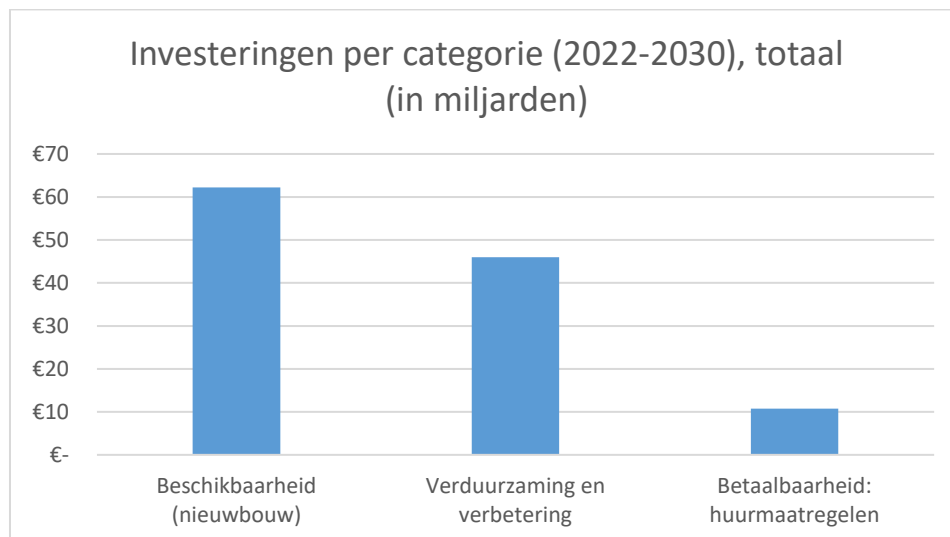
## Bijlage 1

### 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>Investeringsopgave 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> |

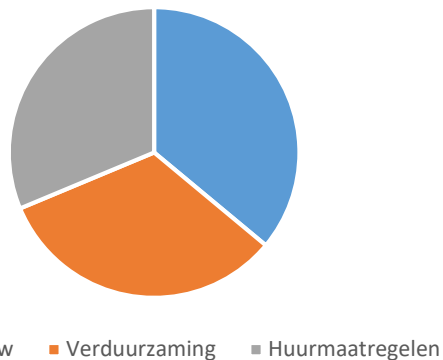


#### b) Kasstromen corporaties

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 overall 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 (prijspeil 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 (prijspeil 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<br>Scenarioset, mei<br>2022 |       | Leidraad<br>Aw/WSW dPi<br>2021 |       |       |       |       |       |       |