

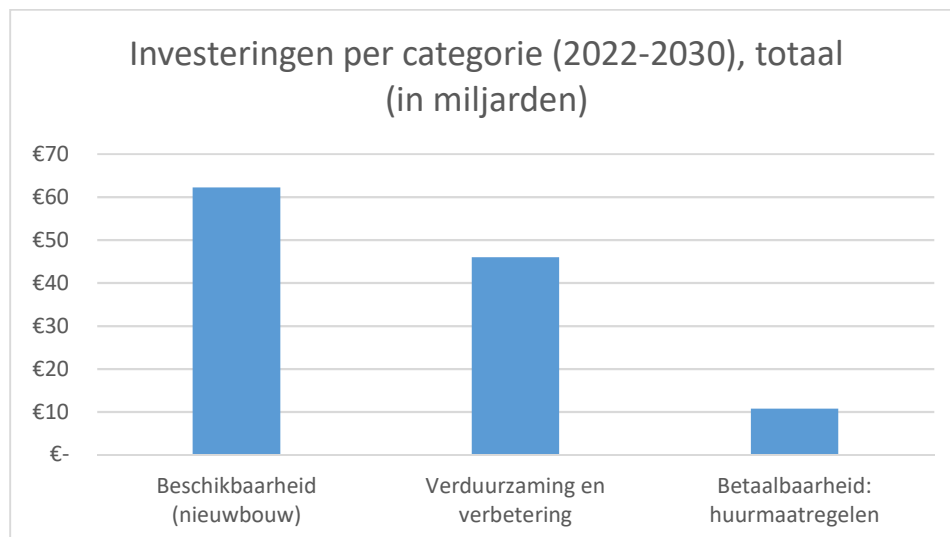
Bijlage 1

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.

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

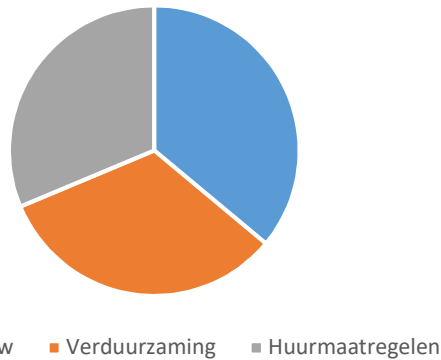


b) Kasstromen corporaties

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.

Gemiddelde jaarlijkse kasstroom n.a.v. prestatieafspraken 2022-2030 (mutatie t.o.v. 2022)	
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		
Huurmatiging	Looninflatie +/- 0,5%	€ -975 miljoen
Huurverlaging (2024 e.v.)	< 120% op € 550	€ -350 miljoen
Gratis verduurzaming	Schrappen vergoedingentabel	€ -60 miljoen
Totaal		€ -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.

LTV (DAEB)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
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) Doorgeredene 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 Scenarioset, mei 2022		Leidraad Aw/WSW dPi 2021						