



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie

Werkgroep FHG, in opdracht van het Ministerie
van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum 2 mei 2023
Status Definitief



Inhoud

1 Inleiding—3

2 Opzet financiële herplaatsingsgarantie—4

- 2.1 Welke partijen komen in aanmerking voor de garantie?—5
- 2.2 Welke woningen komen in aanmerkingen voor de garantie?—5
- 2.3 Hoe komt een investeerder in aanmerking voor de garantie?—7
- 2.4 Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een financiële uitkering?—9

3 Hoe hoog is de financiële uitkering?—10

Tabel 1: Voorbeeld uitkeringstabel —12

1 Inleiding

Op 2 december 2022 zijn de contouren van de financiële herplaatsingsgarantie (hierna: 'garantie') door de Ministerraad vastgesteld. In de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer van 6 december 2022¹ is de Tweede Kamer hierover geïnformeerd. In dit document worden de voorwaarden nader toegelicht. De nadere uitwerking is een proces in ontwikkeling. Finance Ideas heeft onlangs een rapport opgeleverd, waarin aannames ten aanzien van de businesscase en default waarde zijn getoetst. Indien de uitkomsten hiertoe aanleiding geven kunnen eventuele aanvullingen plaatsvinden met betrekking tot de inhoud en de werking van de garantie.

De focus van deze toelichting ligt op de belangrijkste voorwaarden voor een beroep op de garantie en een eerste aanzet voor de berekening van de financiële uitkeringen. Dit opdat investeerders en gemeenten alvast kunnen inschatten wat de garantie kan betekenen voor hun eigen flexwoning-project en dit mee kunnen wegen bij verdere planontwikkeling en eventuele investeringsbeslissingen. De berekeningen van de financiële uitkeringen zijn indicatief en in concept.

Deze toelichting is aangepast op 2 mei 2023. De wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van 17 maart 2023 zien onder andere op de volgende onderdelen:

- Nadere toelichting op de dienst van algemeen economisch belang flexwoningen.
- Nadere toelichting op de eis om te verhuren in het sociale segment en hoe dit is gerelateerd aan passend toewijzen.
- Nadere toelichting op het verlenen van een garantiebeschikking en het verschuldigd zijn van de bijdrage van € 1.000 per woning vanaf het verlenen van deze beschikking.
- Nadere toelichting op het vaststellen van een ministeriële regeling.

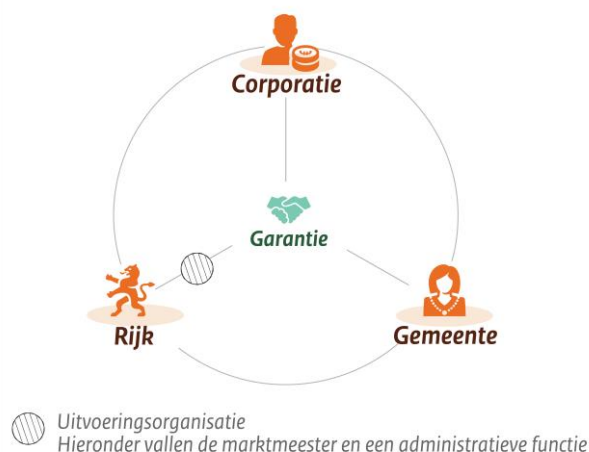
¹ TK 2022-2023, 32 847, nr. 983, incl. bijlagen: toetsingskader en contouren.

2 Opzet financiële herplaatsingsgarantie

Er is sprake van marktfalen op de woningmarkt. Daarom wordt een dienst van algemeen economisch belang flexwoningen opgedragen aan marktpartijen. Deze DAEB voorziet in de aanwijzing van een opdracht aan iedere investeerder, om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren, bedoeld voor tijdelijke plaatsing, die is gericht op sociale huurwoningen voor het (doen) huisvesten van personen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Ter compensatie wordt een garantie aan de investeerder geboden op basis van het DAEB-vrijstellingsbesluit.

De garantie dient om het risico voor investeerders in flexwoningen op het niet kunnen door-exploiteren na de eerste plaatsingsperiode, te beperken. De garantie leidt daarmee tot een meer acceptabele businesscase, en daarmee tot een versnelling en toename in investeringen in flexwoningen. De garantie is enerzijds gericht op het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatie-locatie. Anderzijds is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatie-periode tegen een relatief lage waarde moet worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt. De financiële uitkering is dan gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (betreffende gemeente) en een eigen risico van 15% voor de investeerder.

Onderstaande figuur 1 toont op hoofdlijnen de verhoudingen tussen de verschillende betrokken partijen. Het Rijk en de gemeente verlenen ieder een eigen beschikking aan de investeerder (doorgaans een corporatie) met betrekking tot de financiële herplaatsingsgarantie. Binnen een jaar na het verlenen van deze beschikkingen zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van financiële herplaatsingsgaranties. De garantie wordt uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie, die in ieder geval een administratieve- en een (landelijk opererende) marktmeester-functie kent. Nadere vormgeving en formulering van taken en rollen vindt plaats bij de vaststelling van het definitieve toetsings- en garantiekader.



Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor de garantie? Deze paragraaf omschrijft a) welke partijen en b) welke woningen in aanmerking komen voor de garantie. Verder komt aan de orde c) welke stappen een investeerder moet doorlopen om in aanmerking te komen voor de garantie.

2.1 Welke partijen komen in aanmerking voor de garantie?

Alle investeerders komen in aanmerking voor de garantie, zowel Toegelaten Instellingen (TI's, woningcorporaties) als niet-TI's.

2.2 Welke woningen komen in aanmerking voor de garantie?

De volgende woningen komen in aanmerking voor de garantie:

- Uitsluitend flexwoningen (gedefinieerd als verplaatsbare woningen) komen in aanmerking voor de garantie. Transformatieprojecten komen derhalve niet in aanmerking.
- Uitsluitend nieuw geproduceerde woningen komen in aanmerking voor de garantie. Hiervoor is gekozen vanwege twee redenen. Ten eerste is het een beleidsdoelstelling om op korte termijn de nieuwbouwproductie van flexwoningen aan te jagen. Ten tweede is het vanuit risico-perspectief onwenselijk om garant te staan voor flexwoningen waarvan de resterende technische levensduur twijfelachtig is.
 - o Uitzondering: Tot 31 december 2023 komen ook flexwoningen in aanmerking die besteld zijn in de periode 26 augustus 2022 (datum bestuurlijke afspraken asielcrisis) tot de datum van het openstellen van de garantie, mits deze uiteraard voldoen aan alle andere gestelde voorwaarden. Dit om investeerders die afgelopen maanden snel hebben gehandeld en hebben geïnvesteerd in flexwoningen die voldoen aan de kwaliteitseisen van de Aedes aanbesteding en/of RVB-bestelling, daar niet op te benadelen.
- Uitsluitend zelfstandige woningen komen in aanmerking voor de garantie.
- Uitsluitend flexwoningen die voldoen aan bepaalde technische eisen komen in aanmerking voor de garantie. Deze technische eisen zijn gebaseerd op het programma van eisen zoals gehanteerd in het aanbestedingstraject van Rijksvastgoedbedrijf en het collectieve inkooptraject van Aedes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee kwaliteitsniveaus, waarbij indicatief de volgende technische eisen gelden:
 - o "Tijdelijke Kwaliteit"
 - Bouwbesluit: Voldoet minimaal aan eisen Bouwbesluit Tijdelijke Bouw
 - BENG: Voldoet minimaal aan BENG eisen conform Bouwbesluit Nieuwbouw
 - MPG: Maximaal 0,65
 - Levensduur: Minimaal 25 jaar
 - Verplaatsbaar: Minimaal 1x verplaatsbaar binnen 25 jaar

- PMC: Voldoet minimaal aan standardeisen zoals opgenomen in Woonstandaard 3.0 voor PMC 11, 12, 13 of 14 (afhankelijk van gekozen PMC).
- “Permanente Kwaliteit”
 - Bouwbesluit: Voldoet minimaal aan eisen Bouwbesluit Nieuwbouw
 - BENG: Voldoet minimaal aan BENG eisen conform Bouwbesluit Nieuwbouw
 - MPG: Maximaal 0,5
 - Levensduur: Minimaal 50 jaar
 - Verplaatsbaar: Minimaal 2x verplaatsbaar binnen 50 jaar
 - PMC: Voldoet minimaal aan standardeisen zoals opgenomen in Woonstandaard 3.0 voor PMC 11, 12, 13 of 14 (afhankelijk van gekozen PMC).
- Flexwoningen die zijn ingekocht via het aanbestedingstraject van RVB en het collectieve inkooptraject van Aedes worden verondersteld te voldoen aan bovenstaande technische eisen. Bij de nadere uitwerking van de technische eisen is het programma van eisen zoals gehanteerd bij het collectieve inkooptraject van Aedes leidend. De garantie is beschikbaar voor zowel grondgebonden flexwoningen als gestapelde flexwoningen.
- Uitsluitend woningen die gedurende de hele garantieperiode worden verhuurd als sociale huurwoning tegen een maximale huurprijs van € 808,06 per maand (prijspeil 2023) of zoals deze prijs daarna wordt bepaald op basis van artikel 13, eerste lid, onder a, Wet op de huurtoeslag, komen in aanmerking voor de garantie.
- Voor woningcorporaties geldt, dat daarbij tevens uitsluitend woningen die bij start verhuur worden verhuurd aan huishoudens conform de voorwaarden van passend toewijzen op grond van artikel 47-49 Woningwet, in aanmerking komen voor de garantie.
- Dit betekent voor woningcorporaties dat de huurprijs voor niet-geliberaliseerde huurwoningen en de toewijzingsregels voor sociale huisvesting op grond van de Woningwet moeten worden toegepast en er dan sprake is van een (separate) sociale DAEB zonder plafond van € 15 mln. per onderneming per jaar. Voor andere investeerders geldt de huurprijs voor niet-geliberaliseerde huurwoningen en is er sprake van een DAEB met een plafond van € 15 mln. conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit.
- Uitsluitend projecten in Nederland komen in aanmerking voor de garantie, omdat deze gericht zijn op de Nederlandse woningmarkt.
- Uitsluitend woningen die gedurende de hele garantieperiode door de investeerder volgens de NEN2767 normen (minimaal conditiescore 3) of uitgangspunten Kwaliteit in Balans worden onderhouden, komen in aanmerking voor de garantie.
- De uitvoeringsorganisatie (marktmeester) verifieert voordat een garantie op nieuwe flexwoningen wordt afgegeven, of geen passende gebruikte flexwoningen *met lopende garantie* beschikbaar zijn die voor het betreffende project gebruikt kunnen worden. Bij een ingangsdatum van de afgegeven garantie in 2023 kunnen de eerste gebruikte flexwoningen vanaf 2033 beschikbaar komen. Door deze voorwaarde wordt de ontwikkeling van een tweedehands markt (of flexibele schil) van hoogwaardige flexwoningen gestimuleerd.
- Per gemeente is sprake van een maximaal aantal woningen dat onder de garantie valt, namelijk maximaal 100 flexwoningen per 10.000 inwoners.

- De garantie is bij verkoop van de flexwoning desgewenst overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Stel dat de flexwoning in jaar 6 (zonder dat een beroep is gedaan op een uitkering onder de garantie) wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar (al of niet met verplaatsing van de flexwoning binnen of buiten de gemeentegrenzen) dan zal de nieuwe investeerder de gemeente (die dan wel bereid moet zijn om mee te werken) en het Rijk kunnen verzoeken om een wijziging van de tenaamstelling van de beschikkingen. De looptijd van de fictieve afschrijvingstermijn wordt dan niet aangepast (i.e. in dit voorbeeld blijft deze doorlopen vanaf jaar 6). De bijdrage van € 1.000 per flexwoning (zie verderop) is dan evenmin opnieuw verschuldigd.

2.3

Hoe komt een investeerder in aanmerking voor de garantie?

Op hoofdlijnen neemt de investeerder de volgende stappen om in aanmerking te komen voor de garantie:

- De investeerder en gemeente zullen in het kader van de betreffende plan-/ gebiedsontwikkeling samen overtuigd moeten zijn van nut en noodzaak om een beroep te doen op deelname aan de garantie. Zonder medewerking van de gemeente is het immers niet mogelijk voor de investeerder om deel te nemen aan de garantie.
- De investeerder meldt zich aan bij de uitvoeringsorganisatie voor deelname aan de garantie en doet een aanvraag voor een garantie. Gedurende het aanmeldproces dienen diverse documenten te worden overgelegd, waaronder:
 - o Garantiebeschikking gemeente (conform modelbeschikking van het Rijk);
 - o Onderbouwing bouwkosten flexwoningen (benodigd voor opstellen uitkeringstabel).
- De uitvoeringsorganisatie toetst de aanmelding aan de in deze toelichting opgenomen voorwaarden.
- Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dan verleent het Rijk een garantiebeschikking met betrekking tot de financiële herplaatsingsgarantie. Binnen een jaar na het verlenen van deze beschikking zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van de financiële herplaatsingsgaranties.
- Bij het verlenen van de garantiebeschikking door het Rijk is de investeerder een bijdrage van € 1.000 per woning die onder de garantie wordt gebracht verschuldigd.

Verder geldt nog het volgende:

- De garantie geldt vanaf de verlening van de garantiebeschikking door het Rijk. Indien de investeerder de woningen niet binnen 18 maanden na dagtekening van de garantiebeschikking van het Rijk in exploitatie neemt, dan vervalt de garantie, zonder terugbetaling van de bijdrage van € 1.000 per woning. Dit dient om de investeerder en gemeente enige vaart te laten maken met de planontwikkeling en te voorkomen dat garanti kapitaal voor lange tijd vast komt te zitten in projecten die niet tot realisatie komen. Na het vervallen van de termijn van 18 maanden kan opnieuw een aanmelding gedaan worden. Er zal dan opnieuw een bijdrage van € 1.000 per woning in rekening worden gebracht.
- De garantie vervalt op het moment dat een financiële uitkering onder de garantie heeft plaatsgevonden. Het is dus niet mogelijk meerdere

keren een financiële uitkering te ontvangen voor dezelfde flexwoning.

- De ministeriële regeling die binnen een jaar na het verlenen van de garantiebeschikking van het Rijk wordt vastgesteld, zal nadere uitvoeringsbepalingen bevatten over de financiële herplaatsingsgarantie. Onder meer kunt u verwachten dat daarin de rol van de marktmeester, het doorlopen van de herplaatsingsladder, en het proces indien zich geschillen voordoen nader worden uitgewerkt.

2.4 Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een financiële uitkering?

Indien een investeerder aanspraak wil maken op een uitkering onder de garantie dan gelden daarbij de volgende voorwaarden:

- Uitkering is uitsluitend mogelijk 1) bij verkoop van de flexwoning als geheel, in alle afzonderlijke onderdelen tezamen, aan een derde partij, en uitsluitend 2) als deze derde partij de flexwoning niet door-exploiteert op dezelfde locatie. Verkoop leidt tot een (verifieerbare) transactieprijs en die transactieprijs vormt input voor de berekening van financiële uitkering (zie volgende paragraaf). Dit betekent dat een uitkering onder de garantie niet mogelijk is wanneer de flexwoning in bezit blijft van de initiële investeerder, al of niet voor een tweede exploitatietermijn elders.
- Aanspraak op uitkering is alleen mogelijk nadat investeerder en gemeente de zogenaamde herplaatsingsladder volledig hebben doorlopen. De herplaatsingsladder bestaat uit de volgende opeenvolgende stappen:
 1. Tijdig (minimaal 24 maanden voorafgaand aan aanspraak) wordt door de investeerder een signaal afgegeven aan de marktmeester dat einde exploitatietermijn nadert.
 2. De investeerder heeft zelf een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties.
 3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de gemeentegrenzen.
 4. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om regiogemeenten te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de woningmarktregio (dit proces wordt ondersteund middels toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting).
 5. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om provincie te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de provincie (dit proces wordt ondersteund middels toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting).
 6. Het Rijk zorgt dat een landelijk opererende marktmeester in het leven wordt geroepen die zorgt voor een actueel landelijk overzicht van (locaties voor) flexwoning-projecten. De marktmeester heeft als opdracht om alle betrokken partijen te ondersteunen bij het vinden van vervolglocaties, met als doel optimale herplaatsing van de flexwoning te bewerkstelligen.
- De rol en positie van de uitvoeringsorganisatie en de marktmeester (ook in relatie tot investeerder, gemeente en Rijk) worden nog nader uitgewerkt.
- Tot slot geldt dat ten opzichte van de aanvangsdatum van de afgegeven garantie geen materiële wijzigingen op de flexwoning mogen hebben plaatsgevonden.

3 Hoe hoog is de financiële uitkering?

Indien een investeerder recht heeft op een financiële uitkering, dan wordt deze als volgt bepaald:

- De financiële uitkering in jaar X is gebaseerd op het verschil tussen:
 - o De fictieve boekwaarde van de flexwoning uitgaande van een lineaire afschrijving, de afschrijving start op het moment van verlening van de garantiebeschikking door het Rijk;
 - o De opbrengst uit marktconforme verkoop van de flexwoning aan een derde partij.
- Het verschil tussen deze waarden dient bij aanspraak als basis voor de financiële uitkering aan de investeerder, waarbij 60% voor rekening van het Rijk komt, en 25% voor rekening van de gemeente.
- De afschrijvingstermijn is als volgt:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – 20 jaar afschrijvingstermijn
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – 30 jaar afschrijvingstermijn
- Aanspraak is mogelijk in de volgende jaren:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 20)
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 30)
- De fictieve boekwaarde wordt gebaseerd op de bouwkosten ("casco+" conform Woonstandaard 3.0, exclusief BTW) van de flexwoning. De investeerder geeft aan wat de bouwkosten van de flexwoning zijn, te onderbouwen met offertes. Bouwkosten zijn derhalve:
 - o Inclusief kosten voor gebouwdelen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze bij toekomstige verkoop van de woning mee verkocht zullen worden. Gebouwdelen zoals ontsluitingsgalerijen, trappenhuizen, installatieruimtes, inpandige fietsenstallingen, inpandige bergingen, omheiningen voor tuinen en ruimtes voor sociaal beheer en leefbaarheid, voor zover onderdeel van het woningbouwproject, kunnen derhalve wel worden meegenomen in de op te voeren bouwkosten;
 - o Exclusief losse overige gebouwen (al of niet demontabel) die niet als individuele woning worden verhuurd;
 - o Exclusief grondkosten;
 - o Exclusief bouw-/woonrijp maken;
 - o Exclusief kosten voor parkeerplaatsen;
 - o Exclusief stoffering/meubilair;
 - o Exclusief eventuele niet mee verplaatsbare onderdelen zoals fundering;
 - o Exclusief kosten die zien op de exploitatie van de flexwoningen zoals kosten voor erfpacht, onderhoud, beheer en verplaatsing;
 - o Exclusief overige stichtingskosten zoals advieskosten, leges, rentekosten etc.

- Bovenop genoemde bouwkosten wordt voor het bepalen van de fictieve boekwaarde een standaard opslag van 21% gehanteerd met betrekking tot niet terugvorderbare BTW.
- Tabel 1 toont ter illustratie de uitkeringstabel voor 'tijdelijke kwaliteit'. Een dergelijke uitkeringstabel zal worden opgenomen in elke garantiebeschikking van de gemeente en het Rijk. Daarmee is het verloop van de fictieve boekwaarde voor het betreffende project over de jaren bepaald.
De gerealiseerde transactieprijs op het moment van aanspraak (ter illustratie hieronder € 1;--) is pas bekend op het moment van aanspraak, en bepaalt de definitieve financiële uitkering aan de investeerder.
- Tegelijk met publicatie van deze notitie is op www.volkshuisvestingnederland.nl een rekentool (Excel, beveiligd, v1.3) beschikbaar gesteld. Deze rekentool dient (net als tabel 1) ter illustratie, en de berekeningen zijn dan ook in concept en indicatief.
- Het Rijk heeft € 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de garantie, inclusief de uitvoeringskosten (subsidieplafond).

1. VERPLAATSBAAR: TIJDELIJKE KWALITEIT

ILLUSTRATIEF, CONCEPT

Werkelijke bouwkosten	€ 1.00.000
Standard opslag niet terugvorderbaar BTW	21%
Fictieve bewaarde jaar 0	€ 121.000
Afsluitingsstroom	20 jaar
Aanspraak mogelijk vanaf	30 jaar
Afsluiting per jaar	€ 6.650
Transactiekosten bij aanspraak	€ 1

NB: deze waarde is afhankelijk van het individuele project; ingevorderde waarde dient uitsluitend ter illustratie

NB: deze waarde blijkt pas op het moment van aanspraak, en betreft de gerealiseerde transactieprijs op het moment van verkoop; ingevoerde waarde dient uitsluitend ter illustratie

Rijkssoeverheid	60%
Gemeente	25%
Investerder (eigen risico)	15%
Totaal	100%

Risicoverdeling

Rijkssoeverheid	60%
Gemeente	25%
Investerder (eigen risico)	15%
Totaal	100%

UITKERINGSTABEL - TIJDELUKE KWALITEIT

UITVERINGSTABEL - TIDELIJKE KWALITEIT		CONCEPT VERSIE	
Titel	1	2	3
Actieve boekwarde	0	1	2
(A)	€ 121.000	€ 114.950	€ 108.900
Transactieprij bij aanspraak	1	2	3
(B)	€ 1.000	€ 108.900	€ 96.800
Delta (Actieve boekwarde - transactieprij)	(A) - (B)	€ 30.750	€ 84.100
Basis voor berekening uitvering aan investeerder	7	8	9
Uitvering aan investeerder bij aanspraak	7	8	9
waaraan door de	10	11	12
25%	13	14	15
85%	16	17	18
60%	19	20	21
waaraan door de	22	23	24
25%	25	26	27
85%	28	29	30
60%	31	32	33
waaraan door de	34	35	36
25%	37	38	39
85%	40	41	42
60%	43	44	45
waaraan door de	46	47	48
25%	49	50	51
85%	52	53	54
60%	55	56	57
waaraan door de	58	59	60
25%	61	62	63
85%	64	65	66
60%	67	68	69
waaraan door de	70	71	72
25%	73	74	75
85%	76	77	78
60%	79	80	81
waaraan door de	82	83	84
25%	85	86	87
85%	88	89	90
60%	91	92	93
waaraan door de	94	95	96
25%	97	98	99
85%	100	101	102
60%	103	104	105
waaraan door de	106	107	108
25%	109	110	111
85%	112	113	114
60%	115	116	117
waaraan door de	118	119	120
25%	121	122	123
85%	124	125	126
60%	127	128	129
waaraan door de	130	131	132
25%	133	134	135
85%	136	137	138
60%	139	140	141
waaraan door de	142	143	144
25%	145	146	147
85%	148	149	150
60%	151	152	153
waaraan door de	154	155	156
25%	157	158	159
85%	160	161	162
60%	163	164	165
waaraan door de	166	167	168
25%	169	170	171
85%	172	173	174
60%	175	176	177
waaraan door de	178	179	180
25%	181	182	183
85%	184	185	186
60%	187	188	189
waaraan door de	190	191	192
25%	193	194	195
85%	196	197	198
60%	199	200	201
waaraan door de	202	203	204
25%	205	206	207
85%	208	209	210
60%	211	212	213
waaraan door de	214	215	216
25%	217	218	219
85%	220	221	222
60%	223	224	225
waaraan door de	226	227	228
25%	229	230	231
85%	232	233	234
60%	235	236	237
waaraan door de	238	239	240
25%	241	242	243
85%	244	245	246
60%	247	248	249
waaraan door de	250	251	252
25%	253	254	255
85%	256	257	258
60%	259	260	261
waaraan door de	262	263	264
25%	265	266	267
85%	268	269	270
60%	271	272	273

Tabel 1: Voorbeeld uitkeringstabel

Zie rekentool (Excel, v1.3) op
www.volkshuisvestingnederland.nl.