



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2022



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2022

Datum 26 juli 2022

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500, Utrecht

088 489 00 00

www.ilent.nl

[@inspectieLenT](https://twitter.com/inspectieLenT) | [@ILenT_Aw](https://www.facebook.com/ILenT_Aw)

Inhoud

- 1 Inleiding—6**
- 2 Parameters—7**
- 3 Overige onderwerpen—10**
- 4 Bijlagen—12**

1 Inleiding

Deze publicatie geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van enkele economische parameters. Woningcorporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de begroting en de dPi2022 (die gebaseerd is op de vastgestelde begroting) met de prognose voor de jaren 2023-2027.

Daarnaast wordt informatie gegeven over enkele specifieke onderwerpen die voor corporaties van belang zijn bij het opstellen van de dPi.

De verwachte ontwikkeling van economische parameters, zoals opgenomen in deze publicatie, is met de nodige onzekerheden omgeven. Dit jaar geldt dat nog meer dan anders als gevolg van de turbulente macro-economische ontwikkelingen. Woningcorporaties dienen zelf deze ontwikkelingen te volgen en zelf te beoordelen of er aanleiding bestaat om af te wijken van de parameters in de dPi. Bij de bepaling van de parameters is extra aandacht besteed aan de verantwoording van de bronnen en de relevante achtergronden in het keuzeprocess.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zal de ontwikkelingen in de parameters ook blijven volgen en deze waar nodig betrekken in de beoordeling van dPi en de daarin door woningcorporaties gehanteerde parameters.

2 Bronnen & parameters

De relevante parameters betreffen de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachting.

Bronnen

Voor het opstellen van de leidraad is naar de meest recente ramingen van de volgende bronnen gekeken: de maartraming 2022 van het Centraal Planbureau (CPB)¹, de junicijfers 2022 van De Nederlandse Bank (DNB)² en de OFS Outlook – derde kwartaal 2022 van Ortec Finance. Deze onderleggers voor de reeksen in de leidraad zijn afzonderlijk in de bijlagen verantwoord.

CPB levert als onafhankelijk onderzoeksinstituut economische analyses en ramingen. Vanuit deze rol publiceert het CPB periodiek meerjarenramingen van economische parameters. De relevante ramingen hierin zijn de raming van de inflatie, de loonontwikkeling en de ontwikkeling van de lange rente³.

DNB publiceert vanuit haar expertise ook periodiek vooruitzichten. Voor zover relevant zijn ze betrokken bij de bepaling van de reeksen.

Ortec Finance is, naast haar dienstverlening voor woningcorporaties, een toonaangevende wereldwijde leverancier van scenariomodellen voor pensioenfondsen, verzekeraars en banken⁴.

Parameters

Prijsinflatie

De prijsinflatie is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de huren (huursom), belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. De reeks is evenals het afgelopen jaar gebaseerd op het gewogen jaarcijfer over de periode december/december⁵ (cijfer 2021 bedroeg 2,3%). Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken is deze reeks alleen nog voor de jaren 2025 en 2026 van belang voor de bepaling van de ruimte voor de individuele huurverhogingen en de huursom in 2026 en 2027.

Tabel 1: Verwachting prijsinflatie

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
prijsinflatie ⁶	8,0%	4,2%	2,4%	1,7%	1,3%	1,4%

¹ De gangbare juniraming van CPB wordt niet langer uitgebracht.

² Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, DNB, juni 2022

³ Specifiek wordt gekeken naar CPI, de geharmoniseerde consumentenindex (hicp), de cao-loon bedrijven en de lange rente Nederland.

⁴ Als onderdeel hiervan, brengt Ortec Finance iedere maand een actuele en zo nauwkeurig mogelijke set uit van meerjarige verwachtingen en onzekerheden van macro-economische en financiële markt variabelen. Deze "Ortec Finance Scenarioset (OFS)" is gebaseerd op meer dan 35 jaar ervaring in het bouwen en toepassen van scenariomodellen. De OFS komt tot stand op basis van een data en model gedreven aanpak welke waar nodig wordt aangevuld met views en expert opinion. Ortec Finance is volledig transparant over de door haar gevolgde aanpak en gehanteerde aannames.

⁵ In bijlage 3 wordt ook de reeks voor inflatie opgenomen gebaseerd op de jaarstijging januari/januari zoals ook voor de loon- en bouwkosten de reeks wordt weergegeven.

⁶ De reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance OFS derde kwartaal; jaar gewogen december/december.

Loonstijging

De loonstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de beheerkosten, exclusief zakelijke lasten. Keuzes in het eigen beleid en de ontwikkeling van andere kostenposten in de beheerkosten van de corporatie kunnen reden vormen om af te wijken van de hieronder weergegeven ingeschatte loonstijging.

Tabel 2: Verwachting loonstijging

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loonstijging ⁷	2,8%	3,9%	2,9%	2,2%	1,9%	2,0%

Huursomstijging

De Nationale Prestatieafspraken⁸ die Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gesloten, leiden tot een forse verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is namelijk afgesproken dat de jaarlijkse⁹ CAO-loonontwikkeling minus 0,5% de ruimte voor de jaarlijkse huursomstijging gaat begrenzen. Voor de laatste twee jaar van de prognose is de inflatie weer het ijkpunt.

Rekening houdend met deze afspraken en de wettelijke kaders, bepaalt de corporatie zijn huurbeleid en de daaruit voortvloeiende huurraming. Een aandachtspunt hierbij is de vertaling van de consequenties van de huurverlaging in 2024 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Op basis van hetgeen hiervoor is benoemd, is onderstaande tabel¹⁰ opgesteld die uitgaande van de gehanteerde parameters de ruimte aangeeft voor de jaarlijkse huursomstijging.

Tabel 3: Verwachte reeks voor huursomstijging

	2023	2024	2025	2026	2027
Maximum ruimte huursomstijging	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%

Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de onderhoudskosten, verbeteruitgaven en de stichtingskosten nieuwbouw.

Tabel 4: Verwachting bouwkostenstijging

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bouwkostenstijging ¹¹	8,0%	4,5%	1,4%	2,1%	2,0%	2,2%

Uiteraard kunnen onder andere regionale verschillen – met name in de eerstkomende prognosejaren – aanleiding vormen voor woningcorporaties om een andere indexatie te hanteren dan de hiervoor weergegeven verwachting bouwkostenstijging. Daarnaast kunnen volume-effecten ook invloed hebben op de ontwikkeling van het niveau van de onderhoudskosten. De onderhoudskosten bij verdergaande

⁷ De reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance OFS derde kwartaal; gewogen jaarstijging dec/dec. In de bijlage is ook de reeks opgenomen met de weergave van de stijging jan/jan.

⁸ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties>.

⁹ De gewogen loonontwikkeling in het daaraan voorafgaande jaar (december/december) conform tabel 2.

¹⁰ In een bijlage is de verantwoording van de afleiding van deze reeks geëxpliciteerd.

¹¹ De reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance, jaarstijging januari/januari (conform voorgaande jaren).

verduurzaming nemen bijvoorbeeld toe vanwege het onderhoud dat de toename van (nieuwe) installaties oproept.

Leegwaardestijging

De leegwaardestijging is relevant voor de in te rekenen verkoopopbrengsten. De leegwaardestijging kent sterke regionale verschillen. Verwacht wordt dat de woningcorporatie hier voor de jaren 2022, 2023 en 2024 een eigen inschatting maakt. Voor de jaren 2025, 2026 en 2027 kan de woningcorporatie aansluiten bij beschikbare middellange termijn schattingen. Zoals bij inschattingen uit het handboek marktwaardering 2021 of eventueel beschikbare cijfers vanuit een full-waardering. Indien de recente WOZ-waarden worden gebruikt dient bij de indexatie rekening te worden gehouden met de peildatum.

Renteverwachting

De renteverwachting is relevant voor de bepaling van de rente van nieuwe financiering en herfinanciering van leningen met een renteconversie. Voor geborgde leningen wordt verondersteld een opslag van 0,75% en voor ongeborgde leningen een opslag van 1,50% ten opzichte van de raming 10 jaar Staat.

Tabel 5: Renteverwachting

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar Staat ¹²	1,70%	1,55%	1,45%	1,40%	1,40%	1,40%
Opslag geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Opslag ongeborgd	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente geborgd (DAEB)	2,45%	2,30%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	3,20%	3,05%	2,95%	2,90%	2,90%	2,90%

¹² De reeks 10 jaar Staat is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance.

3 Overige onderwerpen

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing hoeft in de dPi niet langer te worden ingerekend in de kasraming 2023 – 2027 en in de balanswaardering in het forecastjaar en de daaropvolgende begrotingsjaren. De kamerbrief van de minister¹³ en de onlangs gesloten Nationale Prestatieafspraken¹⁴ bieden voldoende basis om de verhuurderheffing niet langer op te nemen (behoudens in de kasraming 2022).

Marktwaaarde en beleidswaarde

Woningcorporaties dienen ook een prognose te maken van de marktwaaarde en beleidswaarde. Een onderscheid wordt gemaakt naar:

- De waarde in het forecastjaar.
- De autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren.

Wat betreft het forecastjaar (ultimo 2022) wordt een DCF-berekening van de marktwaaarde gevraagd. Uitgangspunt hiervoor is de basis of full waardering uit de jaarrekening 2021 op basis van het handboek marktwaardering 2021. De gehanteerde uitgangspunten en vrijheidsgraden hierbij zijn gelijk aan de jaarrekening van 2021 (met uitzondering van de verhuurderheffing).

Uitzondering daarop is dat een herberekening wordt gevraagd met de geïndexeerde objectgegevens naar prijspeil 2022. Voor indexatie van de objectgegevens kunnen de economische parameters uit deze leidraad worden gebruikt, en/of indien van toepassing de eigen verwachting wat betreft deze parameters, en/of de parameters in het handboek marktwaardering (waaronder de lange termijnparameters). Mochten bij gebruik van de full versie er afwijkende parameters zijn gebruikt dan kunnen deze worden gehanteerd.

Op basis van de (her)berekende marktwaaarde kan vervolgens de beleidswaarde berekend worden. Hier geldt dat de objectgegevens worden geïndexeerd naar prijspeil 2022, maar ook dat rekening wordt gehouden met eventuele wijzigingen in het corporatie specifieke beleid. Bij het huurbeleid is in dit verband bijzondere aandacht gewenst voor hetgeen hierover is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

Wat betreft de autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren (ultimo 2023 tot en met 2027) geldt dat elke benadering met onzekerheden is omgeven. Vanuit oogpunt van eenvoud is daarom aangesloten bij een jaarlijkse indexatie.

Als autonome waardeontwikkeling van de marktwaaarde over de prognosejaren is bij benadering gekozen voor een jaarlijkse indexatie gerelateerd aan de reeks die relevant is voor de huursomontwikkeling¹⁵.

Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is bij benadering gekozen voor de reeks in tabel 3 (verwachte huursomstijging) minus 1,5% (dit sluit aan bij de beleidlijn van de vorige leidraad).

Deze afslag houdt rekening met enerzijds het structurele verschil in ontwikkeling van huren en lasten, en anderzijds de functionele veroudering. De andere insteek voor het huurbeleid (gedeeltelijke koppeling van de stijging van de huur aan de loonkostenontwikkeling en de doorwerking van de huurverlaging) kan met name de

¹³ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/06/30/kamerbrief-over-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties>

¹⁴ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties>

¹⁵ Tabel 3

initiële waarde sterk beïnvloeden maar niet de schatting van de autonome waardeontwikkeling.

Mocht de woningcorporatie vanuit eigen overwegingen de gekozen benadering onvoldoende prudent vinden, dan staat het de woningcorporatie vrij de afslag te verhogen.

Tabel 6: Autonome ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

	2023	2024	2025	2026	2027
marktwaarde	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%
Beleidswaarde	0,8%	1,9%	0,9%	0,2%	-0,2%

Naast het effect van autonome ontwikkeling worden de marktwaarde en beleidswaarde beïnvloed door mutaties in de portefeuille door sloop, verkoop, nieuwbouw/ aankoop en woningverbetering. Aw vraagt hierbij aandacht voor de effecten van recente veranderingen in vigerende kaders. Met betrekking tot verduurzaming bijvoorbeeld hebben de Nationale Prestatieafspraken invloed op de waarde-effecten van dergelijke investeringen.

Bijlagen met verantwoording over gebruikte bronnen en reeksen

Bijlage 1 CPB Maartraming 2022

Kerngegevensstabel raming maart 2022 (CEP 2022)

	2021	2022	2023
Inflatie (CPI) ¹⁶	2,7%	5,2%	2,4%
CAO lonen bedrijfsleven	2,1%	2,7%	3,5%
Lange rente Nederland (niveau in %)	-0,3%	0,0%	0,1%

Kerngegevensstabel Actualisatie MLT maart 2022

	2022/ 2025	2026/ 2030
Inflatie (CPI)	3,1%	2,0%
CAO lonen bedrijfsleven	3,3%	3,3%
Lange rente Nederland (niveau in %)	0,2%	0,4%

¹⁶ Inflatie, CAO lonen en Lange rente jaargewogen

Bijlage 2 EOJ juni raming 2022 DNB

Enkele kerngegevens uit raming Nederlandse economie

	2021	2022	2023	2024
HCIP ¹⁷	2,8%	8,7%	3,9%	2,4%
Contractlonen	2,0%	2,9%	3,9%	4,0%
Lange rente Nederland	-0,3%	1,0%	1,5%	1,5%

¹⁷ De reeksen zijn jaargewogen

Bijlage 3 Ortec OFS Q3

Enkele gegevens ontleend aan Ortec OFS Q3

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CPI (jaargewogen dec-dec)	2,3%	8,0%	4,2%	2,4%	1,7%	1,3%	1,4%
CPI (jaarstijging jan-jan)	5,7%	6,1%	3,1%	1,8%	1,5%	1,3%	1,5%
Looninflatie (jaargewogen dec-dec)	2,1%	2,8%	3,9%	2,9%	2,2%	1,9%	2,0%
Looninflatie (jaarstijging jan-jan)	1,9%	4,2%	3,7%	2,3%	2,0%	1,9%	2,2%
Bouwkosten (jaarstijging jan-jan)	4,0%	8,0%	4,5%	1,4%	2,1%	2,0%	2,2%
10-jaars Staatsrente	-0,04%	1,67%	1,53%	1,45%	1,40%	1,39%	1,39%

Bijlage 4 lange termijn evenwichtsparemeters Handboek Marktwaarde 2021

Lange termijn evenwichtsparemeters in Handboek marktwaarde 2021

	LT evenwichtsparemetere
Prijsinflatie	2,0%
Loonstijging	2,5%
Bouwkostenstijging	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%

Bijlage 5 Afleiding huursomstijging van de Nationale Prestatieafspraken

Afleiding Huursomstijging 2023 - 2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CPI jaargewogen dec-dec	8,0%	4,2%	2,4%	1,7%	1,3%	1,4%
Loonstijging jaargewogen dec-dec	2,8%	3,9%	2,9%	2,2%	1,9%	2,0%
Huursomstijging 2023-2027		2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%

