



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Leidraad economische parameters dPi 2021



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

## **Leidraad economische parameters dPi 2021**

Datum 22 juli 2021

## Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport  
ILT/ Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500, Utrecht

088 489 00 00

[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

@inspectieLenT | @ILenT\_Aw

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Postbus 1964

1200 BZ Hilversum

035 528 64 00

info@wsw.nl

## Inhoud

- 1        Inleiding—6**
- 2        Parameters—7**
- 3        Overige onderwerpen—9**

## 1 Inleiding

Deze publicatie geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van enkele economische parameters. Corporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de dPi 2021 waarin een prognose voor de jaren 2022-2026 wordt gemaakt.

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

Uiteraard is de verwachte ontwikkeling van economische parameters zoals opgenomen in deze publicatie met onzekerheden omgeven. Verwacht wordt dat corporaties zelf de ontwikkelingen volgen en afhankelijk van de specifieke situatie beoordelen of er aanleiding bestaat om afwijkende parameters in de dPi te hanteren.

Ook Aw en WSW zullen de ontwikkelingen in de parameters blijven volgen en deze betrekken in de beoordeling van dPi en de daarin door corporaties gehanteerde parameters. WSW behoudt zich daarbij het recht voor om als daar aanleiding toe bestaat, correcties toe te passen op ramingen die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van het borgingsplafond.

## 2 Parameters

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

### *Prijsinflatie*

De prijsinflatie is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van huren, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. De verwachte prijsinflatie (2021-2026) is afgeleid van de Juniraming 2021 van het Centraal Planbureau (CPB)<sup>1</sup> en de raming van Ortec Finance<sup>2</sup>.

**Tabel 1: Verwachting prijsinflatie**

	2020 <sup>3</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,3%	2,0%	1,7%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Uitgangspunt voor de jaarlijkse huurstijging is natuurlijk het eigen beleid van de corporatie, waarbij de daadwerkelijke huurstijging mede wordt bepaald door wettelijke kaders zoals het huursombeleid en het passend toewijzen.

### *Loonstijging*

De loonstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de beheerkosten, exclusief zakelijke lasten. Het percentage is afgeleid van de Juniraming 2021 van het CPB en de raming van Ortec Finance.

Keuzes in het eigen beleid van de corporatie kunnen reden vormen om af te wijken van de hieronder weergegeven ingeschatte loonstijging.

**Tabel 2: Verwachting loonstijging**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loonstijging	1,8%	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%

### *Bouwkostenstijging*

De bouwkostenstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de onderhoudskosten, verbeteruitgaven, stichtingskosten nieuwbouw en de verouderingskosten. De verwachting bouwkostenstijging is afgeleid van de raming van Ortec Finance.

Opgemerkt wordt dat regionale verschillen – met name in de eerstkomende prognosejaren – aanleiding kunnen vormen voor corporaties om af te wijken van de hier opgenomen verwachting bouwkostenstijging.

**Tabel 3: Verwachting bouwkostenstijging**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bouwkostenstijging	3,5%	3,0%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%

<sup>1</sup> Zijnde de consumentenprijsindex (CPI)

<sup>2</sup> OFS Outlook – derde kwartaal 2021 Ortec Finance

<sup>3</sup> Realisatie op basis van CBS

*Leegwaardestijging*

De leegwaardestijging is relevant voor onder andere de in te rekenen verkoopopbrengsten en de verhuurderheffing. De verhuurderheffing in enig prognosejaar is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde op peildatum 1/1 van het voorafgaand prognosejaar.

De leegwaardestijging kent sterke regionale verschillen. Verwacht wordt dat de corporatie hier voor de jaren 2020, 2021 en 2022 een eigen inschatting maakt. Voor de daaropvolgende jaren ligt aansluiting op de gehanteerde leegwaardestijging in het handboek marktwaarde voor de hand. De actuele inschatting is dat deze gelijk is aan lange termijn verwachting van de inflatie (die uitgaat van 2%, zie hierna).

*Renteverwachting*

De renteverwachting is relevant voor de bepaling van de rente van nieuwe financiering en herfinanciering van leningen met een renteconversie.

Het percentage is afgeleid van de Juniraming 2021 van het CPB en de raming van Ortec Finance. Voor geborgde leningen wordt een opslag van 0,75% verondersteld en voor ongeborgde leningen een opslag van 1,50%.

De weergegeven renteverwachting wordt beschouwd als minimale percentages.

**Tabel 4: Renteverwachting**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10 jaar staat	-0,10%	0,00%	0,10%	0,20%	0,20%	0,30%
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%
<b>Rente geborgd (DAEB)</b>	<b>0,65%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,95%</b>	<b>1,05%</b>
<b>Rente ongeborgd (niet-DAEB)</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,80%</b>

### 3 Overige onderwerpen

#### *Saneringsheffing*

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

#### *Obligo*

Deelnemers van WSW dienen in de dPi (DAEB-tak) rekening te houden met te innen obligo. Reden hiervoor zijn de aanspraken op WSW als borgsteller als gevolg van de afsplitsing van WSG en Humanitas. Daarnaast is de noodzaak gelegen in het waarborgen van de soliditeit van het stelsel. Daarom is het van belang dat deelnemers van het vastgesteld maximaal jaarlijks obligo minimaal de helft (zijnde 0,125% netto) inrekenen in de dPi. Gebruteerd met het huidige vennootschapsbelastingtarief van 25% betekent dit concreet dat deelnemers van WSW in de vijf prognosejaren obligo inrekenen ter grootte van 0,167% van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar<sup>4</sup>.

WSW verwacht in 2021 daadwerkelijk obligo te gaan innen. Over de hoogte van het bedrag worden deelnemers van WSW op korte termijn geïnformeerd.

**Tabel 5: Obligo**

	2022	2023	2024	2025	2026
Obligo	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%

#### *Marktwaaarde en beleidswaaarde*

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

- De waaarde in het forecastjaar.
- De autonome waaardeontwikkeling in de prognosejaren.

Wat betreft het forecastjaar (ultimo 2021) wordt een DCF berekening van de marktwaaarde gevraagd. Uitgangspunt hiervoor is de basis of full waardering uit de jaarrekening 2020 op basis van het handboek marktwaardering 2020. De gehanteerde uitgangspunten en vrijheidsgraden hierbij zijn gelijk aan de jaarrekening van 2020.

Uitzondering daarop is dat een herberekening wordt gevraagd met de geïndexeerde objectgegevens naar prijspeil 2021. Voor indexatie van de objectgegevens kunnen de economische parameters uit deze leidraad gebruikt worden of indien van toepassing de eigen verwachting wat betreft deze parameters.

In het handboek marktwaardering wordt een langere termijn verwachting opgenomen (periode na 2026) van de parameters. De onderstaande reeks is hierbij relevant. Op

<sup>4</sup> Indien er sprake is van daadwerkelijk innen van obligo zal dit blijken uit een door WSW gepubliceerde liquiditeitsprognose, en uit communicatie hierover aan de individuele deelnemer van WSW.



basis van vergelijkbare bronnen wordt uitgegaan van de volgende lange termijn verwachting (per jaar):

- 2,0% prijsinflatie
- 2,5% loonstijging
- 2,5% bouwkostenstijging

Op basis van de (her)berekende marktwaarde kan vervolgens de beleidswaarde berekend worden. Hier geldt in de basis ook dat de objectgegevens worden geïndexeerd naar prijspeil 2021, maar ook dat rekening wordt gehouden met eventuele wijzigingen in het corporatie specifieke beleid.

Wat betreft de autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren (ultimo 2022 tot en met 2026) geldt dat elke benadering met onzekerheden is omgeven. Vanuit oogpunt van eenvoud is daarom aangesloten bij een jaarlijkse indexatie gerelateerd aan de prijsinflatie.

Als autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde over de prognosejaren is bij benadering gekozen voor prijsinflatie.

Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is bij benadering gekozen voor prijsinflatie minus 1,5%. De afslag houdt (bij benadering) rekening met enerzijds het structurele verschil in ontwikkeling van huren en lasten, en anderzijds de functionele veroudering. Vanuit nadere analyses en gesprekken in de sector is de afslag verhoogd met 0,5% ten opzichte van vorig jaar omdat dit beter het gecombineerde effect van beide aspecten weerspiegelt. Mocht de corporatie vanuit eigen overwegingen de gekozen benadering onvoldoende prudent vinden, dat staat het de corporatie vrij de afslag te verhogen.

Naast het effect van autonome ontwikkeling worden de marktwaarde en beleidswaarde beïnvloed door mutaties in de portefeuille door sloop, verkoop, nieuwbouw/ aankoop en woningverbetering.

