



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2023



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2023

Datum 31 juli 2023

Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

088 489 00 00
www.ilent.nl
@inspectieLenT en @ILenT_Aw

Inhoud

Inhoudsopgave

1. Inleiding – 4
2. Bronnen en parameters – 5
3. Overige onderwerpen – 8
4. Bijlagen - 10

1. Inleiding

Deze leidraad geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van enkele economische parameters. Woningcorporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de begroting en de dPi 2023 (gebaseerd op de vastgestelde begroting) met de prognose voor 2024 tot 2028.

In de leidraad staat daarnaast informatie over een aantal specifieke onderwerpen die voor corporaties van belang zijn bij het opstellen van de dPi.

De verwachte ontwikkeling van economische parameters is ook dit jaar met de nodige onzekerheden omgeven. Daarom verwacht de Aw dat corporaties zelf de ontwikkelingen volgen en afhankelijk van de specifieke situatie beoordelen of er een aanleiding is om afwijkende parameters in de dPi te gebruiken. De samenhang tussen de parameters is hierbij een aandachtspunt. De leidraad besteedt daarom aandacht aan de verantwoording van de bronnen die gebruikt zijn bij de bepaling van de parameters. Ook de achtergronden die relevant kunnen zijn in dit keuzeproces vindt u in deze leidraad.

De Aw zal de ontwikkelingen in de parameters blijven volgen en deze waar nodig betrekken in de beoordeling van de dPi en de daarin door corporaties gehanteerde parameters.

2. Bronnen en parameters

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

Bronnen

Voor het opstellen van de leidraad is gekeken naar de meest recente ramingen van de volgende bronnen: de maartraming 2023 van het CPB¹, de junicijfers 2023 van DNB² en de OFS Outlook – derde kwartaal 2023 van Ortec Finance³. Deze onderleggers voor de reeksen in de leidraad zijn afzonderlijk in de bijlagen verantwoord.

- Het Centraal Planbureau (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 (CPI en HICP), de loonontwikkeling (CAO-loon bedrijven) en de ontwikkeling van de lange rente Nederland.
- De Nederlandse Bank (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 net als in 2022 gebaseerd op het gewogen jaarcijfer over de periode december/december⁵ (cijfer 2022 was 9,7%). Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken is deze reeks alleen voor 2025, 2026 en 2027 van belang voor de bepaling van de ruimte voor de individuele huurverhogingen en de huursom in 2026, 2027 en 2028.

Tabel 1: Verwachting prijsinflatie 2023 tot en met 2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	4,7%	3,1%	2,9%	2,2%	1,8%	1,6%

Deze reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance OFS kwartaal3, jaar gewogen december/december.

¹ De gangbare juniraming van CPB wordt niet langer uitgebracht. In Augustus brengt CPB nu cijfers (concept MEV) uit.

² Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, DNB, juni 2023

³ De lange termijn parameters zoals Ortec Finance deze hanteert zijn als achtergrond in Bijlage 4b weergegeven. De lange termijn parameters in het kader van het Handboek marktwaarde 2022 zijn in Bijlage 4a te vinden.

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.

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.

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 kunnen een reden zijn om af te wijken van de verwachte loonstijging.

Tabel 2: Verwachte loonstijging

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loonstijging	5,6%	4,8%	3,7%	2,7%	2,5%	2,3%

De reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance OFS kwartaal 3, gewogen jaarstijging december/december. In de bijlage 3 vindt u ook de reeks met de weergave van de stijging januari/januari.

Huursomstijging

De [Nationale Prestatieafspraken](#) die Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) 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 jaarlijkse⁶ CAO-loonontwikkeling minus 0,5% de ruimte voor de jaarlijkse huursomstijging gaat begrenzen. Voor de laatste 3 jaar van de prognose is de inflatie weer het ijkpunt.

De corporatie bepaalt haar huurbeleid en huurraming door rekening te houden met het wettelijk kader en de Nationale Prestatieafspraken. Onder deze afspraken valt onder andere het aandeel woningen onder de grens van € 550 (prijsspeil 2020) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Het aandeel woningen onder de genoemde grens van € 550 (prijsspeil 2020) kan in prestatieafspraken worden bepaald.

In tabel 3 staan de parameters die de ruimte aangeven voor de jaarlijkse huursomstijging.⁷ In bijlage 5 is de verantwoording van de afleiding van deze reeks expliciet gemaakt.

Tabel 3: Verwachte reeks voor huursomstijging

	2024	2025	2026	2027	2028
Maximum ruimte huursomstijging	5,1%	4,3%	2,9%	2,2%	1,8%

Bouwkostenstijging

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

Tabel 4: Verwachte bouwkostenstijging

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bouwkostenstijging	5,0%	3,0%	2,5%	2,3%	2,3%	2,3%

⁶ De gewogen loonontwikkeling in het daaraan voorafgaande jaar (december/december) volgens tabel 2.

De reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance, jaarstijging januari/januari .

Uiteraard kunnen regionale verschillen – vooral in de eerstkomende prognosejaren – aanleiding zijn voor corporaties om een andere indexatie te hanteren dan de hiervoor weergegeven verwachte bouwkostenstijging uit tabel 4.

Daarnaast kunnen volume-effecten ook invloed hebben op de ontwikkeling van het niveau van de onderhoudskosten. De onderhoudskosten bij verdergaande verduurzaming nemen bijvoorbeeld toe vanwege onderhoud dat de toename van (nieuwe) installaties oproept.

Leegwaardestijging

De leegwaardestijging is relevant voor de in te rekenen verkoopopbrengsten. De leegwaardestijging verschilt sterk per regio. Verwacht wordt dat de corporatie hier voor de jaren 2023, 2024 en 2025 een eigen inschatting maakt. Voor 2026, 2027 en 2028 kan de corporatie aansluiten bij beschikbare middellange termijn schattingen. Zoals bij inschattingen uit het [handboek marktwaardering 2022](#) of eventueel beschikbare cijfers vanuit een full-waardering. Als de recente WOZ-waarden worden gebruikt moet bij de indexatie rekening 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 een opslag van 0,75% aangehouden ten opzichte van de raming 10 jaar Staat. En voor ongeborgde leningen bedraagt deze opslag 1,50%.

Tabel 5: Renteverwachting

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
10 jaar Staat	2,70%	2,20%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%
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)	3,45%	2,95%	2,75%	2,65%	2,55%	2,55%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	4,20%	3,70%	3,50%	3,40%	3,30%	3,30%

De reeks 10 jaar Staat is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance. Het geeft de verwachting weer op 1 juli van elk jaar.

3. Overige onderwerpen

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is afgeschaft en om die reden voor de prognosejaren 2024 tot 2028 en het forecastjaar 2023 niet aan de orde.

Marktwaarde en beleidswaarde

Corporaties moeten ook een prognose maken van de marktwaarde en beleidswaarde. Een onderscheid wordt gemaakt tussen:

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

Het [forecastjaar](#) eind 2023 vraagt om een DCF berekening van de marktwaarde. Uitgangspunt hiervoor is de basis of full waardering uit de jaarrekening 2022 op basis van het [handboek marktwaardering 2022](#). De gehanteerde uitgangspunten en vrijheidsgraden hierbij zijn gelijk aan de jaarrekening van 2022.

Uitzondering daarop is dat een herberekening wordt gevraagd met de geïndexeerde objectgegevens naar prijspeil 2023. Voor indexatie van de objectgegevens kunnen de economische parameters uit deze leidraad worden gebruikt, en voor zover aan de orde de eigen verwachting wat betreft deze parameters, en 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 marktwaarde kan de beleidswaarde worden berekend. De objectgegevens worden geïndexeerd naar prijspeil 2023, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele wijzigingen in het corporatiebeleid.

Wat betreft de autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren eind 2024 tot en met 2028, geldt dat elke benadering onzeker is. Vanuit oogpunt van eenvoud is daarom aangesloten bij een jaarlijkse indexatie.

Voor de autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde over de prognosejaren is als benadering gekozen voor een jaarlijkse indexatie gerelateerd aan de reeks die relevant is voor de huursomontwikkeling. Zie hiervoor tabel 3.

Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is gekozen voor de reeks in tabel 3 met de verwachte huursomstijging minus 1,5%. Deze keuze sluit aan bij de beleidslijn van de leidraad 2022.

Deze afslag houdt rekening met aan de ene kant het structurele verschil in ontwikkeling van huren en lasten, en aan de andere kant de functionele veroudering. De andere insteek voor het huurbeleid, de gedeeltelijke koppeling van de huurstijging aan de loonkostenontwikkeling en de huurverlaging hebben geen invloed op de schatting van de autonome waardeontwikkeling. Het kan wel de initiële waarde sterk beïnvloeden.

Vindt de corporatie vanuit eigen overwegingen de gekozen benadering onvoldoende prudent? Dan is de corporatie vrij om de afslag te verhogen. Bijvoorbeeld omdat het huurbeleid terughoudender is dan de kaders van het huurbeleid.

Tabel 6: Autonome ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

	2024	2025	2026	2027	2028
Marktwaarde	5,1%	4,3%	2,9%	2,2%	1,8%
Beleidswaarde	3,6%	2,8%	1,4%	0,7%	0,3%

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

4. Bijlagen

U vindt hier de bijlagen met verantwoording over gebruikte bronnen en reeksen.

Bijlage 1: CPB Maartraming 2023

Kerngegevens tabel raming maart 2023 (CEP 2023)

	2022	2023	2024
Inflatie (CPI⁸)	10,0%	3,0%	3,1%
Cao-lonen bedrijfsleven	3,1%	5,0%	5,0%
Lange rente Nederland (niveau in procenten)	1,4%	2,3%	2,3%

Inflatie, Cao-lonen en lange rente zijn jaargewogen.

Kerngegevens tabel Actualisatie MLT maart 2023

	2022/2026	2027/2031
Inflatie (CPI)	4,2%	2,2%
Cao-lonen bedrijfsleven	4,5%	3,3%
Lange rente Nederland (niveau in procenten)	2,3%	2,1%

⁸ Consumentenprijsindex

Bijlage 2: EOJ juni raming 2023 DNB

Een aantal kerngegevens uit raming Nederlandse economie

	2022	2023	2024	2025
HCIP	11,6%	4,2%	3,7%	2,5%
Contractlonen	3,0%	5,7%	5,4%	3,7%
Lange rente Nederland	1,4%	2,8%	2,9%	2,9%

De reeksen in bovenstaande tabel zijn jaargewogen.

Bijlage 3: Ortec QFS kwartaal 3*Een aantal gegevens ontleend aan Ortec OFS kwartaal 3*

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CPI (jaargewogen dec-dec)	9,7%	4,7%	3,1%	2,9%	2,2%	1,8%	1,6%
CPI (jaarstijging jan-jan)	9,59%	1,92%	3,20%	2,46%	1,94%	1,64%	1,59%
Looninflatie (jaargewogen dec-dec)	3,1%	5,6%	4,8%	3,7%	2,7%	2,5%	2,3%
Looninflatie (jaarstijging jan-jan)	5,60%	5,46%	5,26%	2,96%	2,55%	2,35%	2,29%
Bouwkosten (jaarstijging jan-jan)	6,9%	5,0%	3,0%	2,5%	2,3%	2,3%	2,3%
10-jaars Staatsrente	2,8%	2,7%	2,2%	2,0%	1,9%	1,8%	1,8%

Cijfer 2012 van de 10-jaars Staatsrente betreft eindejaar cijfer, de andere jaren de raming voor medio jaar (1 juli).

Bijlage 4a: Lange termijn evenwichtsparemeters handboek marktwaarde 2022

Lange termijn evenwichtsparemeters in handboek marktwaarde 2022

	Lange termijn evenwichtsparemeters
Prijsinflatie	2,0%
Loonstijging	2,5%
Bouwkostenstijging	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%

Bijlage 4b: Lange termijn evenwichtsparemeters Ortec QFS kwartaal3 2023

Lange termijn evenwichtsparemeters Ortec OFS kwartaal 3 2023

	Lange termijn evenwichtsparemeters
Prijsinflatie	1,75%
Loonstijging	2,25%
Bouwkostenstijging	2,25%
Leegwaardestijging	2,25%
10 jaar Staatsrente	2,50%

Bijlage 5: Afleiding huursomstijging van de Nationale Prestatieafspraken

Afleiding huursomstijging 2024 tot en met 2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CPI jaargewogen dec-dec	4,7%	3,1%	2,9%	2,2%	1,8%	1,6%
Loonstijging jaargewogen dec-dec	5,6%	4,8%	3,7%	2,7%	2,5%	2,3%
Huursomstijging 2024-2028		5,1%	4,3%	2,9%	2,2%	1,8%

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl

@inspectieLenT

Juli 2023