



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Leidraad economische parameters dPi 2024



# Leidraad economische parameters dPi 2024

Datum 23 Augustus 2024

## Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport  
Autoriteit woningcorporaties

Postadres Postbus 16191, 2500 BD Den Haag  
Telefoon 088 489 00 00  
Website [www.ilent.nl/autoriteit-woningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteit-woningcorporaties)  
X/Instagram @inspectieLenT

# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Bronnen en parameters.....	5
3. Overige onderwerpen.....	9
4. Bijlagen.....	11

# 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 2024 (gebaseerd op de vastgestelde begroting) met de prognose voor 2025 tot 2029 (en 2030 - 2034 voor alleen het kasstroomoverzicht). Voor het 2<sup>e</sup> tijdvak van 5 jaar wordt in de tabellen steeds een percentage aangegeven dat voor elk jaar van deze periode kan worden gebruikt.

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 onzekerheden omgeven. Daarom verwacht de Autoriteit woningcorporaties (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.

De Aw zal de ontwikkelingen in de parameters blijven volgen en deze waar nodig betrekken in de beoordeling van de dPi (de Prospectieve informatie) en de parameters die corporaties daarin hanteren.

## 2. Bronnen en parameters

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

### Bronnen

Voor het opstellen van de leidraad keek de Aw naar de meest recente ramingen van de volgende bronnen:

- Junicijfers 2024 van DNB (Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten)
- OFS Outlook – derde kwartaal 2024 van Ortec Finance. 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 2023 zijn in bijlage 4a te vinden.
- De cMEV van CPB, publicatie 16 augustus 2024.

Deze onderleggers voor de reeksen in de leidraad zijn afzonderlijk in de bijlagen verantwoord.

- De Nederlandse Bank (DNB) publiceert vanuit haar expertise periodiek vooruitzichten. Voor zover relevant zijn deze 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 banken. 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.
- 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.

### 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 2023 gebaseerd op het gewogen jaarcijfer over de periode december/december<sup>1</sup> (cijfer 2023 was 4,63%). Als gevolg van de Nationale prestatieafspraken is deze reeks voor 2025, 2026, 2027 en 2028 van belang voor de bepaling van de ruimte voor de individuele huurverhogingen en de huursom in 2026, 2027, 2028 en 2029.

Tabel 1: Verwachting prijsinflatie

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2034
Prijsinflatie	2,75%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,10%

<sup>1</sup> 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.

Deze reeks is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance OFS 3<sup>e</sup> kwartaal, jaar gewogen december/december.

### Loonstijging

De loonstijging is relevant voor onder andere de in te rekenen ontwikkeling van de huursom (alleen nog in 2025) en 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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2034
<b>Loonstijging</b>	6,50%	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%	2,69%

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, leidde tot een forse verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is immers afgesproken dat de jaarlijkse<sup>2</sup> CAO-loonontwikkeling minus 0,5% de ruimte voor de jaarlijkse huursomstijging gaat begrenzen. Voor de laatste 4 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 voor 2025 nog het aandeel woningen onder de grens van € 550 (prijspeil 2020) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

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

Tabel 3: Verwachte reeks voor huursomstijging

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2034
<b>Maximum ruimte huursomstijging</b>	6,00%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,19%

### Bouwkostenstijging

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

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

Tabel 4: Verwachte bouwkostenstijging

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2034
<b>Bouwkostenstijging</b>	4,00%	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,76%

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 het 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 2024, 2025 en 2026 een eigen inschatting maakt. Voor 2027, 2028 en 2029 en het tweede tijdvak van 5 jaar kan de corporatie aansluiten bij beschikbare middellange termijn schattingen. Zoals bij inschattingen uit het handboek marktwaardering 2023 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 en de indexatie naar het startpunt van de begroting.

### 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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2034
<b>10 jaar Staat</b>	2,78%	2,57%	2,49%	2,47%	2,49%	2,52%	2,59%
<b>Opslag geborgd</b>	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
<b>Opslag ongeborgd</b>	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
<b>Rente geborgd (DAEB)</b>	3,53%	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,34%
<b>Rente ongeborgd (niet-DAEB)</b>	4,28%	4,07%	3,99%	3,97%	3,99%	4,02%	4,09%

De reeks 10 jaar Staat is gebaseerd op de cijfers van Ortec Finance (Q3 2024). Het geeft de verwachting weer op 1 juli van elk jaar.



### 3. Overige onderwerpen

#### Beleidswaarde en Marktwaaarde

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

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

De 'vernieuwde' beleidswaarde zoals deze is weergegeven in het Handboek marktwaardering 2023 bijlage 11 is van toepassing op het forecastjaar 2024. In het handboek is de beleidswaarde nog weergegeven vanuit een afleiding van de marktwaaarde. De beleidswaarde en de marktwaaarde zijn echter in feite conceptueel volledig ontvlochten. Met de introductie van de WACC-benadering in de beleidswaarde hebben beide waarderingen een wezenlijk andere disconteringsvoet. Rekenkundig bestaan er nog verbindingen waardoor de berekening in samenhang met de marktwaardering plaats zal vinden.

Uitgangspunt voor de berekening vormt het Handboek 2023 bijlage 11 voor de beleidswaarde. De objectgegevens relevant voor de beleidswaarde dienen geïndexeerd te worden naar prijspeil 2024. 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). Hierbij kan ook rekening worden gehouden met eventuele wijzigingen in het corporatiebeleid. De verwerking van het onderhoud in de berekening verdient in dit verband bijzondere aandacht. Genoemde bijlage 11 schetst hiervoor het kader.

Het forecastjaar eind 2024 vraagt om een DCF berekening van de marktwaaarde. Uitgangspunt hiervoor is de basis of full waardering uit de jaarrekening 2023 op basis van het handboek marktwaardering 2023. De gehanteerde uitgangspunten en vrijheidsgraden hierbij zijn gelijk aan de jaarrekening van 2023.

Uitzondering daarop is dat een herberekening wordt gevraagd met de geïndexeerde objectgegevens naar prijspeil 2024. 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 termijn waarna de lange termijnparameters ingaan als de hoogte). Mochten bij gebruik van de full versie er afwijkende parameters zijn gebruikt dan kunnen deze worden gehanteerd.

Wat betreft de autonome waardeontwikkeling in de prognosejaren eind 2025 tot en met 2029, geldt dat elke benadering onzeker is. Vanuit het oogpunt van eenvoud kan worden gewerkt met een jaarlijkse indexatie.

De nieuwe beleidswaarde is reden geweest om de benadering voor de autonome waardeontwikkeling tegen het licht te houden. Het structurele effect van het verschillend niveau van de evenwichtsparemeters voor de huren en de lasten wordt de eerste jaren nog sterk beïnvloed door de huurontwikkeling bij mutatie en de verhouding van de lasten tot het huurniveau. Dit is reden geweest om de evenwichtsparemetere voor de prijsinflatie als vertrekpunt te gebruiken voor de hele prognoseperiode en ten opzichte van dit niveau nog een afslag voor functionele veroudering van 1% te hanteren. De autonome waardeontwikkeling is alleen aan de orde bij bezit waar in een jaar geen investeringen plaatsvinden. Ingeval van investeringen moet de waardegroei die hierdoor optreedt apart worden opgegeven.

De corporatie mag ook kiezen om de beleidswaarde van jaar op jaar via een DCF berekening te bepalen en daar de waardeontwikkeling van af te leiden. In welke mate hierbij de functionele veroudering een plaats krijgt is aan de corporatie.

Voor de autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde over de prognosejaren is in analogie de jaarlijkse indexatie gerelateerd aan de evenwichtsparameter voor de inflatie. Hierbij wordt geen rekening gehouden met functionele veroudering.

Ook de marktwaarde mag via een DCF berekening van jaar op jaar worden bepaald.

*Tabel 6: Autonome ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde*

	<b>2025 - 2029</b>
<b>Marktwaarde</b>	2,0%
<b>Beleidswaarde</b>	1,0%

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

## 4. Bijlagen

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

### Bijlage 1: CPB

Inflatie, cao-lonen en lange rente zijn jaargewogen.

*Kerngegevens tabel raming maart 2024 (CEP 2024)*

	2023	2024	2025
<b>Inflatie (Consumenten-prijsindex, CPI)</b>	3,8%	2,9%	2,8%
<b>Cao-lonen bedrijfsleven</b>	5,9%	6,0%	3,9%
<b>Lange rente Nederland (niveau in procenten)</b>	2,8%	2,4%	2,4%

*Kerngegevens tabel Actualisatie MLT maart 2024*

	2022/2024	2025/2028	2029/2032
<b>Inflatie (CPI)</b>	5,5%	2,4%	2,1%
<b>Cao-lonen bedrijfsleven</b>	5,0%	3,7%	3,5%
<b>Lange rente Nederland (niveau in procenten)</b>	2,4%	2,6%	2,6%

*Kerngegevens tabel cMEV, 16 augustus 2024*

	2023	2024	2025
<b>Inflatie (Consumenten-prijsindex, CPI)</b>	3,8%	3,6%	3,2%
<b>Cao-lonen bedrijfsleven</b>	5,9%	6,6%	4,3%
<b>Lange rente Nederland (niveau in procenten)</b>	2,8%	2,7%	2,7%

Kerngegevens tabel cMEV (MLT), 16 augustus 2024

	2025-2028
<b>Inflatie (CPI)</b>	2,7%
<b>CAO-lonen bedrijfsleven</b>	3,8%
<b>Lange rente Nederland (niveau eindjaar in %)</b>	2,7%

## Bijlage 2: EOJ juni raming 2024 DNB

De reeksen in onderstaande tabel zijn jaargewogen.

Een aantal kerngegevens uit raming Nederlandse economie

	2023	2024	2025	2026
<b>HCIP</b>	4,1%	2,8%	2,8%	1,8%
<b>Contractlonen</b>	5,9%	6,0%	3,7%	2,9%
<b>Lange rente Nederland</b>	2,8%	2,7%	2,7%	2,8%

## Bijlage 3: Ortec Finance OFS kwartaal 3

Een aantal gegevens ontleend aan Ortec Finance OFS kwartaal 3

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>CPI (jaargewogen dec-dec)</b>	4,63%	2,75%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%
<b>CPI (jaarstijging jan-jan)</b>	1,21%	4,19%	2,61%	2,52%	2,50%	2,46%	2,37%
<b>Looninflatie (jaargewogen dec-dec)</b>	5,80%	6,50%	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%
<b>Looninflatie (jaarstijging jan-jan)</b>	6,75%	6,30%	3,91%	3,00%	3,03%	3,03%	2,98%
<b>Bouwkosten (jaarstijging jan-jan)</b>	10,08%	4,00%	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%
<b>10-jaars Staatsrente</b>	2,31%	2,78%	2,57%	2,49%	2,47%	2,49%	2,52%

Cijfer 2023 van de 10-jaars Staatsrente betreft eindejaar cijfer, de andere jaren de raming voor midden van het jaar (1 juli).

	2030	2031	2032	2033	2034	Gemiddeld 2030-2034
<b>CPI (jaargewogen dec-dec)</b>	2,29%	2,16%	2,09%	2,00%	1,95%	2,10%
<b>CPI (jaarstijging jan-jan)</b>	2,19%	2,13%	2,03%	1,98%	1,92%	2,05%
<b>Looninflatie (jaargewogen dec-dec)</b>	2,89%	2,76%	2,68%	2,58%	2,53%	2,69%
<b>Looninflatie (jaarstijging jan-jan)</b>	2,80%	2,73%	2,60%	2,56%	2,49%	2,64%
<b>Bouwkosten (jaarstijging jan-jan)</b>	2,81%	2,81%	2,79%	2,72%	2,66%	2,76%
<b>10-jaars Staatsrente</b>	2,56%	2,59%	2,60%	2,62%	2,60%	2,59%

## Bijlage 4a: Lange termijn evenwichtsparemeters handboek marktwaarde 2023

*Lange termijn evenwichtsparemeters in handboek marktwaarde 2023*

	Lange termijn evenwichtsparemeter
<b>Prijsinflatie</b>	2,0%
<b>Loonstijging</b>	2,5%
<b>Bouwkostenstijging</b>	2,5%
<b>Leegwaardestijging</b>	2,0%

De onderstaande tabel laat zien in welk prognosejaar de lange termijn evenwichtsparemeters ingaan.

	Ingaan lange termijn evenwichtsparemeter
<b>Prijsinflatie</b>	3 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Loonstijging</b>	6 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Bouwkostenstijging</b>	6 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Leegwaardestijging</b>	1 <sup>e</sup> prognosejaar

## Bijlage 4b: Lange termijn evenwichtsparemeters Ortec Finance OFS kwartaal 3 2024

*Lange termijn evenwichtsparemeters Ortec OFS kwartaal 3 2024*

	Lange termijn evenwichtsparemeter
<b>Prijsinflatie</b>	2,0%
<b>Loonstijging</b>	2,5%
<b>Bouwkostenstijging</b>	2,5%
<b>Leegwaardestijging</b>	2,5%
<b>10 jaar Staatsrente</b>	2,5%

De onderstaande tabel laat zien in welk prognosejaar de lange termijn evenwichtsparemeters ingaan.

	Ingaan lange termijn evenwichtsparemeter
<b>Prijsinflatie</b>	11 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Loonstijging</b>	11 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Bouwkostenstijging</b>	11 <sup>e</sup> prognosejaar
<b>Leegwaardestijging</b>	11 <sup>e</sup> prognosejaar

## Bijlage 5: Afleiding huursomstijging van de Nationale prestatieafspraken

*Afleiding huursomstijging 2025 tot en met 2029*

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>CPI jaargewogen dec-dec</b>	2,75%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%
<b>Loonstijging jaargewogen dec-dec</b>	6,50%	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%
<b>Huursomstijging 2025-2029</b>	n.v.t.	6,00%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%

Voor het 2<sup>e</sup> tijdvak is de huursomstijging alleen gebaseerd op de CPI jaargewogen dec-dec cijfers. Het gemiddelde huursomstijgingspercentage voor de periode 2030-2034 komt uit op 2,19% (periode 2029-2033 CPI jaargewogen dec-dec).

Dit is een uitgave van de

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

Postadres : Postbus 16191  
2500 BD Den Haag

Telefoon : 088 489 00 00

Website : <https://www.ilent.nl>

X/Instagram : @inspectieLenT