

Nationale Prestatieafspraken

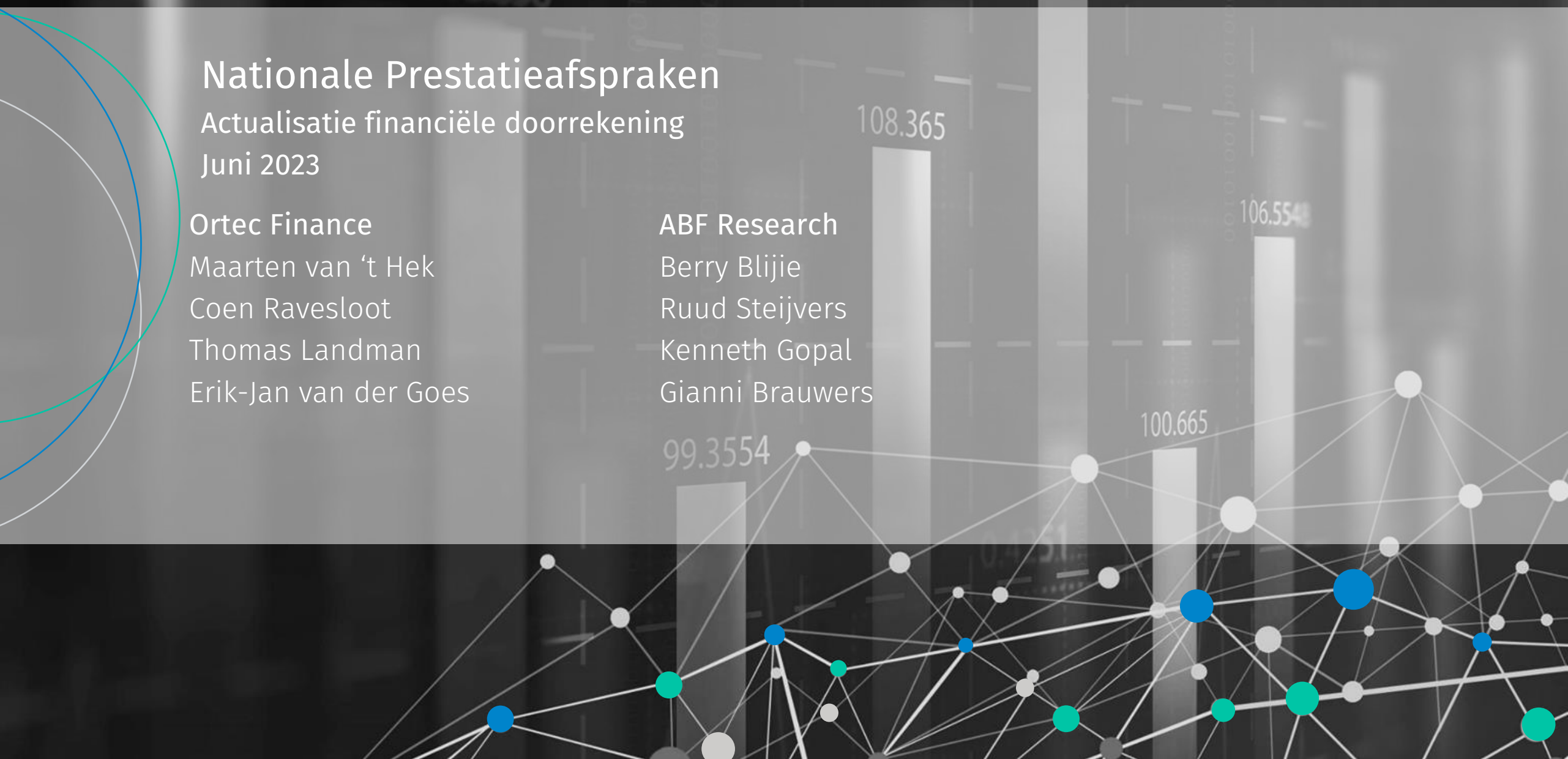
Actualisatie financiële doorrekening
Juni 2023

Ortec Finance

Maarten van 't Hek
Coen Ravesloot
Thomas Landman
Erik-Jan van der Goes

ABF Research

Berry Blijie
Ruud Steijvers
Kenneth Gopal
Gianni Brauwers



In Q2 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Een actualisatie van de doorrekening is nodig omdat financiële condities verslechterd zijn.

Managementsamenvatting

In de zomer van 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gesloten, waarbij woningcorporaties hun ambities hebben omgezet in begrotingen, zoals vastgelegd in dPi 2022. De plannen overtroffen zelfs de gestelde doelen. Echter, door snelle veranderingen in de omgeving was een actualisatie van de doorrekeningen nodig om te bepalen of er dringende aanpassingen vereist waren.

Het onderzoek "Opgaven en Middelen Woningcorporaties" (O&M) werd in de zomer van 2020 gepubliceerd en geldt als opmaat voor de sluiting van de NPA in juni 2022. In de NPA werd afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 maar liefst 250.000 woningen zouden bouwen en 675.000 woningen zouden verduurzamen. De financiële doorrekening toonde aan dat dit grotendeels haalbaar was, met een tekort van 3,3 mld.

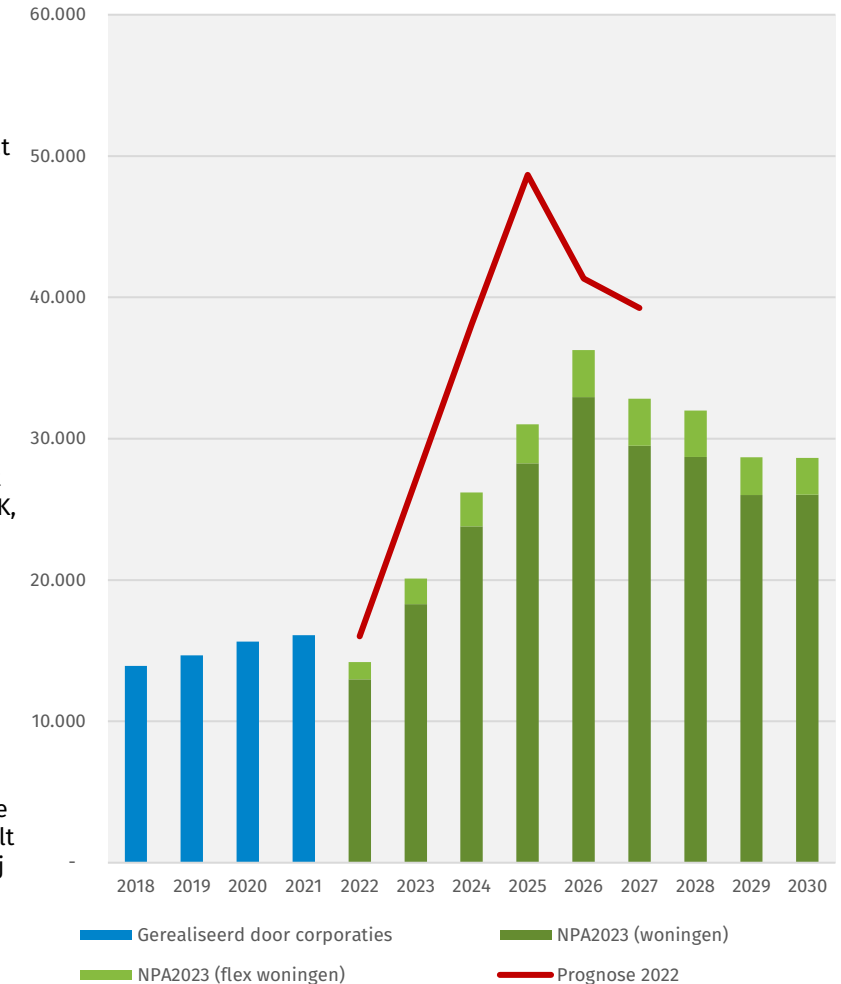
Sindsdien hebben zich echter veel ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op zowel de opgaven- als de middelenkant van de doorrekeningen. Zo is er oorlog in Oekraïne, die heeft geleid tot stijgende energieprijzen, inflatie en rente. Daarnaast zijn er woondeal afspraken gemaakt over de bouwopgave voor 35 regio's. Deze ontwikkelingen hebben onder andere geresulteerd in hogere kosten voor vastgoedexploitatie en investeringen dan aanvankelijk was voorzien in de NPA van 2022. Tot slot is de huurverlaging die oorspronkelijk gepland was voor 2024, vervroegd naar 2023. De impact hiervan was ook groter dan aanvankelijk werd geraamd.

Om deze redenen hebben het ministerie van BZK en de Aedes Vereniging van Woningcorporaties gezamenlijk de opdracht gegeven aan ABF Research en Ortec Finance om een actualisatie uit te voeren van de doorrekening van de NPA. Aedes, BZK, ABF Research en Ortec Finance hebben samengewerkt om de doorrekeningen te maken en de aannames vast te stellen.

ABF Research heeft de woondeals vertaald naar regionale doelen voor woningcorporaties, waarbij enkele aanpassingen zijn gemaakt aan de NPA, zoals strengere verduurzamingsdoelen en ontwikkelingen op het gebied van huurbeleid. Vervolgens heeft ABF Research de geactualiseerde opgave geleverd aan Ortec Finance, die met behulp van een geactualiseerd rekenmodel gebaseerd op dVi 2022 de financiële haalbaarheid heeft berekend.

Het uiteindelijke rapport is tot stand gekomen in samenwerking tussen Aedes, BZK, de Autoriteit woningcorporaties, ABF Research en Ortec Finance. Hoewel de actualisatie rekening houdt met de meest recente inzichten, zijn de oorspronkelijke afspraken in de NPA niet gewijzigd. Het rapport belicht de doelen van de woondeals voor woningcorporaties en beoordeelt of deze financieel haalbaar zijn. Daarnaast besteedt het rapport uitgebreid aandacht aan verschillende scenario's, waarbij gevarieerd wordt in diverse aannames onder de berekeningen. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de impact van alternatieve toekomstige ontwikkelingen en worden mogelijke oplossingsrichtingen geïdentificeerd.

Verloop gerealiseerde en geprognosticeerde aantal nieuwbouw sociale huurwoningen in NPA en prognoses corporaties (dPi)



DAEB-opgave tot en met 2030 toegenomen van 80 miljard naar ruim 86 miljard vanwege toegenomen investeringen bouwopgave

Managementsamenvatting

De actualisatie onderscheid drie soorten opgaven: bouwopgave, renoveren en verbeteren bestaande voorraad en de betaalbaarheidsopgave, geoperationaliseerd in het huurbeleid. De opgave heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2030

Bouwopgave

De bouwopgave omvat de nieuwbouw van 266.100 DAEB woningen (regulier en flex) zoals opgenomen in de woondeals, en 50.000 woningen in niet-DAEB takken. Een deel van de DAEB-nieuwbouw dient als vervanging van te slopen en verkopen woningen. De netto uitbreiding in de actualisatie komt neer op 116.100 woningen.

De investeringsopgave voor het bouwen van DAEB-woningen komt € 9,7 miljard hoger uit dan de NPA 2022 doorrekening. Hiermee komen de investeringen in de actualisatie 2023 te liggen op € 56,1 miljard (prijspeil 1-1-2022). De belangrijkste oorzaken voor dit hogere investeringsbedrag zijn hogere stichtingskosten (zowel bij zelfstandige nieuwbouw als voor flexwoningen) en de extra bouwopgave zoals vastgelegd in de woondeals.

De realisatie van 50.000 niet-DAEB woningen komt overeen met een investeringsbedrag van 13,9 miljard euro.

Opgave bestaande voorraad

De opgaven in de bestaande voorraad bestaan uit verduurzaming, niet-energetische verbeteringen aan woningen en het uitvoeren van woningaanpassingen voor huishoudens met mobiliteitsbeperkingen (in het kader van Wonen met zorg). Onderhoud kan ook gezien worden als een opgavepost in de bestaande voorraad, maar dit is ingerekend in het middelenmodel en derhalve in dit hoofdstuk niet verder toegelicht.

In totaal gaat het om het aardgasvrij maken van 450.000 woningen, het uitfaseren van 250.000 woningen met een E, F of G label (w.v. 175.000 via renovatie bestaande woningen), en het isoleren van 675.000 woningen naar de Isolatiestandaard (w.v. 588.000 via renovatie). De aardgasvrij te maken woningen maken onderdeel van de isolatiedoelstelling. Ten slotte worden er ook 220.000 woningen voorzien van een hybride warmtepop. Dit in het kader van de vervangingsopgave van conventionele cv-ketels.

Naast verduurzamen en regulier onderhoud, wordt ook rekening gehouden met het verbeteren c.q. renoveren van de voorraad. In het model wordt jaarlijks een vast bedrag van 550 euro per woning (bron: Aedes-benchmark) ingerekend voor deze verbeteringen.

De bestaande voorraad wordt verder 'toekomstbestendig' gemaakt door woningen geschikt te maken zodat huishoudens met een mobiliteitsbeperking zelfstandig in een (huidige) woning kunnen wonen. Deze opgave is eveneens ingerekend in de prestatieafspraken en omvat het

aanpassen van 1.300 woningen per jaar in de periode tot en met 2030; in totaal ruim 12 duizend woningaanpassingen.

De investeringen in de bestaande voorraad – DAEB en niet-DAEB – in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 29,8 miljard, waarvan € 19,0 miljard voor verduurzaming. De investeringen voor verduurzaming liggen circa € 3,9 miljard lager dan in de doorrekeningen voor de NPA 2022 (€ 22,9 miljard). Dit is met name het gevolg van een bijstelling van kosten voor installaties en het inrekenen van subsidies voor installaties. De hogere kosten per isolatiemaatregel en het niet inrekenen van kostenreducties compenseren deze daling deels.

Huurbeleid

Het huurbeleid van woningcorporaties beïnvloedt investeringsmogelijkheden en betaalbare woningen voor lage inkomens. Het onderzoek omvat drie aspecten van het huurbeleid: eenmalige huurverlaging in 2023, reguliere jaarlijkse huurverhogingen voor zittende huurders en huurprijzen bij nieuwe verhuringen.

Vanaf 1 juli 2023 krijgen huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging naar €575 per maand. Naar schatting hebben ongeveer 594.000 huishoudens recht op deze huurverlaging, met een gemiddelde verlaging van ruim €52 per huishouden. De regionale impact varieert, met de grootste daling van -3,5% of lager in de regio's MRA, Flevoland, Limburg, Amersfoort en Breda-Tilburg. De huurverlaging is ingerekend in de kasstromen van de middelen doorrekening.

De reguliere huurverhoging voor zittende huurders is begrensd tot cao-loonstijging minus 0,5% tot en met 2025. Vanaf 2026 wordt de huurverhoging weer gebaseerd op de CPI-ontwikkeling. Corporaties hebben binnen de huursombenadering de mogelijkheid om individuele huurders een lagere of hogere huurverhoging op te leggen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging.

ABF heeft tenslotte de verandering van huurinkomsten door nieuwe verhuringen gesimuleerd, rekening houdend met aanpassingen van bestaande huurprijzen, inkomsten bij nieuwbouw, verlies van huurinkomsten bij sloop of verkoop van woningen en verhoging van streefhuren na verduurzaming. De berekende streefhuren liggen over het algemeen lager dan de door corporaties gehanteerde streefhuren (bron: dVi 2021), met een verschil van ongeveer €30 (prijspeil 2022).

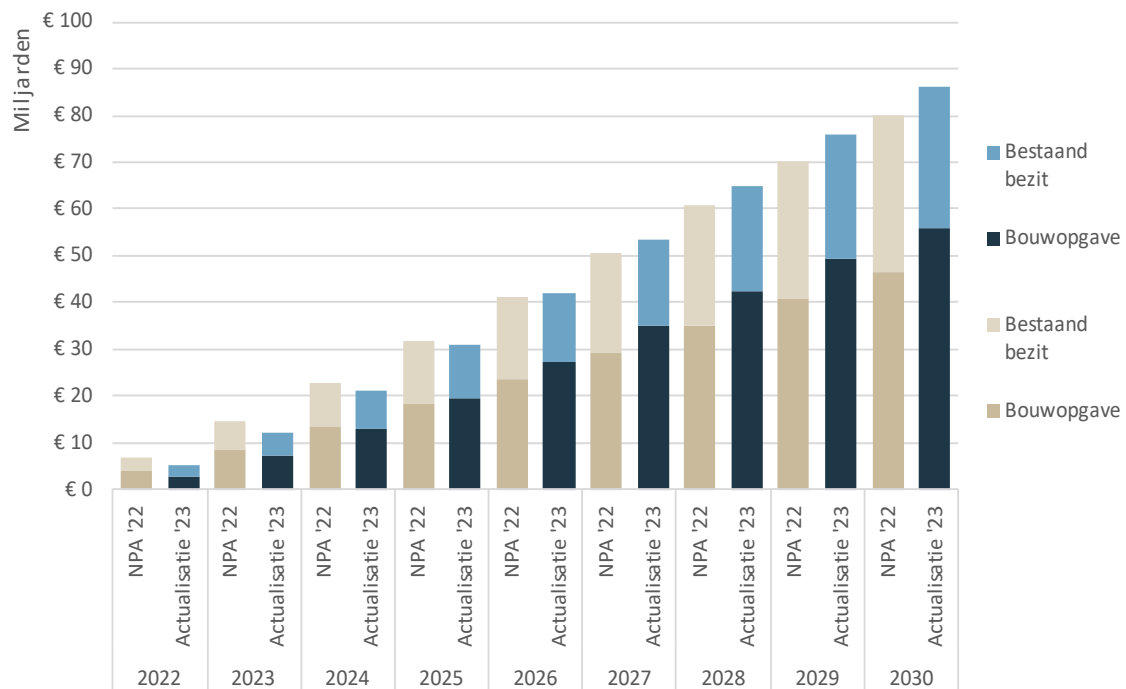
Het huurbeleid in de niet-DAEB volgt het beleid van de DAEB-tak, inclusief reguliere huurverhogingen en eenmalige huurverlagingen, met streefhuren gesteld op 90% van de marktconforme huur.

Verschillen tussen NPA 2022 en 2023 over de tijd: langzamere start maar uiteindelijk 6 miljard meer investeringen. Vooral toename van bouwopgave over de tijd.

Managementsamenvatting

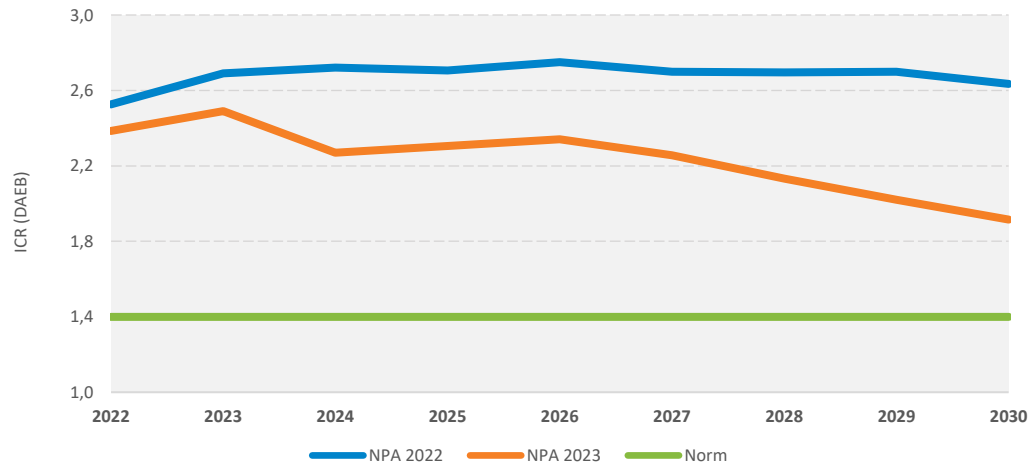
Over de gehele NPA periode komen de totale investeringen in DAEB-activiteiten voor de actualisatie € 6 miljard hoger uit dan in de NPA 2022 doorrekening. Onderstaande figuur laat het verloop over de tijd zien. In de eerste jaren blijven de investeringen achter bij NPA 2022. Dat komt voornamelijk door een lager verondersteld bouwtempo in die beginjaren. Vanaf 2026 nemen met name de investeringen in de bouwopgave rap toe.

Totale, cumulatieve investeringsopgave DAEB per jaar (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De actualisatie van de NPA doorrekening laat zien dat de financiële uitkomsten zijn verslechterd ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening. Wat is er veranderd?

Managementsamenvatting



De uitkomsten van de NPA doorrekening zijn verslechterd ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening van juni 2022.

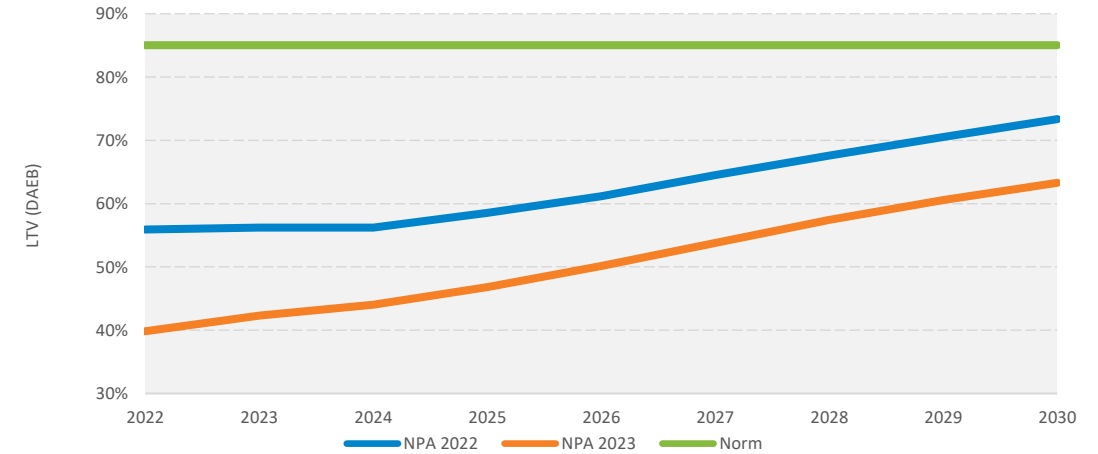
De actualisatie van de doorrekening laat zien dat (1) er sprake is van sterk stijgende kosten van de vastgoedexploitatie, gecompenseerd doordat huren verhoogd worden met loonstijging minus 0,5%punt, (2) de opgave is veranderd en gegroeid, (3) de rentelasten en inflatiecijfers zijn gestegen en (4) dat de aanname voor de stijging van de discontovoet die vorig jaar gehanteerd is niet meer aansluit bij de huidige onderliggende parameters.

De kosten voor de exploitatie zijn verslechterd maar huurstijging compenseert dit

De vastgoedexploitatie is verslechterd omdat uit de dPi 2022 blijkt dat de verwachte kosten voor onderhoud van corporatiewoningen sterk (gecorrigeerd voor inflatie) zijn toegenomen, met 25% (2.560 euro per woning nu ten opzichte van 2.040 euro per woning vorig jaar). Dit wordt ten dele gecompenseerd door de verwachte huurstijging waarbij voor 2024 en 2025 wordt gekeken naar de loonstijging, verminderd met 0,5%punt.

De opgave is gegroeid

De opgaven in de NPA doorrekening van juni 2022 waren bepaald op basis van het onderzoek Opgaven en Middelen. Deze opgaven zijn verder gedetailleerd in woondeals, en daarbij is de opgave gegroeid, doordat er meer woningen worden gebouwd en doordat de kosten zijn



gestegen.

Daarnaast is de huurverlaging van 2024 verplaatst naar 2023 en is het effect van de verlaging groter geworden.

Rente en inflatiecijfers zijn gestegen

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de gestegen gasprijzen, zijn inflatie en rente sterk gestegen. De leningen waarmee een deel van de opgaven wordt gefinancierd zijn duurder. Dit wordt deels gecompenseerd door de hogere verwachte cao-loonstijging: als de lonen sneller stijgen, kunnen de huren dat ook. Dit compenseert voor een deel voor het effect van de rentestijging.

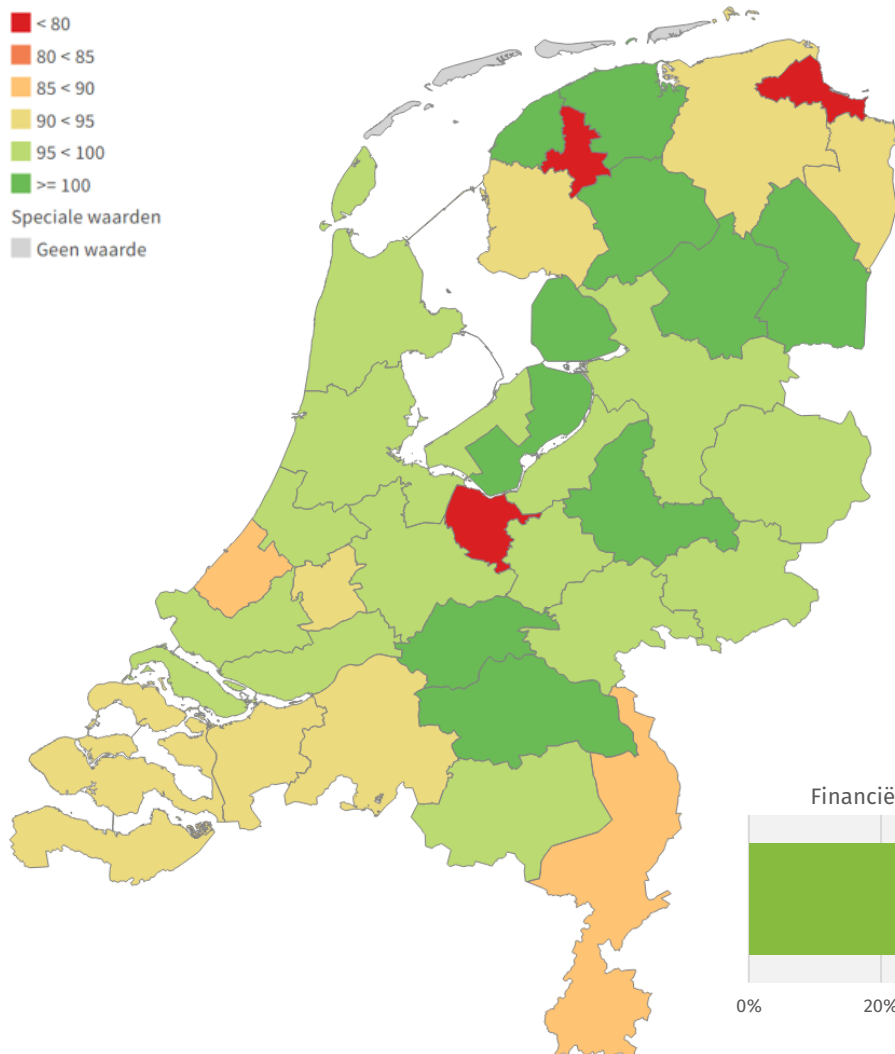
Aanname voor de discontovoet

De financiële positie van corporaties wordt afgemeten aan de hand van ICR, LTV en solvabiliteit. De beleidswaarde die voor de LTV wordt gebruikt, is erg gevoelig voor de hoogte van de discontovoet. In de oorspronkelijke NPA-doorrekening is aangenomen dat de discontovoet stabiliseert rond 7,25% op de middellange termijn. Deze aanname is bijgesteld, naar 6%. Dit zorgt voor een hogere beleidswaarde en dus voor een gunstiger verloop van de LTV.

Tot en met 2030 is 94% van de opgaven financieel haalbaar. Er resteert een tekort van € 5,1 mld. In 29 van 34 regio's is meer dan 90% haalbaar. In 5 regio's is het tekort groter dan 10%.

Managementsamenvatting

Financiële haalbaarheid in 2030 per regio



Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald?

In de doorrekening van NPA werken corporaties samen aan de opgave, binnen de 34 woondealregio's. Niet iedere corporatie kan evenveel investeren. Wanneer een corporatie de grenzen van de financiële mogelijkheden bereikt, springen andere corporaties bij. Het kan zijn dat desondanks niet de hele opgave uitgevoerd kan worden tot en met 2030. Dan ontstaat er een tekort.

Regionale tekorten

In 22 van 34 woondealregio's is meer dan 95% financieel haalbaar. In nog eens 7 regio's is meer dan 90% financieel haalbaar. In een klein aantal regio's is de financiële haalbaarheid kleiner dan 90%. Er zijn ook regio's waarbij de financiële haalbaarheid van de opgave lager ligt dan 80%. De financiële middelen zijn dan onvoldoende om het benodigde investeringstempo te kunnen betalen.

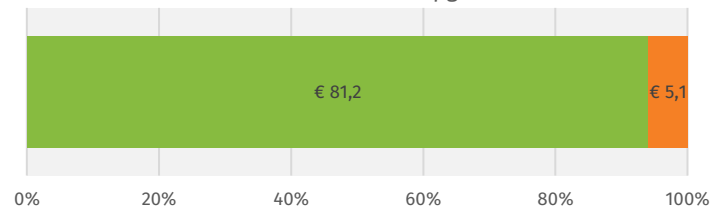
Is financieel haalbaar ook écht haalbaar?

Bouwen is moeilijk, en voor corporaties is dat ook zo. Ook al zijn de financiële middelen wél voldoende om het benodigde investeringstempo te halen, dan nog kan het zo zijn dat andere factoren zoals vergunningen, locaties en bouwcapaciteit corporaties verhinderen om op tijd voldoende woningen te bouwen en te verduurzamen.

Focus op 2030, maar daarna resteert ook een opgave

In de NPA ligt de focus op 2030, de looptijd van de afspraken. Ook na 2030 resteert een opgave voor corporaties. Doordat tot en met 2030 een groot deel van de financiële mogelijkheden van corporaties wordt gebruikt, zijn er na 2030 minder investeringsmogelijkheden. In het laatste hoofdstuk van het rapport wordt dit verder toegelicht.

Financiële haalbaarheid van de opgaven - Nederland



Financiële haalbaarheid naar regio

Haalbaarheidsniveaus	Aantal regio's
100%	9
> 95%	13
> 90%	7
> 85%	2
> 80%	0
<= 80%	3

De financiële haalbaarheid van de NPA is onzeker. Tegenvallende huurverhoging, rente en bouwkosten hebben de grootste impact op het tekort.

Managementsamenvatting

De financiële uitkomsten in deze doorrekening zijn omgeven met onzekerheid. De onzekerheid kent verschillende oorzaken, zoals onzekerheid over de praktische haalbaarheid, de economische omstandigheden, regelgeving, de omvang van de opgave en de mate waarin corporaties zelf bereid zijn de financiële grenzen op te zoeken.

Met een scenarioanalyse is in beeld gebracht wat het effect is van deze onzekerheid op de LTV, ICR en het tekort in 2030. De grafiek hiernaast bevat de uitkomsten van de NPA (*Basis*) in blauw. Scenario's waarbij het tekort daalt zijn weergegeven in groen, scenario's waar het tekort stijgt zijn weergegeven in oranje. Er zijn ook scenario's met een gemengd resultaat, deze zijn weergegeven in paars. Al deze scenario's zijn in meer detail toegelicht in hoofdstuk VI, de financiële haalbaarheid in verschillende scenario's.

Waar zitten de grootste risico's?

Het tekort stijgt het hardst in de volgende scenario's:

- tegenvallende huurverhoging (*HVH: CPI +/- 0,5%, HVH: CPI*),
- bij hoge rentestanden (*Rente +1%, Rente o.b.v. forward rates en Integraal hoge rente scenario*)
- en bij scenario's met hogere kosten (*Bouw en onderhoud +1% en Woningverbetering € 800 per woning per jaar*).

Wanneer zit het mee?

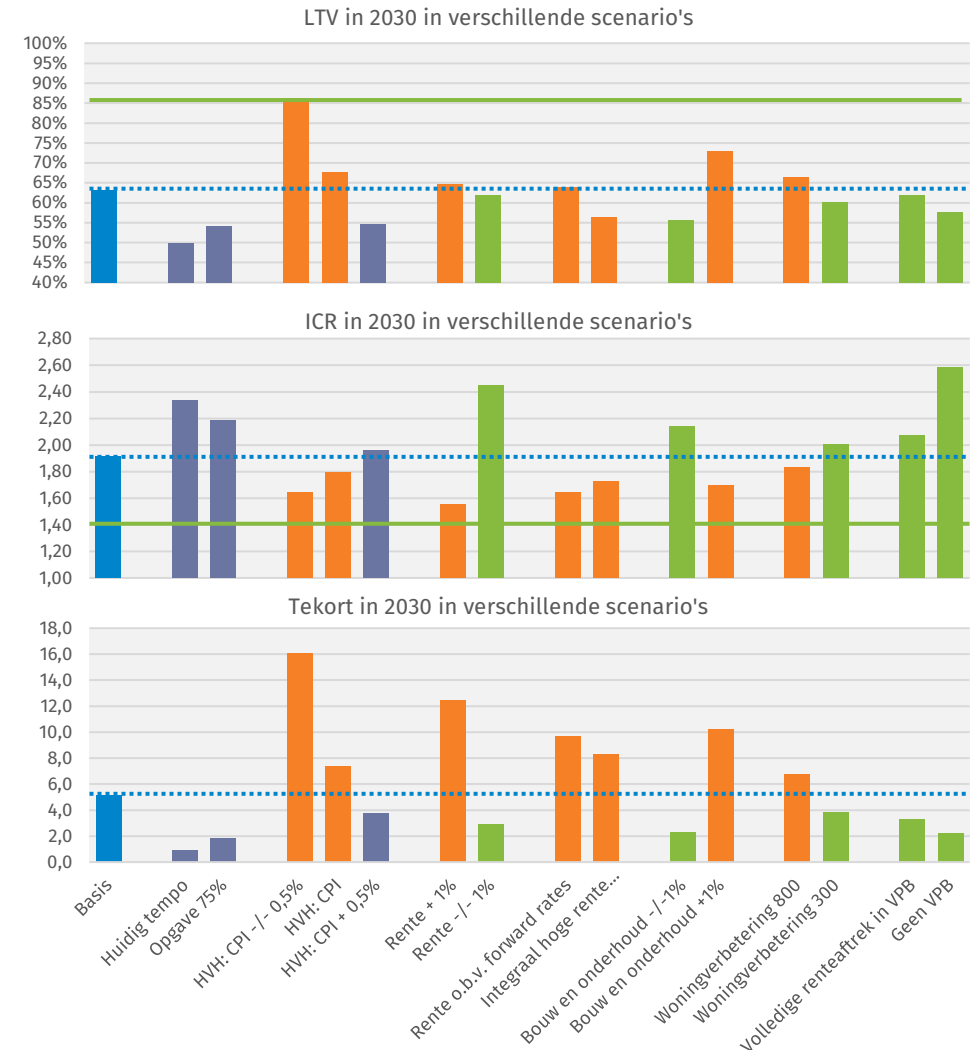
Het tekort wordt kleiner wanneer:

- de kosten meevallen (*Rente +/- 1%, Woningverbetering 300 en Bouw en onderhoud +/- 1%*);
- als investeringskosten meevallen (*Bouw en onderhoud +/- 1%, Woningverbetering € 300 p.w.p.*), en;
- als er minder Vpb betaald wordt (*Volledige renteaftrek in VPB en Geen VPB*).

Gemengd resultaat

Er zijn ook scenario's die volkshuisvestelijk onwenselijk zijn maar financieel gunstig. Voor de financiële positie is het gunstig als de opgave vertraagd wordt uitgevoerd, in het scenario waarin het investeringstempo van de afgelopen jaren wordt voortgezet (*Voortzetting tempo*) en wanneer de opgave voor 75% wordt gerealiseerd (*opgave 75%*). Er blijft dan wel een deel van de opgave liggen, dus er worden dan minder woningen gebouwd en minder woningen verduurzaamd.

Ook in het scenario dat huren sneller stijgen dan inflatie (*HVH: CPI + 0,5%*) is er een gunstig effect op de financiële positie van corporaties, maar het is mogelijk nadelig voor huurders.



Het duurzaam bedrijfsmodel van corporaties staat onder druk. De operationele kasstroom is te laag, het eigen vermogen daalt door investeringen en nieuwbouw holt de operationele kasstroom uit.

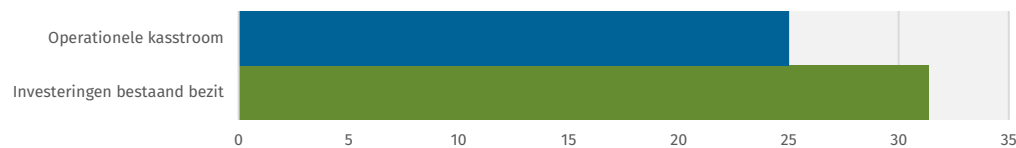
Managementsamenvatting

Corporaties kijken in de eigen financiële sturing naar een duurzaam bedrijfsmodel, om zekerheid te creëren over de financiële continuïteit op de lange termijn. Er is geen eensluidende definitie van wat een duurzaam bedrijfsmodel is, maar vaak wordt gekeken naar drie uitgangspunten.

I. Investerings in de bestaande voorraad worden uit de operationele kasstroom gefinancierd

Investerings die nu gedaan worden zoals nieuwe woningen, vragen in de toekomst ook om weer nieuwe investeringen, voor bijvoorbeeld onderhoud en renovaties. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen aangetrokken worden, of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk.

In de actualisatie van de NPA doorrekening is dit het geval. 20% van de benodigde investeringen in bestaand bezit, zo'n 6 mld. (pp. 1-1-2022), kan niet worden gefinancierd uit de operationele kasstroom. Het verschil dat zichtbaar is in onderstaande grafiek.

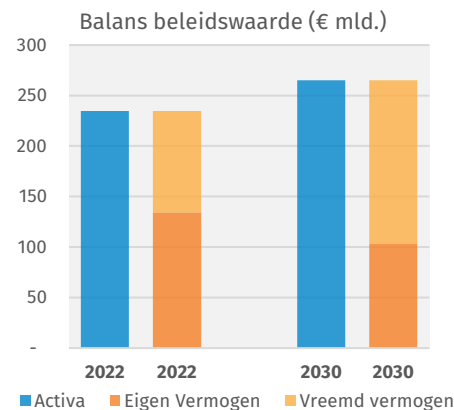


II. Het eigen vermogen van corporaties blijft in stand wanneer zij investeren.

Een tweede uitgangspunt van een duurzaam bedrijfsmodel is dat het eigen vermogen in stand blijft.

De grafiek hiernaast laat zien dat het eigen vermogen afneemt, een gevolg van de snelheid waarmee onrendabele investeringen van corporaties worden gevraagd in de NPA.

Corporaties investeren onrendabel: de kosten van een investering vertalen zich niet voor 100% terug in de waarde. Een deel van de "onrendabele top" kan uit de operationele- en verkoopopbrengst worden gefinancierd. Deze opbrengsten zijn in de NPA niet voldoende; het eigen vermogen neemt daarom af.

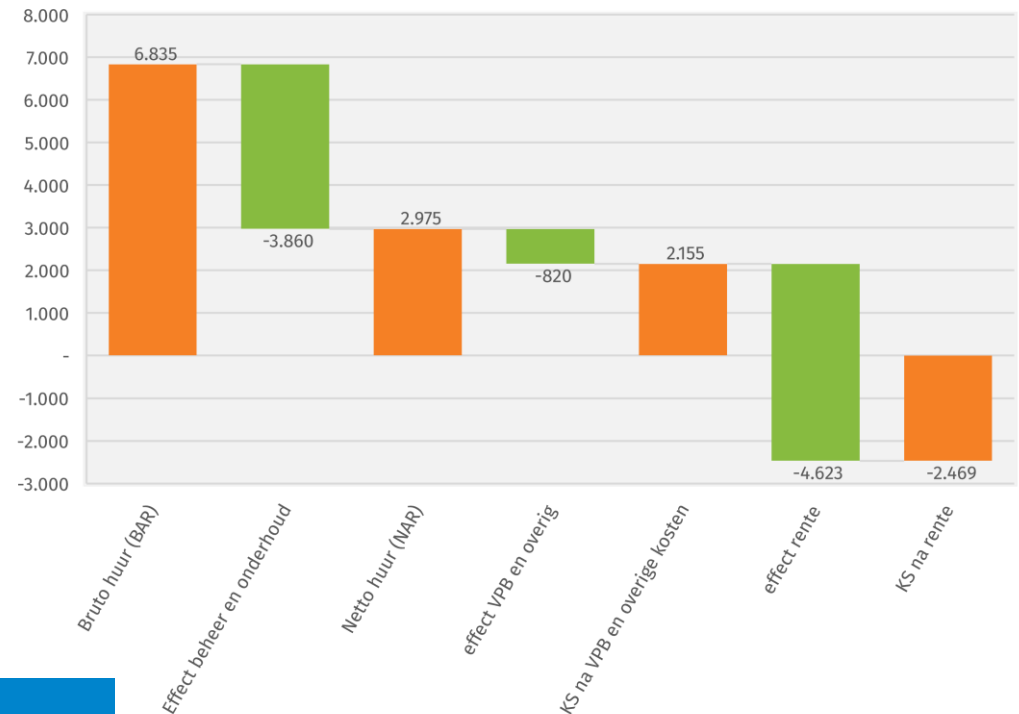


III. Investerings die met leningen worden gefinancierd, brengen de eigen rentelasten op

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

Onderstaande grafiek laat zien dat dit in de actualisatie van de NPA doorrekening niet het geval is: de verhouding tussen het rendement en de rente is zodanig, dat de rentelasten de operationele kasstroom de eerste jaren uithollen. Dit effect is niet permanent, omdat de onderhoud de eerste jaren lager ligt, doordat de rente gelijk blijft en de inkomsten door inflatie langzaam toenemen en niet alle corporaties nieuwbouw volledig met leningen financieren.

Kasstroom in jaar na oplevering, op basis van exploitatienormen en o.b.v. 100% financiering
Gewogen gemiddelde 2022 t/m 2030



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

- I. Achtergrond en opdracht
- II. Methodologie
- III. De opgaven in de woondealregio's
- IV. Verschillenanalyse
- V. Wat bepaalt de financiële haalbaarheid van de opgaven?
- VI. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's
- VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid
- VIII. Doorkijk naar 2035

Bijlagen



The background is a black and white photograph of a bullfight. A large white circle is centered on the page, containing the text 'Achtergrond en opdracht'. The circle is surrounded by a network of thin lines and colored dots (blue and green) on the left and right sides. The text is in a clean, sans-serif font.

Achtergrond en opdracht

Aan ABF Research en Ortec Finance is gevraagd om een actualisatie te maken van de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken

I. Achtergrond en opdracht

Opdracht

Het ministerie van BZK en Aedes Vereniging van Woningcorporaties hebben gezamenlijk aan ABF Research en Ortec Finance de opdracht gegeven om een actualisatie te maken van de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken.

De opgave die wordt doorgerekend komt uit de Woondeals die het afgelopen jaar gesloten zijn na de NPA. Aedes en BZK hebben samen, met hulp van ABF Research en Ortec Finance deze doorrekeningen gemaakt en keuzes gemaakt voor de aannames die in de doorrekeningen worden gebruikt.

ABF Research heeft de woondeals vertaald naar opgaven op regioniveau voor woningcorporaties. Tevens zijn ook op een aantal onderdelen beperkte bijstellingen aan de NPA verwerkt, zoals de aanscherping van de verduurzamingsopgave en de ontwikkelingen rondom huurbeleid. ABF heeft de geactualiseerde opgave aan Ortec Finance geleverd. Ortec Finance heeft de financiële haalbaarheid berekend met een geactualiseerde versie van het rekenmodel dat in 2022 is gebruikt voor de doorrekening van de NPA.

Dit rapport is in samenwerking tussen Aedes, BZK, Aw, ABF en Ortec Finance tot stand gekomen.

Achtergrond

In de zomer van 2020 is het onderzoek *Opgaven en Middelen Woningcorporaties* (hierna: O&M) gepubliceerd. Dit was de aanloop naar het sluiten van de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA). De NPA zijn gemaakt in juni van 2022.

In de NPA werd afgesproken dat corporaties 250.000 woningen bouwen tot en met 2030 en 675.000 woningen verduurzamen. De financiële doorrekening liet zien dat dit voor het overgrote deel haalbaar was. Er was een tekort van € 3,3 mld.. Sindsdien is er veel gebeurd:

- De opgaven in de NPA zijn als input gebruikt voor 35 regionale woondeals. In de woondeals zijn de opgaven op lokaal niveau verfijnd en zo ook veranderd.
- De oorlog in Oekraïne leidde tot stijgende energieprijzen, stijgende inflatie en stijgende rente. Toen de NPA doorrekening werd gemaakt is onderschat hoe groot het effect hiervan zou zijn.

- Dit heeft er ook toe geleid dat de vastgoedexploitatie van corporaties is geraakt door kostenstijgingen die groter zijn dan eerder is voorzien.
- De huurverlaging die eerder was voorzien in 2024, vindt al plaats in 2023. Het effect is ook groter dan eerder werd geraamd.

Actualisatie van de doorrekening, maar geen herijking van de Nationale Prestatieafspraken

Dit alles leidt tot deze actualisatie van de doorrekening van de NPA. Hierbij wordt rekening gehouden met de actuele inzichten, maar de afspraken zelf zijn niet veranderd.

In dit rapport wordt toegelicht wat de corporatieopgaven in de woondeals zijn en of deze financieel haalbaar zijn.

The background of the slide is a black and white photograph of a bullfight. In the foreground, there is a network diagram consisting of several blue and green circular nodes connected by thin lines. A large white circle is centered on the slide, containing the text 'II. Methodologie'.

II. Methodologie

De methodologie van deze actualisatie is gelijk aan eerdere onderzoeken naar opgaven en middelen van woningcorporaties

II. Methodologie

Methodologie Opgaven en Middelen corporatiesector overgenomen

De berekeningen in dit rapport zijn een vervolg op het landelijke onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector. Dit onderzoek beantwoordde de vraag (1) wat de opgave is zoals die er voor corporaties ligt tot en met 2035 en (2) in welke mate deze opgave financieel haalbaar is voor de corporatiesector. Daarbij werd rekening gehouden met het schaalniveau van de *woningwet*- of *woningmarktregio*.

De uitkomsten in dit rapport zijn op dezelfde manier berekend als het eerdere onderzoek naar opgaven en middelen. De uitkomsten worden nu berekend op woondealregionniveau, omdat de meest recente afspraken over de opgaven voor corporaties op dat niveau zijn gemaakt. In de NPA is de horizon verkort van 2035 naar 2030. Er wordt wel een doorkijk naar 2035 gegeven. Daarnaast is een aantal aannames veranderd. De manier waarop de berekeningen zijn gemaakt is niet veranderd.

De opgave bepaalt het corporatiebeleid

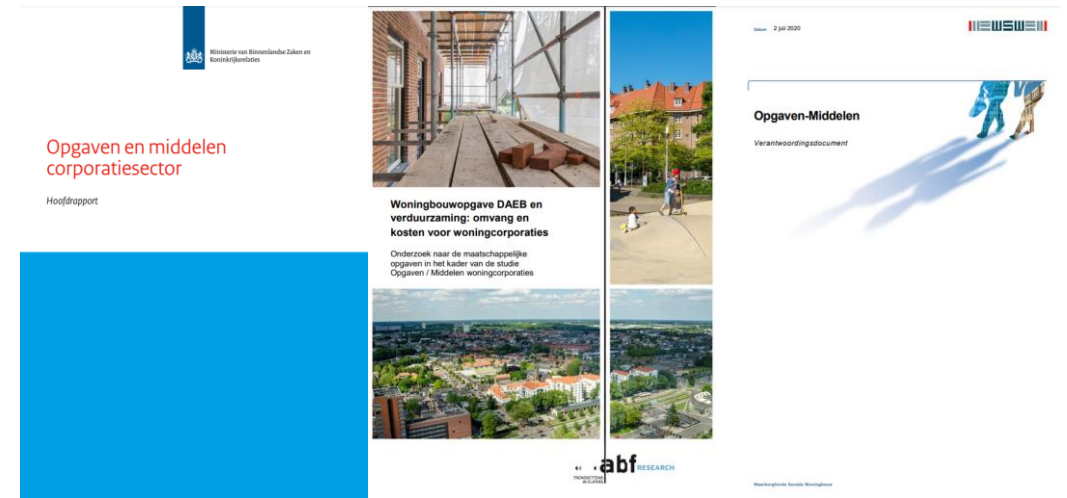
In dit rapport is de opgave ingericht als corporatiebeleid. De opgave heeft geen link met de door corporaties geformuleerde investeringsvoornemens zoals zij die aan SBR wonen aanleveren in de vorm van de Prognose informatie (dPi). De opgave is bepaald op woondealregionniveau en wordt aan corporaties toebedeeld op basis van het aantal woningen dat een corporatie heeft in die regio. Er is een uitzondering gemaakt voor de verduurzamingsopgave. Deze is op woningniveau berekend. Iedere corporatie krijgt zo voor haar eigen woningen een verduurzamingsopgave.

Terugschalen van investeringen

Wanneer een corporatie in een jaar onvoldoende financiële ruimte heeft om de toebedeelde opgave op te pakken, dan worden investeringen terugschaald om binnen de grenzen van Aw en WSW te blijven. Rekenkundig worden dan eerst de investeringen in uitbreidingsnieuwbouw terugschaald, daarna sloop-nieuwbouw en flexwonen en pas als laatste de verduurzamingsinvesteringen.

Samenwerking in het model

Het kan dus zo zijn dat de opgave voor individuele corporaties te groot wordt. Dan wordt er regionaal samengewerkt in het model. De opgaven voor flexwonen, sloop-nieuwbouw en uitbreidingsnieuwbouw kunnen tussen corporaties worden uitgewisseld. Corporaties met veel financiële middelen kunnen deze opgaven dus (deels) overnemen van corporaties met minder middelen.



De oorspronkelijke rapporten uit juli 2020

In het model worden deze opgaven het jaar nadat een corporatie een van deze opgaven niet kan uitvoeren herverdeeld over de andere corporaties in de regio.

Vragen die in dit rapport worden beantwoord

In dit rapport wordt een uitspraak gedaan over de vraag of corporaties binnen een regio financieel in staat zijn om de opgave uit te voeren. Met financieel in staat zijn wordt bedoeld dat corporaties de kosten van de opgave kunnen financieren met eigen middelen, verkoop of leningen, binnen de grenzen die Aw en WSW stellen aan de financiële gezondheid van corporaties.

De financiële mogelijkheden van corporaties hangen af van allerlei factoren. Dit wordt in detail uitgelegd en een scenariostudie beschrijft het financiële effect van verschillende risico's en kansen.

Vragen die in dit rapport niet worden beantwoord

Uit dit rapport komt niet naar voren of corporaties zelf ook deze opgave ingerekend hebben in hun plannen. Er wordt dus ook geen uitspraak gedaan over de vraag of de eigen dPi financieel haalbaar is. Ook andere vormen van haalbaarheid (praktisch, ruimtelijk) vallen buiten de scope.

Wat blijft buiten de scope van de conclusies van dit rapport?

II. Methodologie

Dit rapport is gebaseerd op de opgave voor corporaties zoals vastgesteld in de Nationale Prestatieafspraken en de woondeals die daarop volgen, en doet uitspraken over de mate waarin deze financieel haalbaar is. In dit rapport is een aantal zaken die voor de uitvoering van belang is, niet meegenomen in de vraag naar de haalbaarheid.

Realisatiekracht

Met realisatiekracht wordt bedoeld het vermogen van corporaties om opgaven te realiseren. Realisatiekracht is nodig om de investeringen in nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, flexwonen en verduurzaming te realiseren.

Daarbij moeten corporaties allerlei barrières slechten die niet in dit model zijn opgenomen, zoals (maar niet uitsluitend) bewonerstoestemmingen, verhuizingen bij sloop-nieuwbouw en vele anderen. Dit vergt inzet van de eigen organisatie en van de organisaties van stakeholders, zoals provincies en gemeenten.

In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat deze barrières tijdig kunnen worden geslecht om de opgaven te realiseren.

Locaties

Om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren zijn in principe locaties nodig. In het rapport is ervan uitgegaan dat die locaties er ook zijn. In werkelijkheid hoeft dit niet zo te zijn en kan het per gemeente verschillen in welke mate corporaties locaties kunnen verwerven.

Daartegenover staat de aanname dat sloop/nieuwbouw altijd 1 om 1 gaat. Dat wil zeggen dat er voor elke sloopwoning één nieuwbouwwoning terug komt. In werkelijkheid kunnen corporaties kiezen om te verdichten, waardoor een deel van de uitbreidingsnieuwbouw op bestaande locaties kan worden gerealiseerd.

Vergunningen

Wanneer er veel woningen moeten worden gebouwd betekent dit ook iets voor de bestuurlijke toestemmingsverlening. Met de geplande invoering van de omgevingswet, de stikstof en pfas-problematiek, kan dat voor vertragingen zorgen. Daar is in dit model geen rekening mee gehouden.

Bouwmaterialen en capaciteit bij aannemers

Om uiteindelijk al deze investeringen in bestaande woningen en nieuwbouw te realiseren, moet er voldoende bouw materiaal en voldoende capaciteit zijn bij aannemers. Er is van uitgegaan dat die materialen en capaciteit er altijd in voldoende mate zijn.

Uitvoer geven aan onderlinge solidariteit

In de berekeningen is er vanuit gegaan dat corporaties binnen een regio onderling solidair zijn: een corporatie die nog ruimte heeft neemt een deel van de nieuwbouwoopgaven van andere corporaties over wanneer die over onvoldoende ruimte beschikken. In welke mate dit in werkelijkheid mogelijk is, komt in dit rapport niet verder aan de orde.

Gebruik remweg

In dit rapport is gerekend met de grenzen voor financiële kengetallen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In de praktijk zullen veel corporaties niet gebruikmaken van alle financiële ruimte die door die grenzen wordt geboden. In plaats daarvan zullen zij minder leningen aantrekken waardoor de investeringsopgave minder snel kan worden gerealiseerd. Dat dit gebeurt is meegenomen in een scenario om het effect inzichtelijk te maken, maar is verder niet geproblematiseerd in dit rapport.

Borging door WSW

In dit rapport is de aanname gedaan dat WSW bereid zal zijn tot het borgen van alle leningen die nodig zijn voor het mede financieren van deze investeringen, voor zover deze passen binnen de continuïteitskengetallen van Aw/WSW.

WSW zal uiteindelijk beoordelen in welke mate individuele corporaties in staat zijn om extra leningen aan te trekken en wat mogelijk is binnen de grenzen voor de financiële stabiliteit van het borgstelsel.

The background is a black and white photograph of a bullfight. A large white circle is centered on the page, containing the text 'III. De opgaven'. The circle is surrounded by a network of thin lines and colored dots (blue and teal) that connect various points across the image. The dots are scattered, with some forming a small cluster on the left and others more isolated on the right and top. The overall aesthetic is modern and technical, suggesting a focus on data or network analysis.

III. De opgaven

De opgaven zijn een vervolg op het eerste O&M-onderzoek.

III. De opgaven

Onderzoek naar Opgaven en Middelen (2020)

De basis van de opgaveraming voor de NPA vindt zijn oorsprong in het onderzoek naar Opdrachten en Middelen (O&M), dat in juli 2020 werd gepubliceerd. In dit onderzoek werd de maatschappelijke opgave voor woningcorporaties geraamd. De opgave bestond globaal in twee delen. Een volkshuisvestelijk deel, waarbij de ontwikkeling van de benodigde woningvoorraad is bepaald als een samenspel van nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen. En een verduurzamingsdeel, waarbij gestreefd werd naar het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord Bebouwde Omgeving. De volkshuisvestelijke raming was gebaseerd op demografische ontwikkelingen (volgens de nationale CBS-prognose), de woonvoorkeuren van huishoudens, de huidige situatie op de woningmarkt (aanbod en woonsituatie) en verschillende sociale, economische en woningmarkt gerelateerde trends. ABF Research heeft met behulp van eigen rekenmodellen en betrouwbare bronnen (vaak reeds gebruikt in andere beleidssporen) de opgaven tot en met 2050 in kaart gebracht.

Het O&M-onderzoek toonde aan dat de maatschappelijke opgave voor de corporaties te omvangrijk was om te financieren met de beschikbare middelen en financiële ruimte. Volgens de initiële doorrekening bedroeg het financiële tekort tussen opgaven en middelen tot en met 2035 ongeveer € 30 miljard.

Actieagenda Wonen (februari 2021)

Als reactie op deze resultaten en de brede problematiek op de woningmarkt heeft Aedes samen met 33 belanghebbenden op de woningmarkt, waaronder vertegenwoordigers van huurders, projectontwikkelaars, gemeenten en provincies, de Actieagenda Wonen opgesteld. In dit document hebben zij als het ware een voorstel neergelegd bij de overheid, waarin zij zich committeerden om het komende decennium voldoende woningen bij te bouwen, de betaalbaarheid van wonen te waarborgen, te werken aan leefbaarheid in buurten en de woningvoorraad versneld te verduurzamen. Een belangrijke voorwaarde voor het volbrengen van deze taken was het afschaffen van de verhuurderheffing, in ruil voor "afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties zoals opgenomen in de Actieagenda Wonen, zodat de middelen worden ingezet waar nodig".

Naar de Nationale Prestatieafspraken (2022)

In het nieuwe regeerakkoord en tijdens de aanloop daarnaartoe werden de regeringspartijen zich steeds meer bewust van de problemen op de woningmarkt: van betaalbare woningen voor mensen met beperkte inkomens tot de verduurzaming van de woningvoorraad. In het licht hiervan is het doel om samen met betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, tot Nationale Prestatieafspraken te komen om de opgaven aan te pakken.

Het kabinet heeft besloten om concrete afspraken te maken met woningcorporaties om een deel van de urgente problemen op de woningmarkt aan te pakken. Als tegenprestatie wordt de verhuurderheffing afgeschaft. De afspraken zijn bindend en sluiten nauw aan bij hetgeen wat is vastgelegd in de Actieagenda Wonen. De afspraken bestrijken een breed scala aan onderwerpen, zowel binnen als – tot dan toe – buiten het werkveld van woningcorporaties. Ze omvatten onder andere het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woningen, het versneld verduurzamen van de woningvoorraad, het investeren in leefbaarheid en het creëren van zelfstandige woonruimte voor ouderen met zorgbehoeften. Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen is er ook afgesproken om woningen in het zogenaamde middenhuursegment, met een maximale huurprijs van 1000 euro per maand, te realiseren.

Om te beoordelen of de gemaakte afspraken financieel haalbaar zijn, zal de opgaveraming opnieuw worden doorgerekend met de 'rekenmachine' van Opgaven en Middelen. Het verschil is dat de uitgangspunten nu gebaseerd zijn op de beoogde afspraken. Hoewel deze afspraken grotendeels aansluiten bij de oorspronkelijke opgaven en middelen, zijn er op bepaalde punten wezenlijke verschillen en aanvullingen. Zo is bijvoorbeeld besloten om de huurbevoorziening voor corporatiewoningen in 2024 uit het coalitieakkoord te vervangen door een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (onder 120% van het sociaal minimum) die een huurwoning hebben met een kale huurprijs boven de 550 euro.

De gemaakte afspraken zijn niet vrijblijvend: het kabinet verwacht concrete resultaten als tegenprestatie voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Een belangrijke voorwaarde die de sector stelt aan de nakoming van de afspraken, is dat in het geval van ingrijpende veranderingen in een of meer veronderstellingen achter de doorrekening, de afspraken opnieuw doorgerekend moeten worden. Als daaruit zou blijken dat de opgaven niet (meer) haalbaar zijn, kan overgegaan worden tot herijking van de opgave.



Actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken (2023)

Bij het maken van de afspraken konden de ondertekenaars niet voorzien dat een evaluatie van de afspraken al zo snel noodzakelijk zou zijn. De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar in rap tempo op, met zowel nationale als internationale aanleidingen. Dit heeft geresulteerd tot aanzienlijk hogere financiële opgaven voor woningcorporaties. Met name de kosten voor personeel en materialen zijn in vergelijking met een jaar geleden aanzienlijk gestegen. Hier bovenop is de investeringsruimte van corporaties verminderd als gevolg van de sterk gestegen rente waartegen zij geld kunnen lenen.

Het is daarom nodig om de opgaven en benodigde investeringen opnieuw vast te stellen. Voor deze actualisatie is dezelfde rekenmethode gebruikt als voorheen, zowel voor de opgaven als voor de middelen. Bij de berekening van de opgaven zijn echter wel belangrijke aanpassingen gedaan. Deze hebben (o.a.) betrekking op de kostenkengetallen, oftewel de bouwkosten van nieuwe woningen, en de investeringsbedragen voor het verduurzamen en verbeteren van bestaande woningen. Daarnaast zijn er aanpassingen in de bouwopgaven doorgevoerd om aan te sluiten bij de woondeals die het Rijk heeft gesloten met lokale partijen, zoals gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en andere betrokkenen. Tot slot zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de berekeningsmethode zelf op basis van recente inzichten, deze hebben vooral betrekking op de fasering van de verduurzaming en de onderliggende kostenramingen. Ook wordt er in de nieuwe doorrekening gewerkt op een ander schaalniveau. Waar in 2022 de zogenaamde Woningwetgebieden als rekenniveau gehanteerd werden, zijn dat nu 35 woondealregio's.

N.B.: In de doorrekening zijn de Wadden (minus Texel) niet als afzonderlijke regio meegenomen vanwege de herleidbaarheid van de uitkomsten op corporatieniveau.

De berekening van de opgaven – verschillen t.o.v. 2022 en herkomst

III. De opgaven

In deze update van de NPA blijven de bouwopgave en verduurzamingsopgave voor zowel DAEB als niet-DAEB centraal staan. Een belangrijk verschil ten opzichte van de oorspronkelijke opgaven en middelen studie is dat de huidige berekeningen veel meer steunen op de gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de Woondealafspraken en de NPA van 2022. Het eerste heeft zijn weerslag op de omvang van de bouwopgave voor de totale woningmarkt. De afspraken uit de NPA 2022 zijn leidend voor het huurbeleid en de verduurzamingsopgave. De gedetailleerde specificaties van de opgaven, namelijk welke woningen gebouwd moeten worden en welke woningen verduurzaamd moeten worden, zijn afkomstig van de schattingen van ABF.

Naast de bouw- en verduurzamingsopgave is ook de impact van het huurbeleid doorgerekend. Dit is gedaan met behulp van een simulatie door ABF. De gevolgen van de eenmalige huurverlaging in 2023 zijn afgeleid uit een berekening met behulp van registratiebestanden van onder andere gemeenten, de belastingdienst en woningcorporaties.

Een andere belangrijke verandering ten opzichte van eerdere berekeningen is dat de opgave en middelen nu worden vastgesteld en doorgerekend op het niveau van de woondealregio's. Deze indeling omvat 31 regio's en is zodoende gedetailleerder dan de vorige berekeningen (voor 17 woningwetgebieden). Wat betreft de opgaven heeft dit relatief weinig invloed, behalve dat ze gemiddeld per regio kleiner zijn. Bij de financiële doorrekening is de mogelijkheid om regionaal te verevenen in sommige delen van het land verminderd. Hierover wordt meer besproken in hoofdstuk 4 en verder.

In dit hoofdstuk worden de opgaven voor corporaties in drie delen gepresenteerd: de bouwopgave, de opgave voor het bestaande bezit en het huurbeleid, ook wel bekend als de betaalbaarheidsopgave. We zullen nu eerst een beknopte opsomming geven van de gebruikte opgaven achter de verschillende opgaven. In de volgende paragrafen wordt de methodiek verder toegelicht en zullen de resultaten worden behandeld.

N.B.: Bij het bepalen van de opgaven is er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande afspraken, zoals de NPA, of geaccepteerde informatiebronnen binnen de sector, zoals de Aedes Benchmark. Op bepaalde punten was er echter geen of ontoereikende (actuele) bron beschikbaar. In overleg met de werkgroep, bestaande uit BZK, Aedes en AW, is er een besluit genomen over de best mogelijke aanpak voor deze punten op korte termijn. Voor een aantal onderwerpen zal er in de grote herijking van 2023/2024 worden gezocht naar nieuwere of alternatieve bronnen.

Bouwopgave

- Bruto nieuwbouw t/m 2030. Herkomst: afspraken uit woondeals (bouwopgave totale zelfstandige woningvoorraad), kwalitatieve invulling door ABF, zoals: onderverdeling eengezins/meergezins en huurprijsklasse (Socrates prognose), behoefte aan onzelfstandige studenteenheden (Apollo prognose) en flexwoningen verdeel over de doelgroep (omvang afspraak i.c.m. ontwikkeling doelgroep uit Primos prognose).
- Fasering nieuwbouw. Herkomst: dPi voor de realisatie van 2022 en daarna raming ABF.
- Sloop en verkoop. Herkomst: uitgangspunten NPA 2022 (ongewijzigd).

Opgave bestaand bezit

Verduurzamingsopgave

- Nationale opgave aantal woningen naar de standaard en aardgasvrij te maken. Herkomst: afspraken NPA '22 regionale verdeling over woondeals naar rato van de woningvoorraad (bewerking ABF).
- Fasering en regionale toedeling / selectie van woningen die aardgasvrij gemaakt moeten worden. Herkomst: combinatie Startanalyse van de Leidraad (van PBL) voor het vaststellen van de warmtebron per buurt, verder bewerkingen ABF over fasering en planning van maatregelen.
- Fasering en regionale toedeling / selectie van woningen die geïsoleerd worden naar de standaard. Herkomst: bepaling ABF in overleg met de Werkgroep.
- Uitfaseren label E t/m G. Herkomst: aantallen uit NPA, keuze voor isolatieniveau waarnaar de woningen gebracht worden door ABF, in overleg met de Werkgroep.
- Vervanging cv-ketels voor hybride warmtepomp. Herkomst: Afspraak volgens Rijksbeleid (per 2026 vervangen van cv-ketels met hybride alternatief); fasering bepaald door ABF in overleg met de werkgroep o.b.v. inschatting van de gemiddelde levensduur cv-ketel.
- Bij vervanging cv-ketel bij einde levensduur in eengezinswoning. Dit is modelmatig benaderd door elk jaar bij 1/15e deel van de voorraad de ketel te vervangen. Dit komt overeen met een levensduur van 15 jaar.

(vervolg opgave bestaand bezit)

Woningverbeteringen

- Naast onderhoud en verduurzaming wordt ook rekening gehouden met overige verbeteringen aan de woning die de levensduur moeten verlengen en de woning functioneel moderniseren.
- Er is geen bronmateriaal beschikbaar dat iets zegt over de investeringen die corporaties doen aan deze (geïsoleerde) maatregelen of over wat er nodig is om de levensduur te verlengen. In overleg met de werkgroep is, mede op basis van de Aedes benchmark, gekozen om het gemiddelde bedrag voor verbeteringen per woning te zetten op 550 euro per woning (prijspeil 2022). In de initiële O&M analyse was dat 350 euro (prijspeil 2020) en waren gebaseerd op de Aedes Benchmark 2019.

Woningaanpassingen voor ouderen (ook meerkosten verpleegzorgplekken)

- Nederland staat voor een grote vergrijzingsopgave. Deze komt in de volkshuisvesting onder meer tot uiting in de vraag naar geschikte woningen voor mensen met een fysieke of andere gezondheidsbeperking.
- Herkomst: afspraken NPA, mede gebaseerd op ramingen van ABF. Regionale toedeling van de opgave volgens ABF-raming.

Huurbeleid

Huurbeleid is een belangrijk instrument van corporaties om de huren betaalbaar te houden. Via Rijksbeleid wordt ook gestuurd op (maximale) jaarlijkse huurverhogingen en incidentele huurbevrozingen of huurverlagingen voor specifieke inkomensgroepen.

Bepaling van de streefhuur

- De streefhuurportefeuille van een corporatie bepaalt via de beleidswaarde mede het investeringsvermogen van een corporatie. Herkomst: ABF berekent de streefhuur van een regio en daarmee de corporaties in de regio door de huurontwikkeling over een lange periode (tot 2050) te simuleren.

Impact eenmalige huurverlaging 2023

- Een afspraak uit de NPA is dat lage inkomens in corporatiewoningen in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen. Herkomst: de omvang (in euro) en het aandeel van de voorraad dat te maken krijgt met een huurverlaging is berekend met behulp van registergegevens van onder andere de BRP, belastingdienst en dVi.

Indexering bestaande huurvoorraad

- De huurontwikkeling van bestaande huurwoningen wordt bepaald door een jaarlijkse indexatie van de huursom van de portefeuille, zolang deze binnen de in de NPA gestelde afspraken past. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt niet expliciet ingerekend, aangezien deze ook binnen de huursomontwikkeling valt. In het basispad is de impliciete aanname gedaan dat corporaties de volledige indexeringsruimte van de huursom (jaarlijks) benutten. De indexatie van de huur(inkomsten) gebeurt in het middenmodel van Ortec Finance.

Aanvangshuren nieuwe huurwoningen

- De prijs van nieuwe huurwoningen wordt grotendeels bepaald door de behoefte van huishoudens; een combinatie van de inkomens van huishoudens en hun voorkeuren of mogelijkheden zoals we uit het WoON kunnen opmaken. De bouwopgave wordt nader gedetailleerd met prijsklassen. Binnen die prijsklassen krijgen nieuwe woningen een huur die tegen de bovengrens aan ligt. Herkomst: Woningbehoefteraming ABF en aanname werkgroep (aangaande aanvangshuur binnen prijsklasse).

De opgave – aantallen en verschillen in vogelvlucht

III. De opgaven

Bouwopgave

Ten behoeve van de actualisatie van de doorrekeningen zijn aangepaste aantallen ten aanzien van mutaties in de woningvoorraad verondersteld ten opzichte van de NPA doorrekeningen uit 2022. Voor de (bruto) nieuwbouwopgave in DAEB-tak volgen we nu de regionale woondeals.

2022-2030

Ten behoeve van de actualisatie is gerekend met nationale totalen (rechterkolom tabel hieronder). Ter referentie zijn ook de aantallen uit de doorrekeningen van de NPA 2022 opgenomen. De bruto nieuwbouwopgave (nieuwbouw + flexwoningen) op basis van de woondeals ligt op 266.100. Ten opzichte van de doorrekeningen uit de NPA 2022 is dit een toename van ruim 16.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft een netto toevoeging omdat de sloopopgave en de verkoopaantallen niet zijn gewijzigd ten opzichte van de laatste doorrekeningen. Voor deze mutaties is dus niet aangesloten bij de woondeals. Dit omdat de informatie slechts in een deel van de woondeals bekend is en omdat de tijd tussen het verschijnen van de woondeals en de uitwerking van het voorliggende rapport, beperkt was. Om dezelfde redenen is de niet-DAEB opgave ook ongewijzigd ten opzichte van de NPA 2022.

2031-2035

De bouwopgave verloopt volgens het onderzoek Opgaven en Middelen (2020), waarbij de nieuwbouwopgave voor de DAEB volgt uit de behoefteprognose van de Socrates-prognose uit 2022. Vanaf 2031 worden er geen flexwoningen meer voorzien; ook is er vanaf dat jaar geen nieuwbouwopgave voor de niet-DAEB ingerekend.

Type	Aantallen woningen 2022 t/m 2030	
	NPA 2022	Actualisatie 2023
DAEB		
Nieuwbouw	225.000	241.100
Flexwoningen	25.000	25.000
Sloop	-87.100	-87.100
Verkoop	-62.900	-62.900
<i>Netto ontwikkeling:</i>	<i>+100.000</i>	<i>+116.100</i>
Niet-DAEB		
Nieuwbouw	50.000	50.000

Verduurzaming

Ten opzichte van de doorrekeningen voor de NPA 2022 zijn beperkt wijzigingen doorgevoerd in de verduurzamingsopgave (in aantallen). Het belangrijkste verschil is dat in de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 675.000 bestaande woningen geïsoleerd werden. In de afspraken is vervolgens vastgelegd dat de 675.000 naar de Standaard te verduurzamen woningen ook via sloopnieuwbouw gerealiseerd kunnen worden. In de actualisatie van 2023 is daarom gerekend met een isolatieopgave naar de Standaard van circa 588.000 woningen, uitgaande van ruim 87.000 sloopnieuwbouwwoningen.

De opgave om in 450.000 bestaande woningen over te stappen op een aardgasvrije warmtebron is ongewijzigd gebleven. Wel is de periode gewijzigd waarin deze opgave opgepakt wordt. De vorige doorrekening startte namelijk vanaf 2020 en in de jaren 2021 en 2022 werden, binnen het model, al circa 50.000 woningen aardgasvrij gemaakt. In de jaren 2020 en 2021 is een (zeer) beperkt aantal bestaande woningen overgegaan op een aardgasvrije warmtebron. Daarom is de volledige opgave van 450.000 aardgasvrij te maken woningen opnieuw ingerekend. De periode waarin dit moet gebeuren is korter (vanaf 2022) wat betekent dat de opgave per jaar groter is.

Het aantal hybride warmtepompen in de opgave is licht afgenomen ten opzichte van de 2022-doorrekening. Dit komt omdat er, conform de NPA, van is uitgegaan dat de cv-ketel bij einde levensduur wordt vervangen door een duurzamer alternatief (volledig aardgasvrij of hybride warmtepomp). In de voorgaande alinea is benoemd dat er meer woningen per jaar op een aardgasvrije warmtebron overgaan. Dat betekent (binnen het model) automatisch dat er minder woningen op een hybride warmtepomp overstappen.

Type	Aantallen woningen t/m 2030	
	NPA 2022	Actualisatie 2023
Aardgasvrij	450.000	450.000
Uitfaseren E, F, G	250.000	250.000 (waarvan 175.000 renovatie bestaande woningen)
Verduurzaming naar Isolatiestandaard	675.000	675.000 (waarvan 588.000 renovatie bestaande woningen)
Hybride warmtepomp	227.000	220.000

De opgaven – methodologie bouwopgave

III. De opgaven

Bouwopgave

De bouwopgave is ten opzichte van de NPA 2022 ongewijzigd. Dat wil zeggen: de aantallen die moeten worden gebouwd, zijn onveranderd gebleven. De basis van deze opgave is gebaseerd op de Opgaven en Middelen-raming (O&M) van 2020, die destijds afkomstig was van ABF. Tussen O&M en de NPA 2022 is de kwantitatieve bouwopgave aangepast op basis van inzichten en politieke ambities die zich hebben ontwikkeld tussen 2019 en 2022.

Kwalitatieve invulling van de opgave

De opgave is kwantitatief van aard, terwijl de kwalitatieve invulling voortkomt uit de behoefte van ABF. De methodologie is dus niet gewijzigd ten opzichte van de doorrekening van de NPA 2022. Vanwege het gebruik van een actuelere behoefte van ABF (Socrates 2022) is de samenstelling van de nieuwbouw echter wel veranderd.

De kwalitatieve invulling wordt bepaald door een simulatie van de behoefte, die op zijn beurt wordt bepaald door demografische en economische trends, huishoudensvoorkeuren en het aanbod op de markt, evenals het verwachte aanbod in de komende jaren. De methode hiervoor wordt uitgebreid beschreven in het ABF-rapport "Maatschappelijke uitgave" (2020), dat deel uitmaakt van het traject "Opgaven en Middelen".

Op basis van de Socrates-raming wordt voor elke regio een samenstelling van de voorraad bepaald, die vervolgens wordt geprojecteerd op de (kwantitatieve) afspraken uit de woondeals. De aantallen te bouwen woningen komen dus overeen met de woondeals. De verdeling van het nieuwbouwprogramma naar prijsklasse en woningtype (eengezins/meergezins) wordt bepaald door de verhoudingen in het Socrates-model (jaargang 2022 - scenario midden).

Naast de behoefte aan reguliere woningen is er ook een inschatting gemaakt van de vraag naar onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen voor de NPA. In de actualisatie van 2023 zijn de aantallen gelijk gebleven om vervolgens te worden verdeeld over de woondealregio's. Voor de behoefte aan studenteneenheden is gebruik gemaakt van een bewerking van de Apollo-raming die ook voor O&M is gebruikt (bron: ABF). De realisatie van flexwoningen wordt verdeeld over de regio's. Hiervoor zijn de 11 woondealregio's geselecteerd met het hoogste aantal huishoudens in de leeftijd 30-74 jaar, met een inkomen onder de inkomensgrens voor toewijzing door woningcorporaties en woonachtig in een zogenaamde "Bewoonde Andere

Ruimte" (BAR). Een BAR is een verzamelterm voor een diverse groep woonoplossingen, variërend van woningdelers tot anti-kraak. De omvang van de beschreven doelgroep heeft betrekking op het jaar 2021 en is eveneens afkomstig uit de Socrates 2022-prognose (scenario midden).

Fasering van de bouwopgave

Voor de fasering wordt voor het eerste jaar van de doorrekening gebruik gemaakt van de realisatiecijfers uit de Prospectieve Informatie 2022. Dit is de op dit moment best beschikbare benadering van de nieuwbouw die is gerealiseerd door woningcorporaties in het startjaar van de raming. Na 2022 volgen we het bouwtempo van Socrates 2022 (scenario Midden), evenals de samenstelling van het programma zoals eerder besproken.

Sloop en verkoop

Naast nieuwbouw voeren woningcorporaties ook sloop- en verkoopactiviteiten uit. Sloop vindt meestal plaats in het kader van herstructurering en wordt doorgaans vervangen door nieuwe woningen van een hogere kwaliteit, met meer comfort of een andere samenstelling (bijvoorbeeld een ander aantal kamers of andere voorzieningen). De verkoop van woningen levert een belangrijke bijdrage aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties. In de afgelopen vijf jaar hebben woningcorporaties gemiddeld ongeveer 7 duizend woningen per jaar verkocht aan externe eigenaren, zoals particuliere verhuurders (vaak als deel van een complex) of individuele eigenaar-bewoners (als koopwoning). Bij de actualisatie voor 2023 is rekening gehouden met dezelfde aantallen sloop en verkoop als aanvankelijk overeengekomen in de NPA 2022, met uitzondering van de sloopcijfers van 2022. Deze zijn afkomstig uit de dPi 2022 en kunnen dus worden beschouwd als gerealiseerd. De herkomst van deze aantallen ligt in de trendmatige analyse, gecombineerd met dPi uit de O&M-studie uit 2020.

De opgaven – bouwopgave in aantallen

III. De opgaven

Nationale bouwopgave

Onderstaande tabel toont de nationale opgave in de periode 2022 tot en met 2030. De (bruto) nieuwbouwopgave (nieuwbouw + flexwoningen) is overgenomen uit de woondeals (versies begin mei 2023). De tabel laat de som van de aantallen uit de afzonderlijke woondeals zien. De totale bruto nieuwbouwopgave is 266.100 woningen. Deze ligt 16.100 woningen hoger dan de bruto nieuwbouw in de doorrekeningen van de NPA 2022.

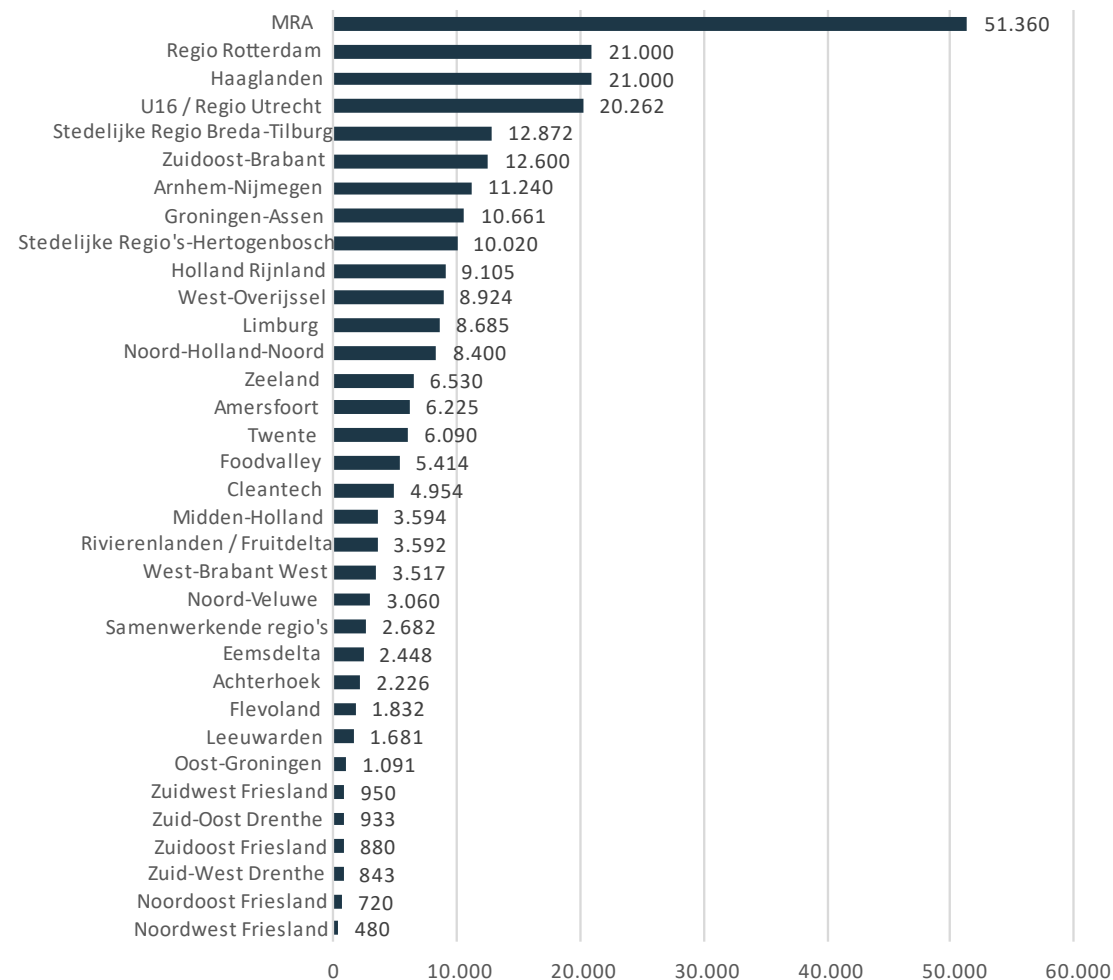
De sloopopgave en de verkoopaantallen zijn ongewijzigd ten opzichte van de doorrekeningen ten behoeve van de NPA 2022. Rekening houdend met respectievelijk 87 en 63 duizend corporatiewoningen die gesloopt en verkocht worden, komt de netto toename van de DAEB-voorraad tussen 2022 en 2030 uit op 116.100.

Aantallen 2022 t/m 2030	
Type	Actualisatie 2023
DAEB	
Nieuwbouw	241.100
Flexwoningen	25.000
Sloop	-87.100
Verkoop	-62.900
<i>Netto ontwikkeling:</i>	<i>+116.100</i>
Niet-DAEB	
Nieuwbouw	50.000

Opgave woondeals

De figuur aan de rechterkant toont de (bruto) nieuwbouwaantallen per woondeal. Deze tellen dus op tot circa 266.100 woningen. De G4-regio's hebben de grootste bouwopgave. Enerzijds omdat dit relatief grote regio's zijn (in aantallen DAEB-woningen), maar ook omdat er een relatief grote nieuwbouwopgave is. Op de volgende pagina is de nieuwbouwopgave in relatie tot het huidige aantal DAEB-woningen getoond. De analyses daar laten beter zien welke regio's relatief de grootste opgave kennen.

(Bruto) nieuwbouwaantallen DAEB uit woondeals, 2022 t/m 2030



De opgaven – bouwopgave aantallen per woondeal

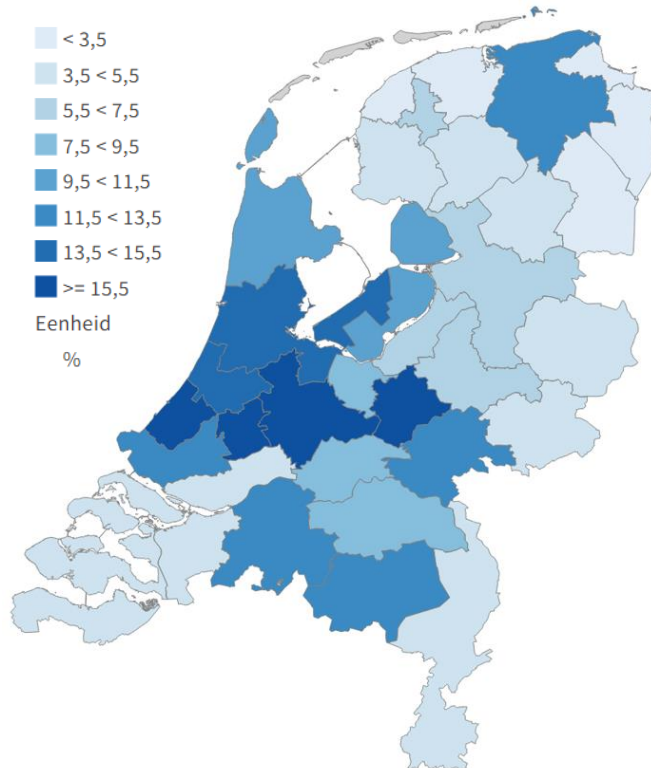
III. De opgaven

Onderstaande kaarten laten de (bruto) nieuwbouwopgave DAEB per woondealregio in de periode 2022 t/m 2030 zien, in verhouding tot de huidige (per 31-12-2021) DAEB-voorraad. Dit geeft inzicht in de relatieve nieuwbouwopgave per woondealregio. De linker kaart toont de uitkomsten uit de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022, de middelste kaart toont de uitkomsten van de actualisatie en de rechter kaart laat het verschil tussen die twee in procentpunten zien (Actualisatie 2023 minus NPA 2022).

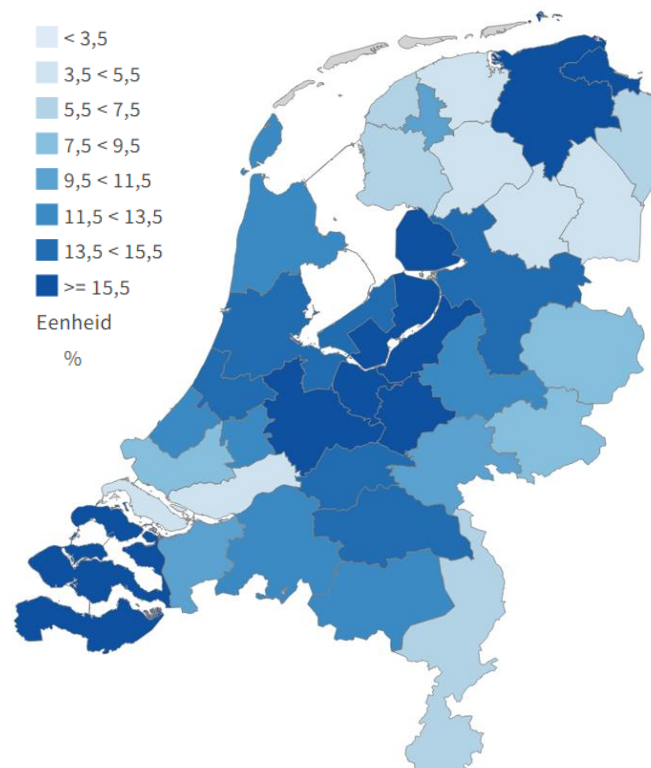
In de doorrekeningen ten behoeve van de NPA 2022 lag de grootste bouwopgave (in relatieve zin) in de regio's U16, Food Valley, Haaglanden en Midden-Holland. Relatief kleinere bouwopgaven waren te vinden in de regio's Zeeland, Friesland en Groningen.

In de actualisatie van de doorrekeningen, waarin we de bruto nieuwbouw uit de woondeals aanhouden, zien we nog steeds een relatief grote bouwopgave in de U16 en de regio Food Valley. Daarnaast valt op dat een aantal regio's donkerder blauw kleurt en dus een grotere relatieve nieuwbouwopgave heeft. Met name de hogere groei in de regio's Eemsdelta en Zeeland vallen op. In die regio's ligt een grote vernieuwingsopgave. De regio's Amersfoort, Noord-Veluwe en West-Overijssel hebben een grotere relatieve nieuwbouwopgave in de actualisatie op basis van de woondeals. Het rechter kaartje laat het duidelijkst zien waar de verschillen in relatieve nieuwbouwopgave het grootst zijn.

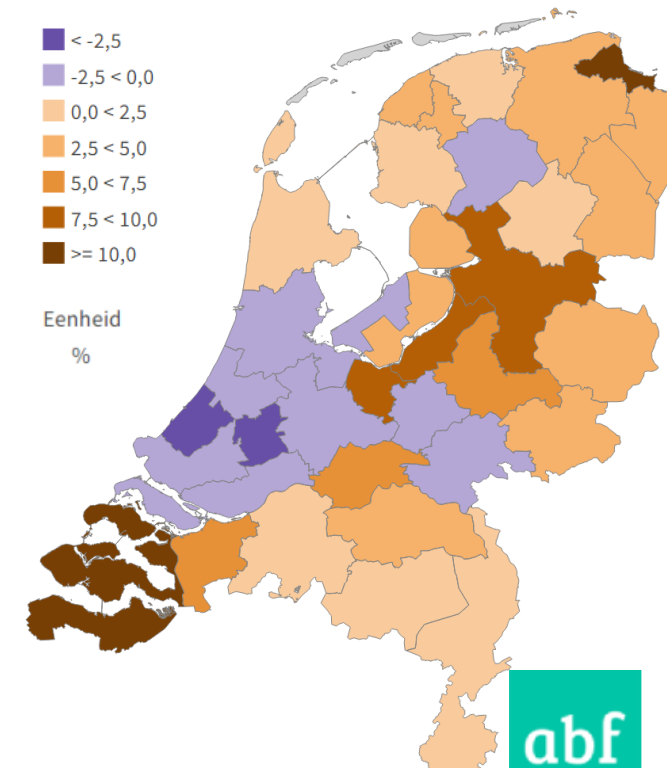
NPA 2022: (bruto) nieuwbouw DAEB i.r.t. DAEB-voorraad, 2022 t/m 2030



Actualisatie 2023: (bruto) nieuwbouw DAEB i.r.t. DAEB-voorraad, 2022 t/m 2030



Vershil tussen actualisatie 2023 en NPA 2022 (in procentpunt)



De opgave – kostenkengetallen bouwopgave

III. De opgaven

In deze paragraaf tonen wij de belangrijkste kostenkengetallen voor de bouwopgave in dit onderzoek, plus een overzicht van de herkomst van de informatie. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met de kengetallen uit de doorrekening voor de NPA 2022.

Binnen de bouwopgave vormen de stichtingskosten de belangrijkste kengetallen. Hierbij onderscheiden wij de stichtingskosten voor zelfstandige nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB), flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden.

Zelfstandige nieuwbouw DAEB

Voor de stichtingskosten (exclusief grond) van de zelfstandige nieuwbouw DAEB zijn verschillende bronnen geraadpleegd: (1) Watkostdebouwvaneenhuiswoning, (2) de Aedes-benchmark 2022 en (3) de projectinformatie van corporaties (beschikbaar bij Ortec Finance). Na de verschillende bronnen afgewogen te hebben binnen de werkgroep, is de Aedes-benchmark gekozen als te hanteren bron. De belangrijkste reden is dat de meeste corporaties zich hier in (zouden moeten) herkennen, aangezien het informatie betreft over alle nieuwbouwprojecten uit 2021. Enkel voor de stichtingskosten van de kleinste categorie meergezinswoningen is gebruik gemaakt van Watkostdebouwvaneenhuiswoning en van de projectinformatie; de stichtingskosten van deze categorie binnen de Aedes-benchmark geven een vertekend beeld omdat er (hoogstwaarschijnlijk) flexwoningen in zijn opgenomen.

De verdeling van de nieuwbouw over oppervlakteklassen is afkomstig uit de projectinformatie beschikbaar bij Ortec Finance. In het onderzoek is gerekend met één kengetal voor de stichtingskosten (exclusief grond) van eengezinswoningen (€ 231.300) en één kengetal voor de stichtingskosten van meergezinswoningen (€ 215.300). Deze stichtingskosten liggen hoger dan waar bij de doorrekeningen voor de NPA 2022 mee is gerekend (ook gebaseerd op de Aedes-benchmark): € 222.900 voor eengezinswoningen en € 185.300 voor meergezinswoningen.

N.B.: De gepresenteerde bedragen zijn niet nominaal maar gecorrigeerd voor de prijsontwikkelingen zoals die hebben plaatsgevonden tussen (NPA) 2022 en (actualisatie) 2023.

Stichtingskosten excl. grond (p.p. 1-1-2023)				
Type woning	Oppervlakteklasse	Stichtingskosten Actualisatie 2023	Verdeling nieuwbouw	Stichtingskosten NPA 2022
EGW	<= 80 m ²	€ 213.900	38%	X
	> 80 m ² en <= 95 m ²	€ 219.000	29%	X
	> 95 m ²	€ 262.100	33%	X
	Totaal	€ 231.300	100%	€ 222.900
MGW	<= 58 m ²	€ 197.000	33%	
	> 58 m ² en <= 70 m ²	€ 219.100	43%	
	> 70 m ²	€ 233.500	24%	
	Totaal	€ 215.300	100%	€ 185.300

Totaaloverzicht stichtingskosten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kostenkengetallen die gebruikt zijn voor het bepalen van de investeringen van de bouwopgave. De grondkosten zijn gebaseerd op een inventarisatie onder gemeenten door IJKX (bewerking ABF). Ten opzichte van NPA 2022 zijn de grondkosten iets lager. Dit komt doordat de praktijk achter is gebleven bij de voor NPA 2022 gebruikte indexatie. De stichtingskosten van de flexwoningen zijn bepaald door het gemiddelde te nemen van de prijzen uit de aanbesteding van de RVO en de (plafond)prijzen van de aanbesteding van Aedes. Hierbij is de volgende verdeling over de product-markt-combinaties (PMC's) aangehouden: 1/3^e PMC 11, 1/3^e PMC 12, 1/6^e PMC 13 en 1/6^e PMC 14. Bij het ontbreken van informatie over de grondkosten voor flexwoningen, is 50% van de grondprijs van zelfstandige nieuwbouw DAEB aangehouden (ruim € 12.500). De grond- en stichtingskosten voor de niet-DAEB zijn afkomstig uit de projectinformatie van Ortec Finance.

Type	Stichtingskosten (p.p. 1-1-2023)	
	NPA 2022	Actualisatie 2023
DAEB		
Zelfstandige nieuwbouw		
Eengezinswoningen	€ 222.900	€ 231.300
Meergezinswoningen	€ 185.300	€ 215.300
<i>Gemiddeld</i>	€ 194.100	€ 220.500
Grondkosten	€ 28.400	€ 25.200
Totaal	€ 222.500	€ 245.600
Onzelfstandige studenteneenheden	€ 78.200	€ 78.200
Flexwoningen	€ 95.000	€ 150.400
Niet-DAEB		
Zelfstandige nieuwbouw		
Eengezinswoningen	x	€ 271.700
Meergezinswoningen	x	€ 262.500
<i>Gemiddeld</i>	x	€ 265.000
Grondkosten	x	€ 38.400
Totaal	€ 272.750	€ 303.400

De opgaven – investeringen bouwopgave DAEB

III. De opgaven

Landelijke investeringen

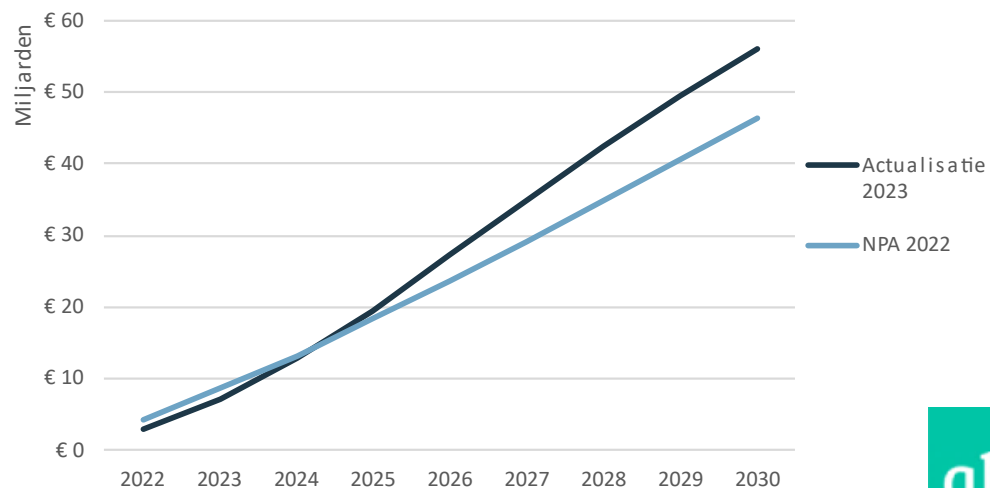
Onderstaande figuur laat de cumulatieve investeringen voor de bouwopgave DAEB zien. Hierin zijn de investeringen voor nieuwbouw, flexwoningen en sloopnieuwbouw opgenomen.

De investeringen in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 56,1 miljard (prijspeil 1-1-2022). Deze liggen ruim € 9,7 miljard hoger dan de investeringen in de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 (€ 46,4 miljard in prijsspeil 1-1-2022). De belangrijkste oorzaken voor dit hogere investeringsbedrag zijn:

- Hogere stichtingskosten zelfstandige nieuwbouw (+ € 5,0 miljard)
- Hogere stichtingskosten flexwoningen (+ € 1,3 miljard)
- Extra bouwopgave woondeals ten opzichte van NPA 2022 (+ € 3,5 miljard)

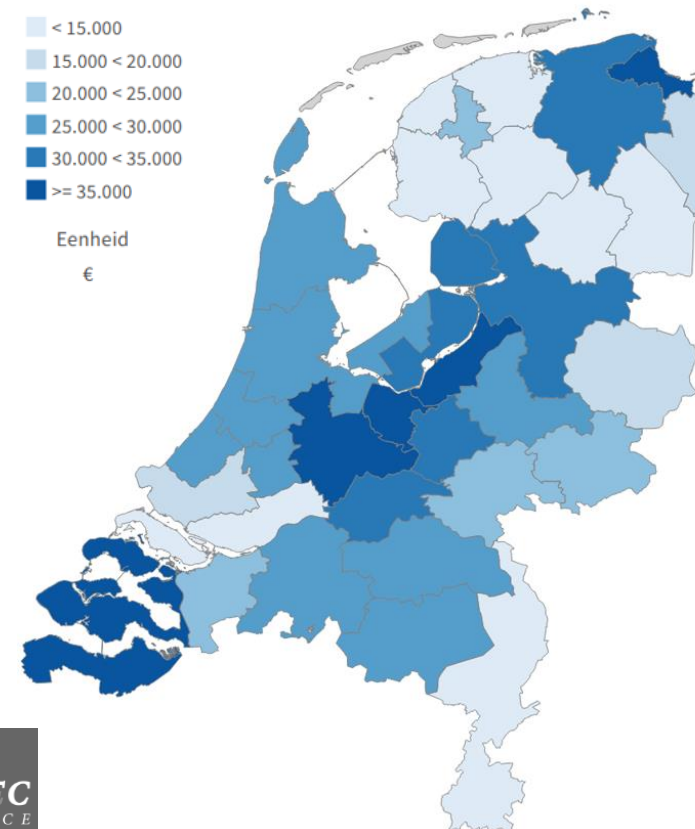
Uit de figuur met de fasering blijkt dat met name in het tweede deel van de periode waarop de NPA betrekking heeft, de investeringsbedragen fors hoger uitkomen. In de eerste jaren liggen de nieuwbouwaantallen uit de doorrekening onderliggend aan de NPA 2022 hoger. Vanaf 2024 is dit niet meer het geval en vanaf dan komen de cumulatieve investeringskosten uit de actualisatie boven de NPA 2022 doorrekening te liggen, ook vanwege de hogere stichtingskosten.

Cumulatieve investeringen bouwopgave DAEB (prijsspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De relatieve investeringsopgave per regio, bepaald door de totale investeringsopgave te delen door het aantal DAEB-woningen in de regio, laat een vergelijkbaar beeld zien als de relatieve nieuwbouwopgave eerder in het rapport. Regio's met een hoge relatieve (bruto) nieuwbouwopgave, zoals Eemsdelta, Zeeland en regio Amersfoort (en nabijgelegen regio's) hebben ook een relatief hoge investeringsopgave. De verhouding een- en meergezinswoningen in de nieuwbouw (eengezinswoningen hebben hogere stichtingskosten) en de (gemeentelijke) grondprijzen zijn minder van invloed op de regionale verschillen.

Investeringsopgave DAEB per huidige woning (prijsspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – methodologie opgave in bestaand bezit

III. De opgaven

Opgave bestaand bezit

In het model zijn verschillende typen investeringen opgenomen voor het verduurzamen (toekomstbestendig maken) van het bezit. Allereerst de verduurzamingsopgave: het beperken van de energievraag door middel van isolatie en het overstappen op duurzame warmtebronnen. Daarnaast zijn ook bedragen ingerekend voor de niet-energetische woningverbeteringen. Tot slot is er ook een investeringsopgave meegenomen voor het uitvoeren van woningaanpassingen voor huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Ieder van de zojuist genoemde investeringen staat verder toegelicht op deze pagina.

In de praktijk verbeteren en verduurzamen corporaties de woningen over het algemeen via grote renovaties waarbij bedragen van € 100.000 of meer per woning niet onwaarschijnlijk zijn. Dergelijke renovaties zijn niet expliciet ingerekend in het model, maar er worden vanuit verschillende bronnen wel middelen 'gereserveerd' voor het toekomstbestendig maken van de voorraad. Naast de op deze pagina beschreven investeringsposten, komen hiervoor ook vanuit de kasstromen (planmatig onderhoud) middelen beschikbaar. In de nabije toekomst zal verder worden verkend of de ingerekende bedragen toereikend zijn, onder andere door naar praktijkrenovaties te kijken. Vooralsnog zijn er dus op verschillende plekken (onderhoud, verbetering, verduurzaming) in het model kasstromen ingerekend voor het toekomstbestendig maken van de voorraad en moeten deze bedragen integraal bekeken worden. In de bijlage is een rekenvoorbeeld opgenomen van de investeringen in een woning over een periode van 40 jaar.

Verduurzamingsopgave

De afspraken op het gebied van verduurzaming uit de NPA zijn opgenomen in het begin van dit hoofdstuk en op de volgende dia. Ze bestaan uit een aantal onderdelen: het aantal aardgasvrij te maken woningen, het aantal naar de Standaard te isoleren woningen, het uitfaseren van de slechte energielabels (E, F en G) en de vervanging van de cv-ketel door een hybride warmtepomp.

In het Klimaatakkoord is beschreven dat het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving grotendeels via een wijkgerichte aanpak moet gaan plaatsvinden. Gemeenten hebben met de Transitievisies Warmte en de uitvoeringsplannen de regie in het bepalen op welke aardgasvrije warmtebron iedere buurt overgaat en op welk moment. Met de Startanalyse van de Leidraad (PBL) hebben gemeenten (o.a.) cijfermatige ondersteuning gekregen. De Startanalyse laat zien wat de goedkoopste (in termen van nationale kosten) aardgasvrije warmtebron per buurt is. Ten behoeve van de actualisatie van de doorrekeningen is de Startanalyse (versie 2020) gebruikt.

Voor de doorrekening van de opgave is de (modelmatige) aannahme gedaan dat alle woningen die aardgasvrij gemaakt worden, ook direct tot de Standaard worden geïsoleerd. In de praktijk kan hier enige tijd tussen zitten. Dit beïnvloedt de hoogte van de investeringen over de tijd echter nauwelijks. Wanneer een woning overgaat op een lage temperatuur warmtebron (LT), zoals een elektrische warmtepomp, dan is het een plausible aannahme dat de woning geïsoleerd wordt tot de Standaard. Bij

woningen die overgaan op een midden temperatuur of hoge temperatuur warmtebron, hoeft dit niet noodzakelijkerwijs het geval te zijn.


Daarnaast is verondersteld dat alle regio's 'evenredig' bijdragen aan het realiseren van de aardgasvrije opgave. De aardgasvrije opgave is daarom verdeeld over de regio's naar rato van het aantal woningen in de regio.

Van de 675.000 naar de isolatiestandaard te verduurzamen woningen gaan er (binnen het model) direct 450.000 over op een aardgasvrije warmtebron. Daarnaast worden er 87.000 bestaande woningen vervangen door een woning die voldoet aan de isolatiestandaard via sloopnieuwbouw. Dit betekent dat in de opgaveraming gerekend is met circa 138.000 bestaande woningen die geïsoleerd worden tot de Standaard zonder aanvullende maatregelen m.b.t. installaties. Ook hier is de opgave naar rato verdeeld over de regio's. Het is onwaarschijnlijk dat in de komende 10 tot 15 jaar woningen nageïsoleerd worden die momenteel al energielabel A hebben of vrij recentelijk gebouwd zijn (bouwjaar na 1992). Deze woningen zijn opgenomen in de opgave na 2035.

Bij het uitfaseren van woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 is rekening gehouden met een restant van ongeveer 40.000 woningen in 2029. Dit omvat de uitzonderingscategorieën (monumenten en woningen die voor sloop zijn bestemd) en woningen in een VvE waarvoor een instemmingsvoorbehoud is gemaakt. Een deel van de woningen met een slecht energielabel wordt gesloopt in de periode tot en met 2028. Van de bestaande woningen met label E, F of G wordt verondersteld dat de helft wordt opgewaardeerd naar label C/D en de andere helft naar de Standaard gaat.

N.B.: Vanwege de wijziging in de methodiek voor het bepalen van het energielabel hebben sommige woningen met label D of hoger nu een E, F of G label. Dit heeft plaatsgevonden tussen de NPA 2022 en deze actualisatie. Voor een deel van de woningen die in label zijn teruggevallen, met name woningen kleiner dan 40m², is overeengekomen dat ze niet onder de afspraak vallen voor het uitfaseren van slechte labels. Tegelijkertijd is bekend dat een deel van de voorraad in de tussentijd is verduurzaamd. Exacte cijfers waren ten tijde van het opstellen van de actualisatie niet beschikbaar, daarom is vastgehouden aan het aantal van 250.000 woningen met een slecht label, rekening houdend met de 40.000 woningen die onder de uitzonderingscategorieën vallen.

Wanneer de cv-ketel aan vervanging toe is (na 15 jaar), wordt er een duurzame warmtebron geplaatst. Als dit niet al een volledig aardgasvrije warmtebron is, dan zal het een hybride warmtepomp zijn. Modelmatig is dit ingerekend door jaarlijks 1/15^e van de gasgestookte woningen te vast te stellen, het aantal aardgasvrij te maken woningen hiervan af te trekken en het restant op een hybride warmtepomp over te laten gaan. Dit is alleen voor eengezinswoningen gedaan omdat de warmtepomp vanwege ruimtegebrek minder geschikt is in meergezinswoningen.



De opgaven – methodologie opgave in bestaand bezit

(vervolg vorige pagina)

Woningverbeteringen

Naast verduurzamen en regulier onderhoud, wordt in het model ook rekening gehouden met het verbeteren c.q. renoveren van de voorraad. Verbeteringen zijn ingrepen die het comfort of de bruikbaarheid van een gebouw substantieel verbeteren zoals het plaatsen van een lift of het verruimen van de entree. In het model wordt jaarlijks een vast bedrag van € 550 (bron: Aedes-benchmark) per woning ingerekend voor deze verbeteringen.

Woningaanpassingen voor zorg-/ouderenwoningen

De bestaande voorraad wordt ook op een andere manier 'toekomstbestendig' gemaakt, namelijk via aanpassingen die bestaande woningen geschikt maken voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Deze opgave is eveneens ingerekend in de prestatieafspraken. Gemiddeld ligt het aantal aanpassingen op 1.300 per jaar in de periode tot en met 2030. Dit resulteert in ruim 12 duizend woningaanpassingen over de gehele periode.

Ten behoeve van de 20.000 (extramurale) verpleegzorgplekken (programma Wonen en zorg) is een meerprijs van € 5.400 per woning ingerekend. Hierbij is uitgegaan van meerkosten van € 21.000 (analyse KPMG1) per woning en een beschikbare subsidie van € 15.600 per woning. De verpleegzorg-plekken kunnen gerealiseerd worden via transformaties van bestaande gebouwen of via nieuwbouw.

De opgaven – verduurzamingsopgave in aantallen

III. De opgaven

Verduurzamingsopgave nationaal

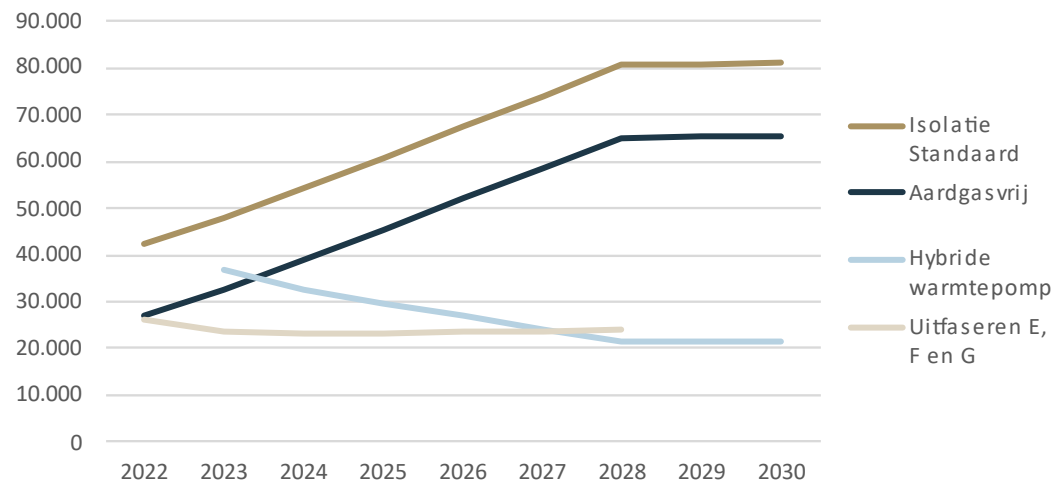
Onderstaande tabel toont (nogmaals) de nationale aantallen van de verduurzamingsopgave voor de periode 2022 t/m 2030. Er zit overlap tussen de verschillende maatregelentypen. Voor de doorrekening van de opgave is de (modelmatige) aanname gedaan dat alle woningen die aardgasvrij gemaakt worden, ook direct tot de Standaard worden geïsoleerd (vorige pagina). In totaal gaan er binnen het model 138.000 woningen (588.000 – 450.000) naar de Standaard die niet ook al gelijktijdig op een aardgasvrije warmtebron overstappen. Daarnaast gaat een deel van de uit te faseren woningen met E, F en G naar de Standaard en overlapt daarmee met de verduurzamingsopgave naar de Standaard.

Type	Aantallen 2022 t/m 2030
Aardgasvrij	450.000
Uitfaseren E, F, G (t/m 2028)	
50% naar de Standaard	87.000
50% naar label C/D	87.000
Verduurzaming naar Isolatiestandaard	675.000
Isolatie bestaande woningen	588.000
Slooptnieuwbouw	87.000
Hybride warmtepomp	220.000

Voor de aardgasvrije opgave is een ingroei gehanteerd van circa 25.000 aardgasvrij te maken woningen in 2022 tot een niveau van 65.000 woningen per jaar vanaf 2028. De 138.000 bestaande woningen die aanvullend naar de Standaard gaan (zonder aanpassing verwarmingsinstallatie), zijn lineair verdeeld over de tijd; ieder jaar ruim 15.000 woningen. Ook voor het uitfaseren van de woningen met energielabel E, F en G is een lineair verloop verondersteld.

Het jaarlijks aantal te installeren hybride warmtepompen neemt af over de tijd. Dit komt omdat steeds meer eengezinswoningen bij vervanging van de cv-ketel overgaan op een volledig aardgasvrije warmtebron.

Fasering verduurzaming (DAEB en niet-DAEB); 2022 t/m 2030



De opgave – kostenkengetallen bestaand bezit

III. De opgaven

Isolatie

De kostenkengetallen voor isolatie tot de Standaard zijn geactualiseerd middels een (nieuwe) uitvraag bij TNO. TNO heeft, gebruik makend van het recent ontwikkelde Hestia-model, op woningniveau investeringsbedragen aangeleverd. Voor iedere woning zijn de bouwdeelen naar de minimale streefwaarden uit het onderzoek van Nieman² gebracht. De investeringskosten om ieder bouwdeel aan te pakken zijn vervolgens opgeteld om tot een investeringsbedrag per woning te komen. Conform de eerdere doorrekeningen is verondersteld dat de helft van de maatregelen op een natuurlijk moment plaatsvindt en de helft op een zelfstandig moment (via een projectmatige aanpak).

De isolatiekosten tot de Standaard liggen, mede vanwege een uiteindelijke aanscherping van het niveau van de Standaard, hoger dan in de voorgaande doorrekeningen.

Voor de isolatiekosten om woningen met energielabel E, F of G naar energielabel C/D te isoleren, is net als in het vorige onderzoek gebruik gemaakt van kengetallen uit het Vesta MAIS model van PBL.

Woningverbetering

In het model is net als in de vorige doorrekening jaarlijks een bedrag van € 550 per woning ingerekend voor woningverbeteringen. Een bedrag dat afgeleid is van de Aedes-benchmark.

Prijspeil 1-1-2023	Actualisatie 2023		NPA 2022	
	Directe kosten	Bijkomende kosten	Totaal	Totaal
Isolatie				
Isolatiestandaard				
Isolatiemaatregelen	€ 12.530	€ 3.880	€ 16.410	€ 12.080
Ventilatie	€ 3.210	€ 990	€ 4.200	€ 3.090
<i>Totaal</i>	<i>€ 15.730</i>	<i>€ 4.880</i>	<i>€ 20.610</i>	<i>€ 15.180</i>
E, F en G naar label C/D	€ 8.030	€ 2.490	€ 10.520	€ 10.520
Woningverbetering	x	x	€ 600	€ 600
Installaties				
Volledig elektrische warmtepomp	€ 10.660	€ 3.310	€ 13.970	€ 25.610
Warmtenet	€ 12.560	€ 3.890	€ 16.460	€ 19.600
Hybride warmtepomp	€ 7.730	€ 2.400	€ 10.120	€ 10.840
Aanpassen bestaand (bij aardgasvrij)*	€ 2.160	€ 670	€ 2.830	€ 2.830

* Elektrisch koken, aanpassing meterkast, afsluiten gas

Installaties

Ook de kengetallen voor de warmtebronnen/installaties zijn geactualiseerd. De investeringsbedragen voor hybride en volledige elektrische warmtepompen zijn overgenomen van het platform Digipesis van de RVO, gebaseerd op kostenkengetallen van Arcadis. De kosten (aansluitkosten en in pandige kosten) bij het aansluiten op een warmtenet zijn overgenomen uit een rapport van Atriensis³.

Met name de kosten voor een elektrische warmtepomp vallen lager uit dan in de vorige doorrekening. Dit kengetal was niet meer geactualiseerd sinds het eerste Opgaven en Middelen onderzoek. Inmiddels is de warmtepomp veelvuldiger toegepast en zijn er meer praktijkvoorbeelden. De geactualiseerde kengetallen afkomstig van het RVO-platform Digipesis sluiten daarom beter aan bij de praktijk.

Bijkomende kosten

Net als in de eerdere doorrekeningen van het Opgaven en Middelen onderzoek, is er een opslag van 31% aan bijkomende kosten gehanteerd. De totale verduurzamingsinvesteringen zijn berekend door de directe bouwkosten te verhogen met dit percentage. We onderscheiden de volgende componenten:

- Staartkosten (o.a. winst en risico): 17,1%
- Flankerende kosten (bijv. bijkomende constructieve maatregelen): 10%
- Interne kosten (o.a. kosten voor opdrachtgeverschap, projectleiding): 3,9%

Wijzigingen ten opzichte van de NPA 2022

Naast de zojuist toegelichte updates van de kostenkengetallen, zijn er nog twee belangrijke aanpassingen met betrekking tot de kengetallen gedaan: er is geen kostenreductie ingerekend en er zijn wel subsidies meegenomen.

In eerdere doorrekeningen is ervan uitgegaan dat de investeringskosten voor verduurzaming (in reële termen) zou afnemen. Hierbij is aangesloten bij de doorrekeningen onderliggend aan het Klimaatakkoord, waarin is verondersteld dat kostenreducties plaatsvinden vanwege opschaling, vraagbundeling en innovatie⁴. Tot op heden hebben er geen kostenreducties plaatsgevonden en de verwachting is dat deze niet of (zeer) beperkt zullen gaan plaatsvinden in de periode tot en met 2030. Daarom is in overleg met de werkgroep besloten om geen kostenreducties meer in te rekenen in de actualisatie.

Subsidies zijn in de voorgaande doorrekeningen van het Opgaven en Middelen onderzoek niet meegenomen. Inmiddels zijn er verschillende subsidieregelingen voor de korte tot middellange termijn beschikbaar. De volgende subsidies zijn meegenomen in de actualisatie:

- € 2.830 voor warmtepompen (hybride en volledig elektrisch) voor de periode 2022 t/m 2030 (ISDE)
- € 1.200 voor de in pandige kosten bij warmtenetten voor de periode 2022 t/m 2024 (SAH).
- € 6.000 voor de aansluitkosten bij warmtenetten voor de periode 2022 t/m 2028 (WIS).

De opgaven – investeringen bestaand bezit DAEB

III. De opgaven

Landelijke investeringen bestaand bezit

Onderstaande figuur laat de cumulatieve investeringen voor de verduurzamingsopgave en (niet-energetische) woningverbeteringen (DAEB) zien.

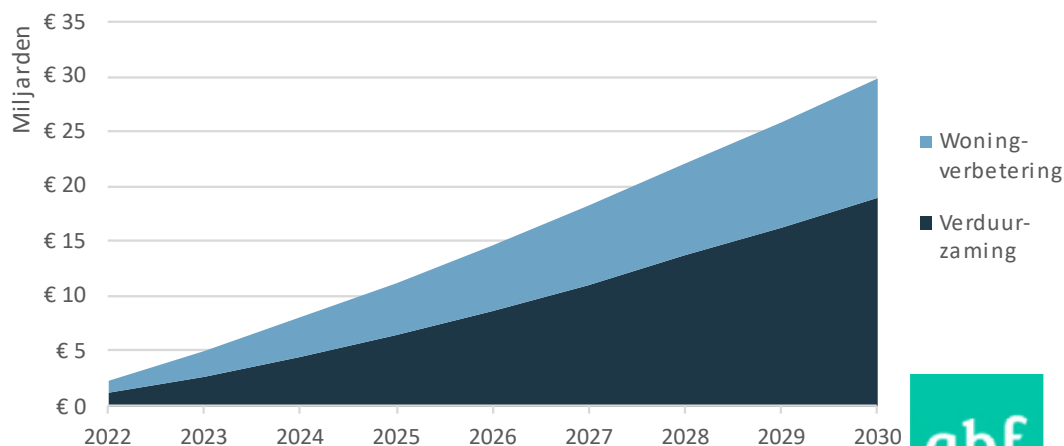
De investeringen in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 29,8 miljard (prijspeil 1-1-2022) waarvan € 19,0 miljard aan verduurzamingsmaatregelen en € 10,8 miljard aan niet-energetische woningverbeteringen. Deze investeringen voor verduurzaming liggen circa € 3,9 miljard lager dan de doorrekeningen voor de NPA 2022, die daar op € 22,9 miljard uitkwamen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de voorgaande doorrekening zijn:

- Lagere kostenkengetallen installaties (- € 3,7 miljard)
- Hogere kostenkengetallen isolatie (+ € 3,0 miljard)
- Geen kostenreducties (+ € 1,5 miljard)
- Subsidies installaties (- € 2,5 miljard)
- Minder bestaande woningen naar de Standaard vanwege meerekenen sloopnieuwbouw (- € 1,7 miljard)

Het resterend verschil van circa € 500 miljoen is het gevolg van kleine modelaanpassingen, de update naar een nieuwe dVi en een kleinere opgave voor hybride warmtepompen.

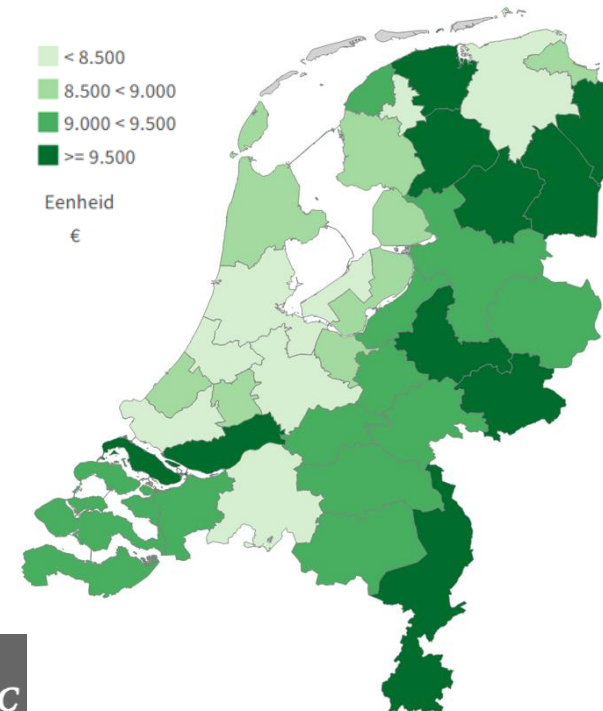
De investeringen in niet-energetische woningverbeteringen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de doorrekeningen voor de NPA 2022.

Cumulatieve investeringen verduurzaming en woningverbetering (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De relatieve investeringsopgave voor verduurzaming (totale investeringsopgave / aantal woningen) laat relatief kleine verschillen zien tussen de regio's. Alle regio's liggen tussen de € 7.500 en € 10.500 per (huidige) woning. De regionale verschillen zijn het gevolg van de modelmatige benadering waarin iedere regio zijn evenredige deel van de aardgasvrije opgave en van de opgave tot de Standaard oppakt. Regio's met een relatief hogere investeringsopgave kenmerken zich door relatief veel eengezinswoningen (hogere isolatiekosten maar ook relatief veel investeringen in hybride warmtepompen), relatief veel woningen die op een (hybride of volledig elektrische) warmtepomp overgaan en/of relatief veel woningen met label E, F of G. Omgekeerd zijn warmtepompen in meer verstedelijkte regio's met een hoger aandeel meergezinswoningen juist een vaker toe te passen oplossing met lagere investeringskosten per woning. Door deze combinatie van factoren pakt de opgave per woning in de meer stedelijke gebieden gemiddeld genomen zo'n 7% lager uit dan die in een aantal meer landelijk gelegen gebieden. In de herijking naar 2024 zal extra aandacht geschonken worden aan de kostenniveaus en opgave voor verduurzaming.

Investeringen verduurzamingsopgave DAEB per huidige woning (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

De opgave in de huur

Corporaties verhuren woningen tegen een lagere huurprijs dan wat een marktpartij zou vragen. Deze lage huren beperken de investeringsmogelijkheden van corporaties. Als een corporatie meer zou verdienen, zou ze meer kunnen investeren. Maatregelen die invloed hebben op de huurontwikkeling van corporaties maken deel uit van de uitdaging om betaalbare woningen te bieden aan huishoudens met lage inkomens. Deze uitdaging met betrekking tot de huurprijs kan niet op dezelfde manier gekwantificeerd worden als bijvoorbeeld nieuwbouw.

Het onderzoek omvat drie aspecten van het huurbeleid: eenmalige huurverlaging in 2023, reguliere jaarlijkse huurverhogingen voor zittende huurders en huurprijzen bij nieuwe verhueringen. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe elk van deze componenten een plek hebben gekregen in de doorrekening NPA 2023.

Eenmalige huurverlaging

Vanaf 1 juli 2023 krijgen huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum een huurverlaging tot € 575 per maand (prijsspeil 2023). Om de impact van de huurverlaging te berekenen, heeft ABF Research berekeningen uitgevoerd met behulp van de zogenaamde Microdata-omgeving van het CBS. Door gegevensbestanden van onder andere de Belastingdienst (inkomens) en de corporaties (huren uit WOZ-bezitstabel dVi) te koppelen, is de impact van de huurverlaging zo goed mogelijk berekend. Het resultaat is op regionaal niveau uitgewerkt en vervolgens toegewezen aan corporaties. Hierbij is onder andere gekeken naar het aandeel van de huursom dat onder de huurverlagingsgrens van € 550 per corporatie valt.

In de doorrekeningen die ten grondslag liggen aan de NPA 2022 is de eenmalige huurverlaging modelmatig benaderd door een huurbevriezing in te rekenen. Dit was gebaseerd op de veronderstelling dat de huurbevriezing op nationaal niveau een vergelijkbaar financieel effect heeft als de eenmalige huurverlaging. Later werd bekend dat de huurbevriezing regionaal anders kan uitpakken dan de eenmalige huurverlaging. In deze actualisatie is het effect van de eenmalige huurverlaging zo nauwkeurig mogelijk benaderd (zoals hierboven beschreven), waardoor ook de regionale verschillen naar voren komen.

Nationale impact eenmalige huurverlaging

Op basis van de uitgevoerde analyses met betrekking tot de eenmalige huurverlaging hebben naar verwachting circa 594.000 huishoudens (in corporatiewoningen) recht op de eenmalige huurverlaging. Dit aantal huishoudens sluit goed aan bij de gegevens die de Belastingdienst heeft gedeeld op basis van de daadwerkelijke registraties. De gemiddelde huurverlaging per

huishouden dat recht heeft op de huurverlaging komt uit op ruim € 52 per huishouden (prijsspeil 2023).

Regionale impact eenmalige huurverlaging

De figuur op de volgende pagina laat de procentuele impact van de eenmalige huurverlaging per woondeal zien, ten opzichte van de situatie waarin de maximaal toegestane huursomstijging wordt toegepast (2,6% per 1 juli 2023). De procentuele impact is het grootst in de regio's MRA, Flevoland, Limburg, Amersfoort en Breda-Tilburg. In deze vijf regio's is de procentuele impact -3,5% of lager (meer negatief). In de regio's in Friesland, Groningen en Drenthe is de impact kleiner: -2,5% of hoger (minder negatief). De gemiddelde huidige huurniveaus in deze regio's liggen relatief lager waardoor er minder woningen een contracthuur boven de € 575 (prijsspeil 2023) hebben.

Zoals beschreven op de vorige pagina, is in de doorrekeningen van vorig jaar een huurbevriezing ingerekend als benadering voor het effect van de eenmalige huurverlaging. Met de kennis van nu, blijkt dat een lichte onderschatting van de impact te zijn geweest. De huursom daalt landelijk met 0,5% per medio 2023 in de actualisatie van de doorrekeningen. Bij het afleiden van dit percentage hebben de huishoudens die geen aanspraak maken op een eenmalige huurverlaging een huurverhoging van 2,6% gekregen (conform de huursombenadering).

De opgaven – huurbeleid (vervolg)

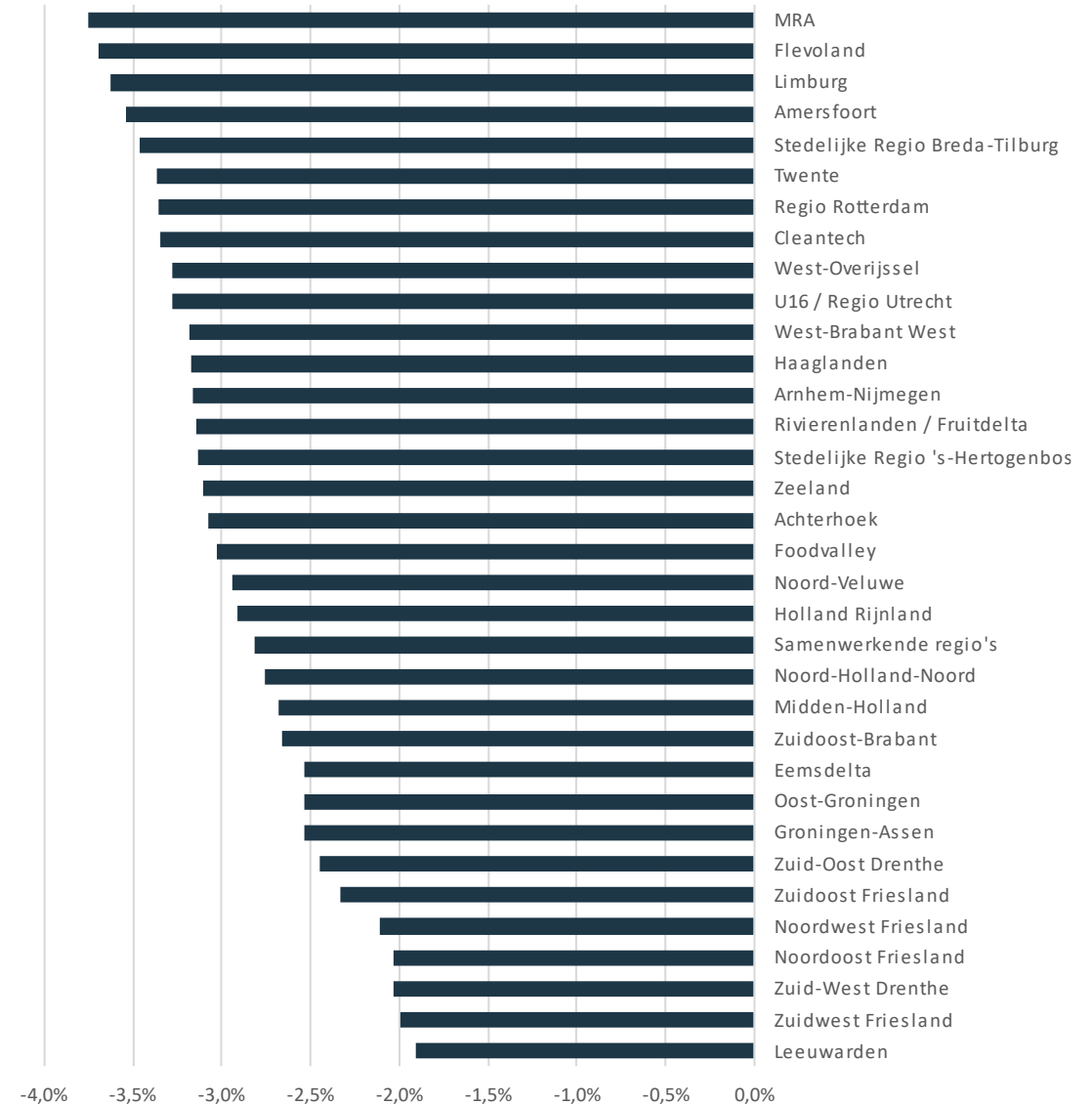
III. De opgaven

Reguliere huurverhoging

Vanwege de hoge inflatie is de jaarlijkse huursomstijging in de periode van 2023 tot en met 2025 begrensd op de cao-loonstijging van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Vanaf 2026 is de huurverhoging weer gebaseerd op de CPI-ontwikkeling. Binnen de huursombenadering heeft de corporatie de mogelijkheid om individuele huurders een lagere/hogere huurverhoging (of huurverlaging) op te leggen, bijvoorbeeld door het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). In de berekeningen van het basispad is ervan uitgegaan dat corporaties de huren laten stijgen volgens de (vastgestelde) huursombenadering. De toepassing/impact van IAH maakt hier deel van uit en is impliciet verwerkt of inzichtelijk gemaakt.

N.B.: De eenmalige huurverlaging in 2023, die hiervoor is toegelicht, valt buiten de huursombenadering.

Procentuele impact eenmalige huurverlaging op huursom per 2023, ten opzichte van de situatie waarin de totale huursom met 2,6% stijgt (maximaal toegestane huursomstijging per 1 juli 2023)



De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

Bepaling van de gemiddelde huurprijsontwikkeling en streefhuur

De jaarlijkse gemiddelde huurprijsontwikkeling voor zittende huurders wordt grotendeels bepaald via de reguliere huurverhogingen en de eenmalige huurverlaging die voor 2023 is afgesproken (zie vorige pagina's). Echter, de gemiddelde huur verandert ook door nieuwe verhuringen en door mutaties in de portefeuille.

Om een inschatting te maken van de jaarlijkse huurprijsontwikkeling als gevolg van deze processen, heeft ABF een model ontwikkeld. In dit model worden de huurinkomsten van corporaties op vier manieren beïnvloed: aanpassingen van de huren van bestaande woningen, genereren van nieuwe inkomsten bij nieuwbouw, verlies van huurinkomsten bij sloop of verkoop van (niet leegstaande) woningen, en verhoging van streefhuren na verduurzaming van bestaande woningen.

In hoofdstuk 4 van het eerste Opgaven en Middelen-onderzoek is schematisch uitgewerkt hoe de huren worden aangepast bij zittende huurders en bij huurmutaties. De gebruikte parameters zijn afkomstig uit de CBS Huurenquête en hebben onder andere betrekking op het aandeel woningen waarbij de huur wordt afgetopt en de huurverhoging bij mutatie als percentage van de maximale huur. De gebruikte parameters in dit onderzoek zijn afkomstig uit de CBS Huurenquête 2022 en staan vermeld in de bijlagen aan het einde van dit rapport.

De samenstelling van de nieuw te bouwen woningen, gebaseerd op de behoefteraming (Socrates 2022; zie ook paragraaf Methodiek bouwopgave), bepaalt de verdeling naar de gewenste prijsklasse voor huishoudens. Deze verdeling is toegepast op het totale aantal woningen dat corporaties volgens de prestatieafspraken gaan bouwen. Binnen elke prijsklasse is in overleg met de werkgroep aangenomen dat de aanvangshuur voor nieuwbouwwoningen gelijk is aan het bovengrensbedrag van de betreffende prijsklasse. Voor huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens is een gewogen gemiddelde huurprijs berekend, rekening houdend met de verhouding tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, zoals vermeld in de dVi-paragraaf over woningtoewijzingen tussen de twee aftoppingsgrenzen. De aangenomen huurprijs van een flexwoning is het gewogen gemiddelde tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Bij de sloop of verkoop van woningen wordt de huurprijs van de verwijderde woning bepaald volgens het model (Socrates), namelijk de huurprijs van een willekeurige woning uit de betreffende prijsklasse.

De ontwikkeling van de huur prijs heeft invloed op de jaarlijkse huurinkomsten waarmee we in dit onderzoek rekenen. Daarnaast wordt de simulatie van de huurprijzen ook gebruikt om per regio een streefhuur vast te stellen die aansluit bij de betaalbaarheidsopgave. Hierbij is de

aanname gedaan dat de streefhuur gelijk is aan de huur in 2050, na alle mutaties in bewoning en vastgoedportefeuille. De streefhuur is vervolgens van belang voor het berekenen van de beleidswaarde en dus de investeringsruimte van corporaties.

Actuele contracthuur en streefhuren

De figuur op de volgende pagina toont de huidige contracthuren (dVi 21), de streefhuren gehanteerd in het onderzoek en de streefhuren conform de eigen opgave van corporaties (dVi 21). Alle bedragen zijn in prijspeil 1-1-2022. De figuur laat zien dat, met enkele uitzonderingen daargelaten, de streefhuur op woondealregio-niveau uit het onderzoek lager ligt dan de door corporaties gehanteerde/opgegeven streefhuur in dVi. Alleen in Rivierenland/Fruitdelta, Flevoland, Zuidoost Friesland en Noordoost Friesland ligt de in dVi 21 opgegeven streefhuur lager dan de streefhuur in het onderzoek.

De nationaal gemiddelde contracthuur uit dVi is € 547,7 per maand. In het onderzoek is gerekend met een streefhuur van € 578,6 en in dVi is een gemiddelde streefhuur opgegeven van € 608,5. Deze bedragen liggen respectievelijk 5,6% en 11,1% boven de contracthuur. Er is dus uitgegaan van een gematigder huurbeleid dan wat de corporaties zelf hanteren voor de streefhuur ten behoeve van de beleidswaarde.

Huurbeleid bij investeringen

In de NPA is afgesproken dat er geen huurverhoging wordt doorgevoerd na het nemen van isolatiemaatregelen. Bij de zittende huurders vindt (binnen het model) enkel een huurverhoging plaats wanneer een hybride of volledig elektrische warmtepomp wordt geïnstalleerd. Deze installatiemaatregelen werken ook door in de streefhuur. Daarnaast leiden isolatiemaatregelen tot een verhoging van de streefhuur en dus de huur voor toekomstige huurders. Voor de verhoging van de streefhuur is de vergoedingentabel van Aedes-Woonbond gehanteerd die tot en met 2022 van kracht was.

Huurbeleid bij nieuwbouw

Nieuwe huurwoningen worden aanvankelijk verhuurd tegen een prijs die dicht bij de bovengrens van de huurprijsklasse ligt. Daarna geldt het reguliere huurbeleid.

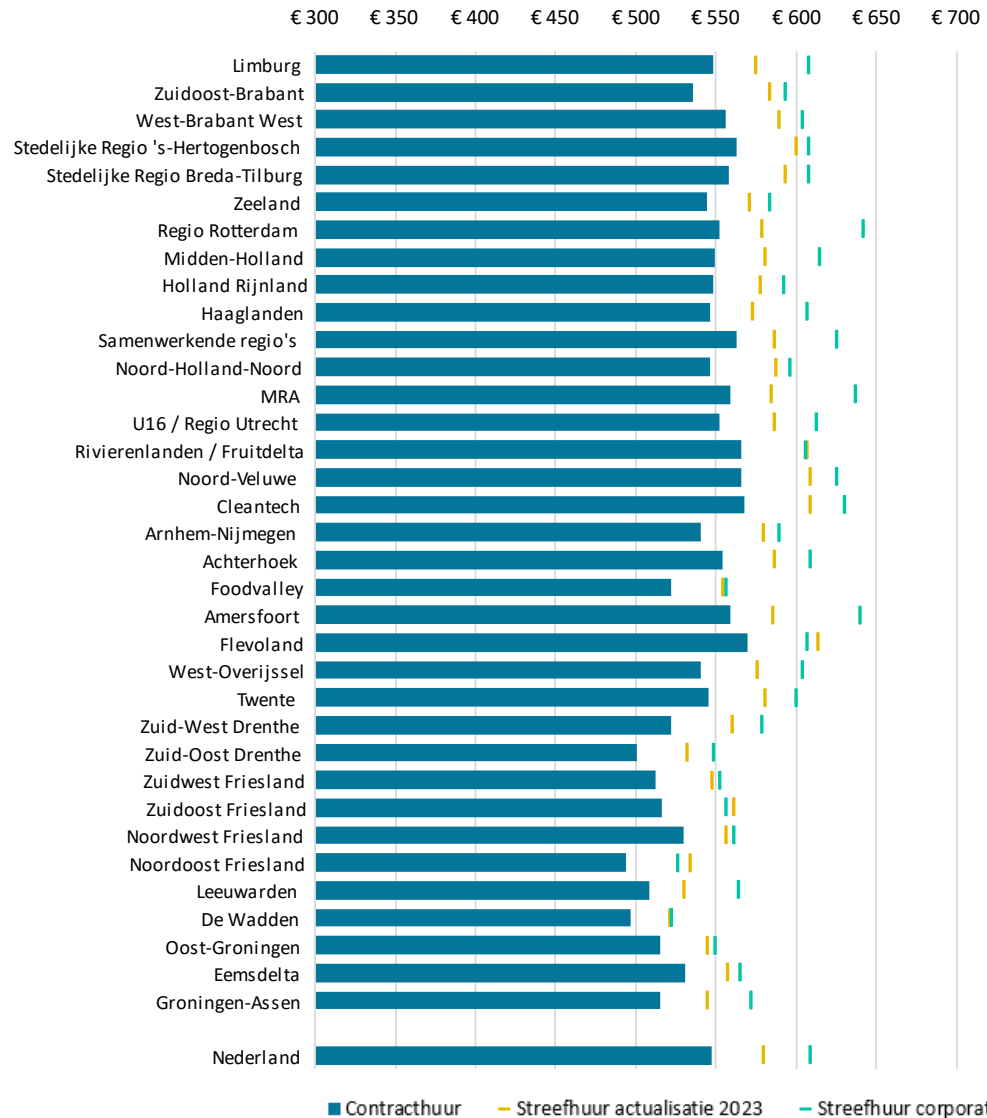
Huurbeleid niet-DAEB

Het huurbeleid in de niet-DAEB sector volgt het beleid van de DAEB-tak. Dit geldt dus ook voor de reguliere huurverhoging en de eenmalige huurverlaging. De streefhuur is vastgesteld op 90% van de marktconforme huur.

De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

Huidige contracthuur (dVi 21), streefhuren uit de actualisatie 2023 en eigen streefhuur corporaties (dVi 21); alles in prijspeil 1-1-2022



De opgaven – samenvatting

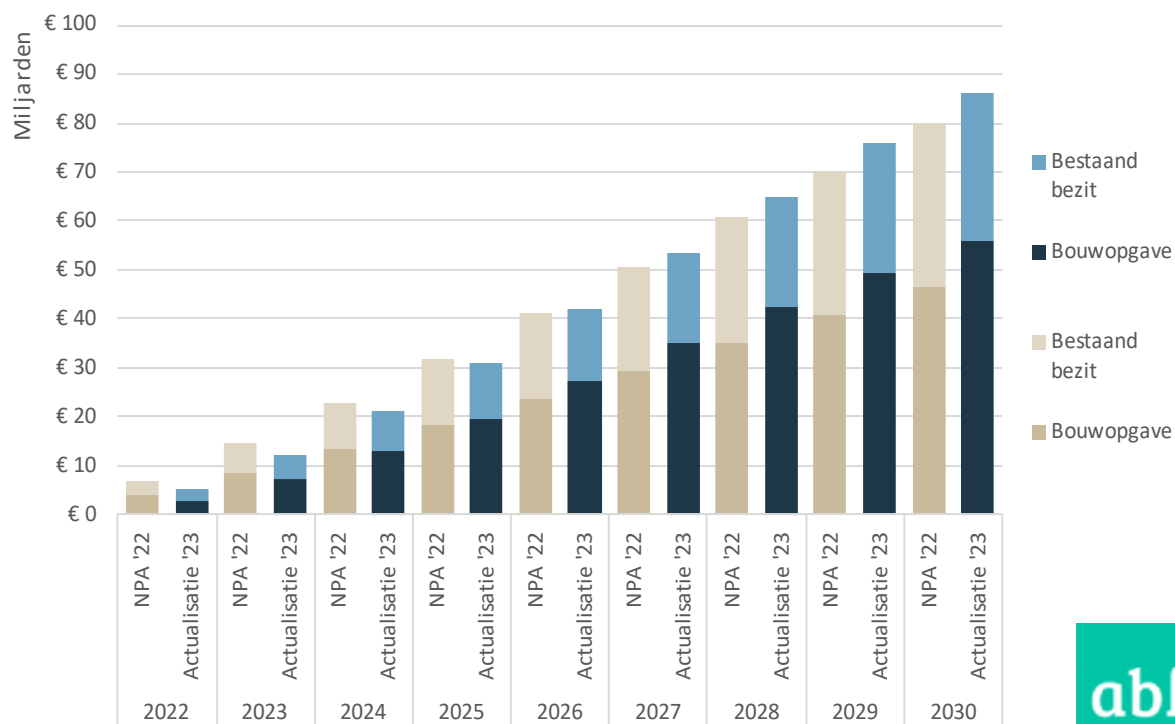
III. De opgaven

Totale investeringsopgave DAEB

Onderstaande figuur toont de totale cumulatieve investeringsopgave uitgesplitst naar de bouwopgave en de opgave in bestaand bezit voor de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 en voor de actualisatie. De totale investeringsopgave voor de DAEB is toegenomen van ruim € 80 miljard naar ruim € 86 miljard (beide in prijspeil 1-1-2022). Zoals eerder in het rapport beschreven, is de bouwopgave met bijna € 10 miljard gestegen en is de opgave in bestaand bezit gedaald met bijna € 4 miljard. Beide ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van een actualisatie van de diverse kengetallen en in mindere mate van aanpassingen in de opgave.

In de eerste prognosejaren ligt de investeringsopgave van de actualisatie nog lager dan in de doorrekeningen van vorig jaar. Dit is het gevolg van een lager veronderstelde nieuwbouw-productie in de jaren 2022 en 2023. Vanaf 2025 komt het (cumulatieve) investeringsbedrag voor de bouwopgave boven die uit de doorrekeningen van 2022 te liggen.

Totale investeringsopgave DAEB (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030

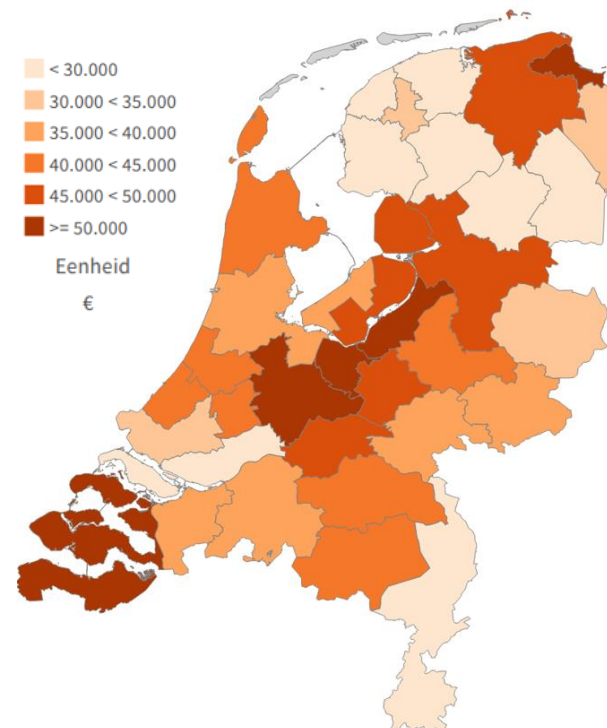


Onderstaande kaart laat de totale investeringsopgave DAEB zien in verhouding tot de omvang van de regio (in aantallen DAEB-woningen). De grootste (relatieve) opgave ligt in de regio Eemsdelta. De totale investeringsopgave per woning in die regio is meer dan € 95.000 per woning. Andere regio's met een investeringsopgave van meer dan € 50.000 per woning zijn Amersfoort, Noord-Veluwe, Zeeland en de U16. Een relatief lage investeringsopgave per woning zien we met name in regio's in Friesland, Drenthe en Limburg. De relatieve investeringsopgave wordt voornamelijk bepaald door de omvang van de nieuwbouwopgave; de verduurzamingsopgave laat (binnen het model) minder regionale spreiding zien.

Totale investeringsopgave niet-DAEB

Van 2022 tot en met 2030 wordt er rekening gehouden met een investeringsbedrag door niet-DAEB takken van ongeveer € 15,3 miljard. Het grootste deel daarvan gaat naar de nieuwbouw van 50.000 woningen (bijna € 14 miljard). Het overige deel wordt vrijwel gelijkmatig verdeeld over het verduurzamen en het (anderszins) verbeteren van de voorraad

Totale investeringen DAEB per huidige woning (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – doorkijk 2031 tot en met 2035

III. De opgaven

De NPA hebben een looptijd van 2022 tot en met 2030. Ook na 2030 staan corporaties nog voor opgaven op het gebied van volkshuisvesting en verduurzaming/verbetering van de bestaande voorraad. Om inzicht te geven in de haalbaarheid van deze opgave na de NPA, is in het ‘middelendeel’ van dit rapport een doorrekening gemaakt van de financiële haalbaarheid van de opgave voor de periode 2030 tot en met 2035.

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een beknopt overzicht van de ingerekende opgaven voor de periode 2031 tot en met 2035. Deze opgaven maken, zoals eerder vermeld, geen deel uit van de NPA, maar zijn gebaseerd op de methodiek die is gebruikt in de initiële O&M-studie. De opgavenraming is dus afkomstig van ABF. De raming is geactualiseerd met de laatst beschikbare inzichten met betrekking tot demografie en de verduurzamingsdoelstellingen tot 2050.

Bouwopgave DAEB 2031 t/m 2035:

- Nieuwbouw: 77.300
- Flexwoningen: (geen)
- Sloop: 38.700
- Verkoop: 20.000

Bovenstaande aantallen resulteren voor de periode 2031 tot en met 2035 in een (netto) groei van de DAEB-voorraad met 18.600 woningen. Het totale investeringsbedrag dat gepaard gaat met het bouwen van de woningen bedraagt circa € 17 miljard.

Opgave bestaand DAEB-bezit (verduurzaming en verbetering):

De totale geraamde investeringen in het bestaande bezit voor de periode 2031 tot en met 2035 komen uit op € 19,6 miljard: € 13,5 miljard voor verduurzaming en € 6 miljard voor verbeteringen. In die periode zullen ongeveer 470.000 woningen worden verduurzaamd. Dit betreft het aardgasvrij maken en gelijktijdig isoleren van de bestaande voorraad.

Opgave voor niet-DAEB

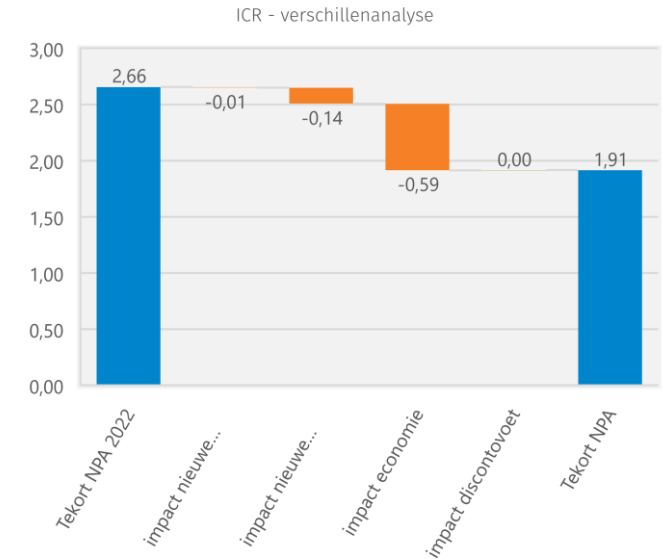
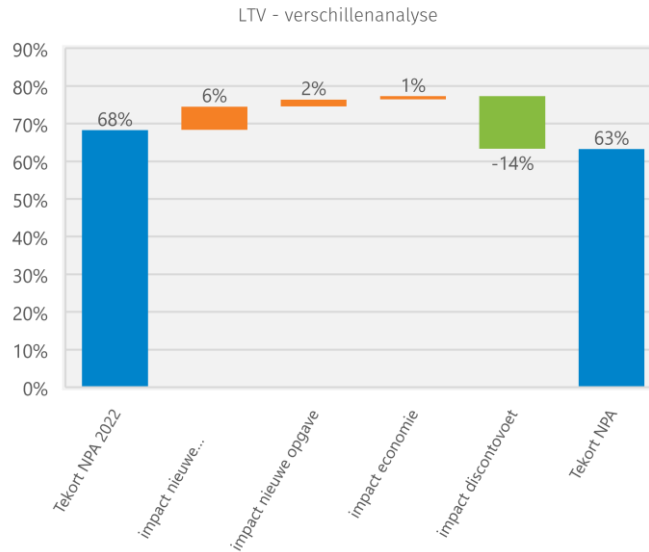
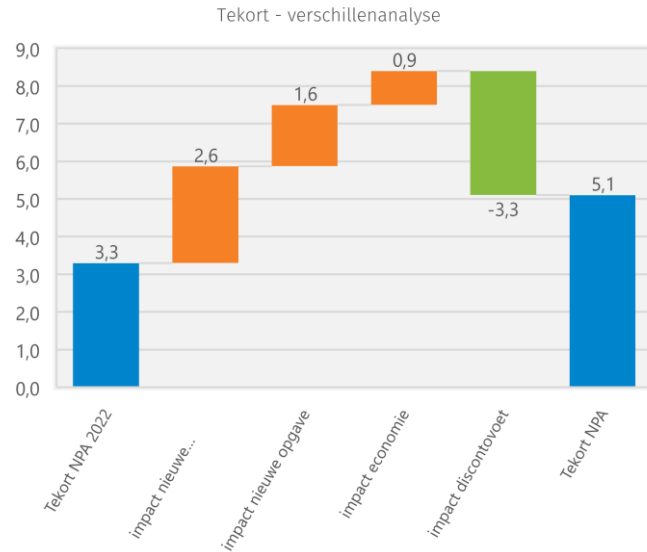
De niet-DAEB opgave in bestaand bezit voor de periode 2031 tot en met 2035 is geraamd op € 1,0 miljard. Ongeveer € 550 miljoen daarvan is bestemd voor verduurzaming. Na 2030 is geen bouwopgave voor de niet-DAEB takken ingerekend.



IV. Verschillenanalyse

Het tekort in de NPA doorrekening stijgt van 3,3 mld. naar 5,1 mld. De vastgoedexploitatie en opgave vergroten het tekort. De verandering van de discontovoet heeft een positief effect.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande verschillenanalyse laat zien hoe het tekort zich in drie stappen heeft ontwikkeld vanaf de doorrekening zomer 2022 tot nu. Ook wordt het verloop voor de landelijke LTV en ICR inzichtelijk gemaakt.

Het totale landelijke tekort is toegenomen van 3,3 mld. naar 5,1 mld.. Dit is uit te splitsen in vier losse stappen:

- **Nieuwe exploitatie:** +2,6 mld. euro
- **Nieuwe volkshuisvestelijke opgave:** +1,6 mld. euro
- **Economie:** + 0,9 mld. euro
- **Discontovoet:** -3,3 mld. euro

Deze vier stappen (exploitatie, opgave, economie en discontovoet) worden in de pagina's hierna per onderdeel verder uitgewerkt.

Er is gebruik gemaakt van een actuele startpositie op basis van dVi 2021

IV. Verschillenanalyse

Gegevens

Het vastgoedbestand is gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie 2021 (dVi). De leningportefeuilles zijn aangeleverd door WSW. Hierbij is gebruik gemaakt van de actuele vervalstaat, zoals bekend bij het WSW.

Streefhuur

In het model wordt onderscheid gemaakt tussen twee huurniveaus:

- De contractuur zoals bekend uit de dVi 2021
- Een streefhuurniveau

Het streefhuurniveau wordt bepaald aan de hand van de demografische ontwikkeling en dus de behoefte van de regio's. Deze streefhuur wordt dus niet vanuit de dVi overgenomen, maar is op corporatieniveau bepaald door ABF. In de simulatie wordt er met de mutatiekans geharmoniseerd naar dit streefhuurniveau.

Onderhoud en beheer van woningen

De kosten voor onderhoud en beheer worden in de doorrekening van de NPA bepaald aan de hand van de bezitskenmerken van corporaties en de tabellen uit het Handboek marktwaardering. Daarbij wordt een algehele opslagfactor gehanteerd, zodat op sectorniveau de bedragen voor onderhoud en beheer overeenkomen met de door corporaties gerapporteerde werkelijke bedragen. Deze landelijke normbedragen worden ontleend aan de (meest recente) prognosecijfers uit dPi 2022.

Onderstaande tabel laat duidelijk zien dat de kosten tussen vorig jaar en dit jaar duidelijk zijn gestegen, van gemiddeld € 3.925 naar € 4.426 per woning per jaar. Deze bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie en laten de boven-inflatoire stijging zien.

Die stijging is vooral te wijten aan de gestegen kosten voor onderhoud, een stijging die duidelijk waarneembaar is in de dPi 2022. De overige kosten zijn nauwelijks veranderd.

Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn ontleend aan de dVi 2021 en zijn bepaald per corporatie. Voor iedere corporatie wordt dus gerekend met de eigen realisatie voor leefbaarheid.

Overige kosten

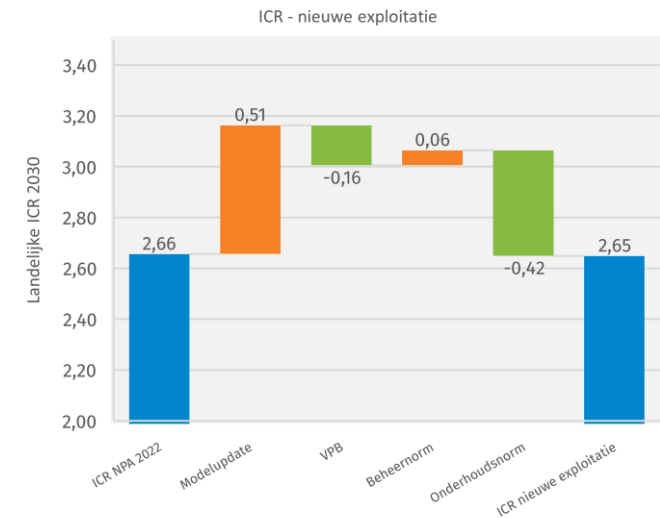
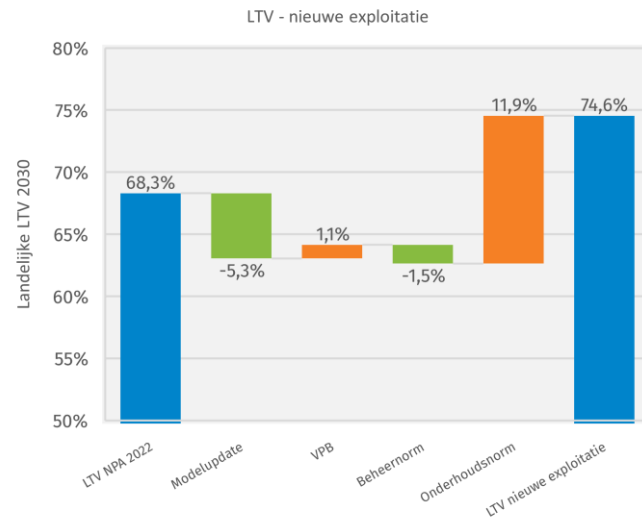
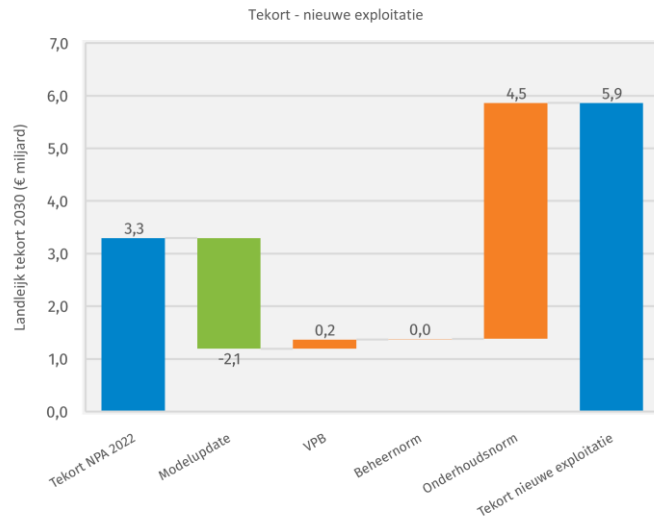
Naast bovenstaande kosten wordt gerekend met bedragen voor obligoheffing en borgstellingsvergoeding. Deze zijn berekend op basis van percentages die zijn aangeleverd door WSW.

De Aw-heffing is gebaseerd op een begroting van plm. € 15 mln./j.

Jaarlijkse kosten per woning van de exploitatie				
Prijspeil 01-01-2022	Bron	Actualisatie	Vershil	NPA origineel
Onderhoudskosten	dPi 2022	2.560	520	2.040
Woningverbetering	Afgeleid van de Aedes Benchmark	550	6	544
Beheerkosten	Beleidswaarde	dPi 2022	975	1.007
	Niet-vastgoedgebonden	dPi 2022	220	220
Aw-heffing	Begroting	7	0	7
Leefbaarheid	dVi 2021	114	7	107
Totaal		4.426	501	3.925

De boven-inflatoire stijging van de onderhoudskosten leidt tot een grote stijging van het tekort. De nieuwe startpositie zorgt voor een kleine daling van het tekort.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap **nieuwe exploitatie** gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap toegenomen van 3,3 mld. naar 5,9 mld.. Dit is uit te splitsen in vier losse stappen:

- Modelupdate: -2,1 mld. euro
- VPB: +0,2 mld. euro
- Beheernorm: +0,0 mld. euro
- Onderhoudsnorm: +4,5 mld. euro

De **modelupdate** bevat de volgende onderdelen:

- We stappen over van de dVi 2019 naar de dVi 2021
- We hanteren vanaf hier de leninggegevens van het WSW met als peildatum 31-12-2021 i.p.v. 31-12-2019.
- Er wordt vanaf deze stap doorgerekend op woondealregio niveau i.p.v. woningwetregio.

- Verder zijn er een paar technische wijzingen in het model doorgevoerd die een impact hebben op de uitkomsten van met name de ICR.

De stap **VPB** is het gevolg van driewijzigingen in de VPB-berekening:

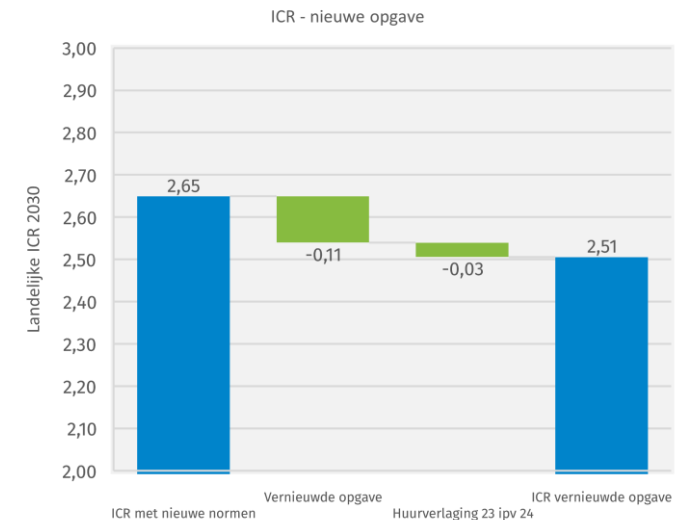
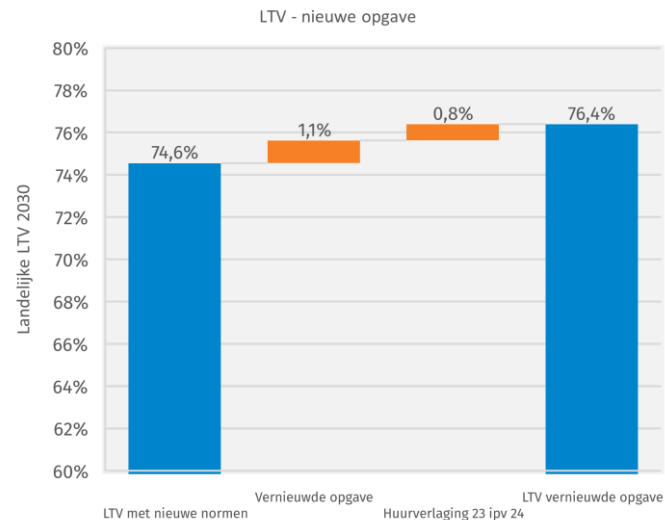
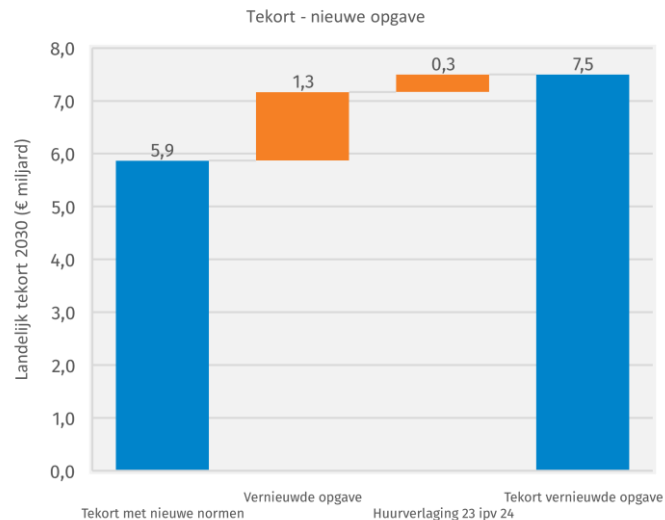
- De HIR bij verkoop is verhoogd van 50% naar 100% mits er meer nieuwbouw plaatsvindt dan verkoop
- Het niet-activeerbare deel bij investeringen in bestaand bezit is verlaagd van 30% naar 8,6%.
- Er wordt dit jaar rekening gehouden met een onbeperkte verliesverrekening tot 50% van het fiscaal resultaat waar dit vorig jaar nog 100% was.

De stap **beheernorm** is het gevolg van het hanteren van de dPi 2022 beheernorm uit de beleidswaarde i.p.v. de beheernorm uit de dVi 2019. De kleine impact laat zien dat de huidige norm niet significant anders is dan de (geïndexeerde) gehanteerde norm uit de dVi van 2019.

De stap **onderhoudsnorm** is het gevolg van het hanteren van de dPi 2022 onderhoudsnorm uit de beleidswaarde i.p.v. de onderhoudsnorm uit de dVi 2019. De grote impact laat zien dat de huidige norm significant hoger is dan de (geïndexeerde) gehanteerde norm uit de dVi van 2019.

De nieuwe opgave zorgt voor een kleine stijging van het tekort (+1,3 mld.). De impact van de huurverlaging op het tekort is beperkt.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap 'nieuwe opgave' gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap toegenomen van 5,9 mld. naar 7,5 mld.. Dit is uit te splitsen in twee losse stappen:

- Nieuwe opgave: +1,3 mld. euro
- Huurverlaging 23 i.p.v. huurbevrozing 24: +0,3 mld. euro

De stap 'nieuwe opgave' is het gevolg van de nieuwe volkshuisvestelijke opgave. De verschillenanalyse van de omvang van de opgave is elders opgenomen in het rapport.

De stap 'huurverlaging 23 i.p.v. huurbevrozing 24' laat zien dat de huurverlaging van 2023 de corporaties meer kost dan wat vorig jaar werd verondersteld. Toen werd er vanuit gegaan dat de financiële impact van een huurverlaging in 2024 gelijk zou zijn aan een generieke huurbevrozing. Deze stap laat zien dat dit niet het geval is.

De macro-economische omstandigheden zijn sterk verslechterd, voor huurders en voor corporaties

IV. Verschillenanalyse

De afgelopen drie jaar zijn er twee grote macro-economische schokken geweest. Eerst corona en daarna de oorlog in Oekraïne. In de NPA-doorrekening van juni 2022 was de eerste schok net achter de rug en begon de tweede. Daarom is rekening gehouden met het feit dat inflatie- en rentecijfers zouden stijgen. De macro-economische schok is echter veel groter geweest dan waar toen rekening mee is gehouden.

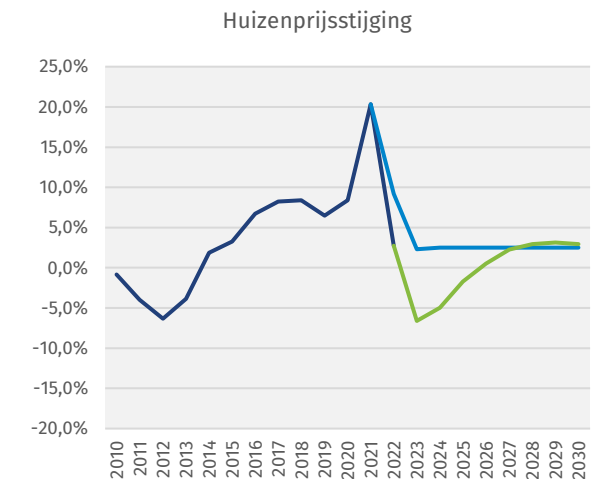
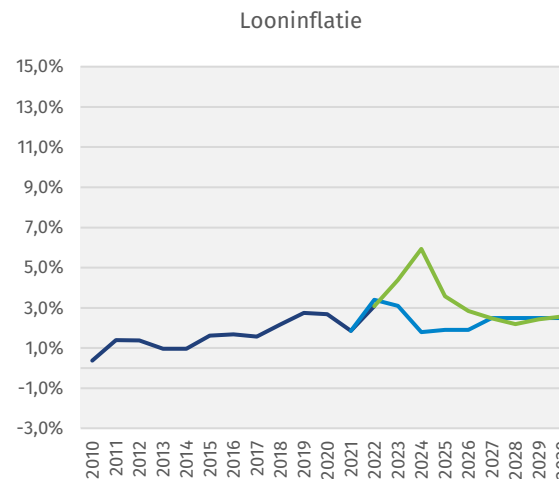
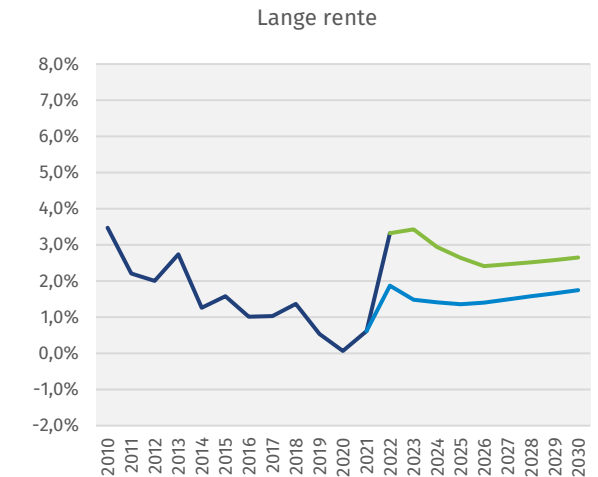
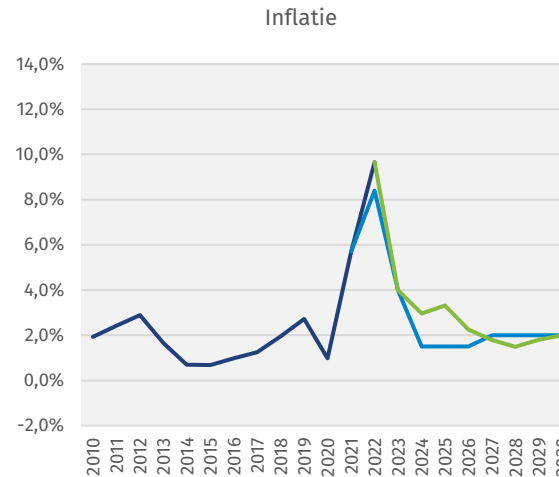
In de NPA 2022 is voor twee jaarschijven (2022 en 2023) gerekend met de Ortec Finance Scenarioset van mei 2022. Voor 2024 is de economische verwachting uit de [Leidraad](#) van Aw en WSW voor de dPi uit de zomer van 2021. In deze actualisatie van de NPA-doorrekening is de Ortec Finance Scenarioset voor Q2 2023 gebruikt voor de gehele periode. De cijfers zijn opgenomen in de bijlage.

In de NPA doorrekening is de samenhang tussen variabelen van groot belang. Immers, meer nog dan de hoogte van de rente is de verhouding tussen bijv. rente en inflatie van belang voor de mate waarin corporaties uiteindelijk in staat zijn de opgaven te betalen. Deze variabelen kunnen niet in samenhang uit financiële marktdata worden opgemaakt. Daarnaast zijn financiële marktdata zoals bijvoorbeeld forward rates volatiel en geen goede voorspeller van toekomstige ontwikkelingen.

De grafieken rechts laten zien waar de belangrijke verschillen zitten:

- Ten opzichte van de periode 2010-2020 is er een grote schok waarneembaar. De prijsinflatie wijkt in 2022 en 2023 beperkt af, maar de afwijking in 2024 t/m 2027 is groter, zo'n 1,5% ieder jaar.
- De lange rente (10y AAA corporate) is in de periode 2010-2020 gedaald tot bijna 0%. Vorig jaar is rekening gehouden met een beperkte schok in 2022 en 2023, waarna is teruggevallen op de verwachting uit de Leidraad van vóór het begin van de oorlog in Oekraïne. De rente is echter harder gestegen dan eerst werd verwacht en blijft ook in de huidige verwachting langdurig op een hoger niveau.
- De verwachte looninflatie is de komende jaren veel hoger dan eerder werd verwacht en ook veel hoger dan in de periode 2010-2020.
- De huizenprijzen kennen een grotere daling dan waar vorig jaar rekening mee werd gehouden. De daling hangt samen met de grotere stijging van de rente.

Het effect dat deze ontwikkelingen hebben op de uitkomsten van de NPA-doorrekening is meegenomen in de verschillenanalyse.



— Realisatie — NPA — Update

De verwachte macro-economische ontwikkelingen zijn omgeven met een behoorlijke onzekerheid

IV. Verschillenanalyse

Voor zover nu duidelijk is, bevindt de wereld zich in de naweën van twee grote macro-economische schokken. Dit is echter niet met zekerheid vast te stellen: toekomstige ontwikkelingen zijn nog erg onzeker. De verwachtingen van de vorige pagina zijn zodoende ook met veel onzekerheid omgeven.

De grafieken hiernaast laten zien hoe groot de onzekerheid is. In drie bandbreedtes (50% waarschijnlijk, 90% waarschijnlijk en 99% waarschijnlijk) is te zien hoe groot de kans wordt geschat dat (bijvoorbeeld) de inflatie uitkomt op een bepaald niveau.

Een voorbeeld

In 2024 is er een kans van 50% dat de inflatie uitkomt tussen 1,5% en 4,3%. Voor corporaties leidt een kleine afwijking op reeksen zoals de inflatie en de looninflatie tot groot effect op de financiële positie en dat geldt ook voor de rente en de huizenprijsstijging.

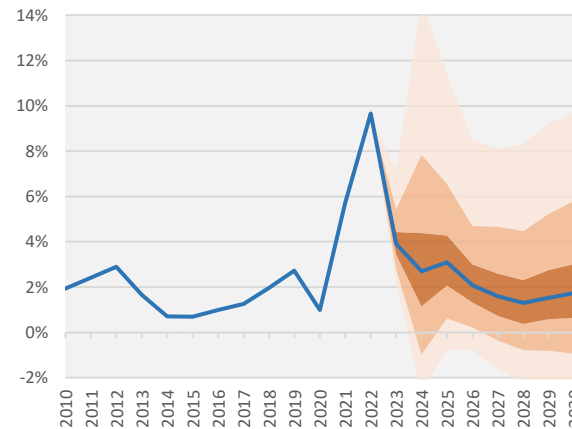
De grote onzekerheid waarmee de economische ontwikkelingen in de toekomst zijn omgeven, hebben gevolgen voor de financiële haalbaarheid van de NPA. De financiële haalbaarheid die in dit rapport wordt gepresenteerd zal zo goed als zeker worden beïnvloed doordat de uiteindelijke macro-economische ontwikkelingen afwijken van de verwachting die is gebruikt bij de berekeningen.

Waar zijn deze scenario's op gebaseerd?

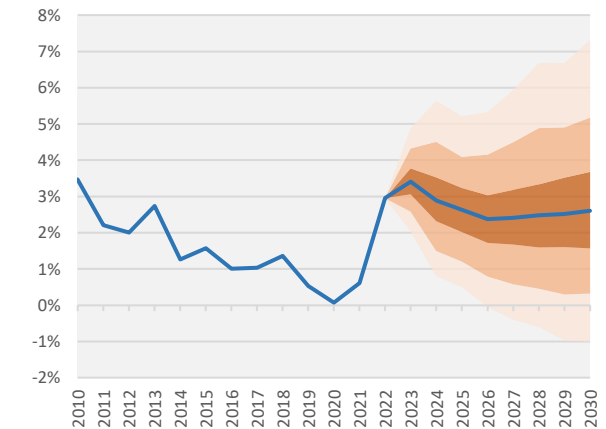
Deze scenario's zijn onderdeel van de [Ortec Finance Scenario'set voor 2023Q2](#). Als input voor deze scenario's is gekeken naar huidige marktomstandigheden en -verwachtingen, samenhang tussen verschillende reeksen in historische data en naar economisch onderzoek.

[Hier is meer informatie](#) over de totstandkoming van de Ortec Finance Scenario'set te vinden

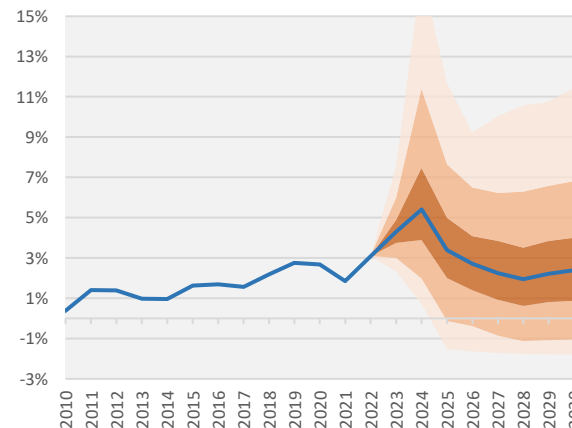
Inflatie (2.000 scenario's)



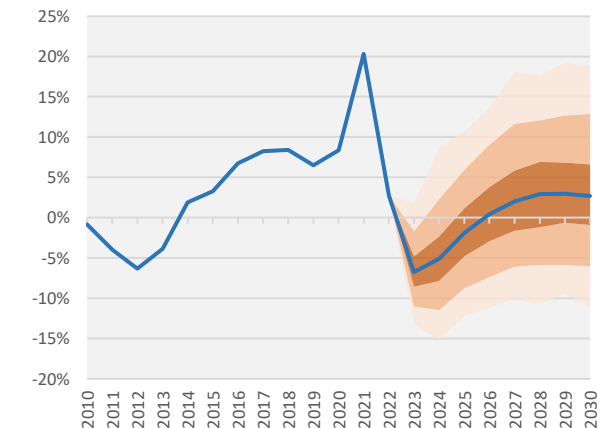
Lange rente (2.000 scenario's)



Looninflatie (2.000 scenario's)



Huizenprijsstijging (2.000 scenario's)



De aanname voor de discontovoet is gewijzigd, waardoor de beleidswaarde en de investeringsmogelijkheden toenemen.

IV. Verschillenanalyse

De discontovoet

In de beleidswaarde en in de marktwaarde worden de kasstromen contant gemaakt met een marktconforme discontovoet. Deze discontovoet geeft het vereiste rendement weer. Deze discontovoetaanname heeft grote gevolgen in het onderzoek: wanneer de beleidswaarde hoger is, dan kan er meer worden geïnvesteerd.

De aanname voor de discontovoet is opgebouwd in het model uit een spread en de rente. De historie van spread en rente is weergegeven in de grafiek. De discontovoet kent twee belangrijke statistische kenmerken:

- 1. Sterkte autocorrelatie**
De discontovoet wijzigt in de meeste jaren maar beperkt ten opzichte van het voorgaande jaar. De beste voorspeller van de discontovoet in enig jaar t is de dus discontovoet in jaar $t - 1$.
- 2. Spread en rente zijn communicerende vaten**
Er is sprake van een inverse correlatie tussen rente en spread. Dat betekent dat als de rente daalt, dat de kans groot is dat de spread stijgt. Stijgt de rente, dan is de kans groot dat de spread daalt.

Hoogte van de spread

In het eerste onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties is een analyse gedaan naar de hoogte van de discontovoet, gebaseerd op een spread op de staatsrente. Deze spread is bepaald op 3,5%. Nader onderzoek in 2021 van Ortec Finance heeft deze aanname gevalideerd.

Deze aanname is in de actualisatie van de NPA in stand gebleven.

Hoogte van de rente

Voor de rente wordt gekeken naar de risicovrije rente op de lange termijn. In het eerste onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties (2020) is gerekend met een langetermijnverwachting voor de rente van 3,75%. Deze aanname is in de tussentijd niet meer geactualiseerd. Tot en met de doorrekeningen van de NPA in 2022 is dan ook gerekend met een gemiddelde lange termijn disconteringsvoet van 7,25%.

Sinds het eerste onderzoek Opgaven en Middelen is de langetermijnrenteverwachting gedaald en komt deze nu uit op 2,5% in de verwachting van Ortec OFS. Deze daling zie je bijvoorbeeld ook terug in het Centraal Economisch Plan van het CPB die voor 2030 uitkomt op een rente van 2,1%. In het kader van de actualisatie is ook deze parameter nu geactualiseerd in het model.

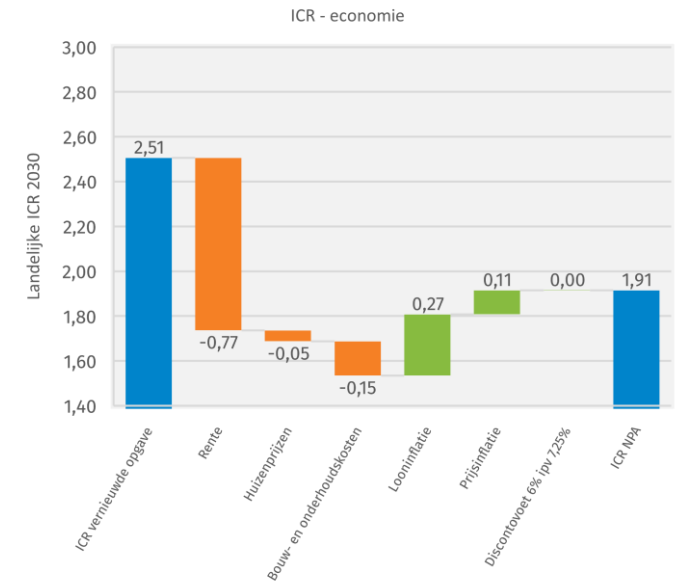
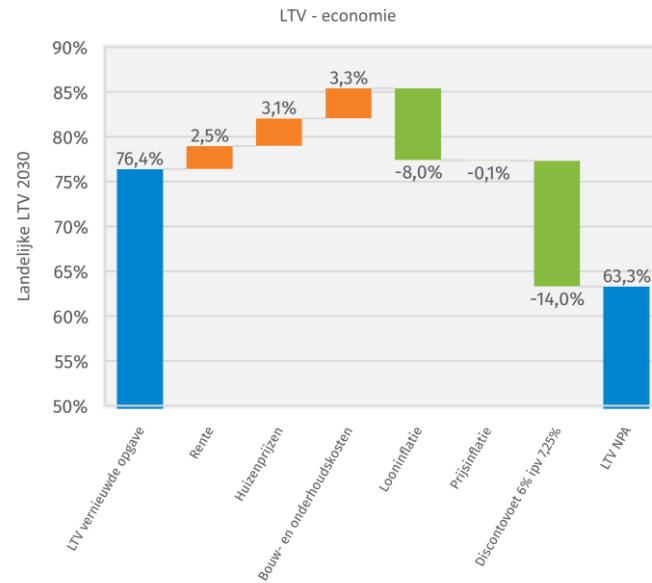
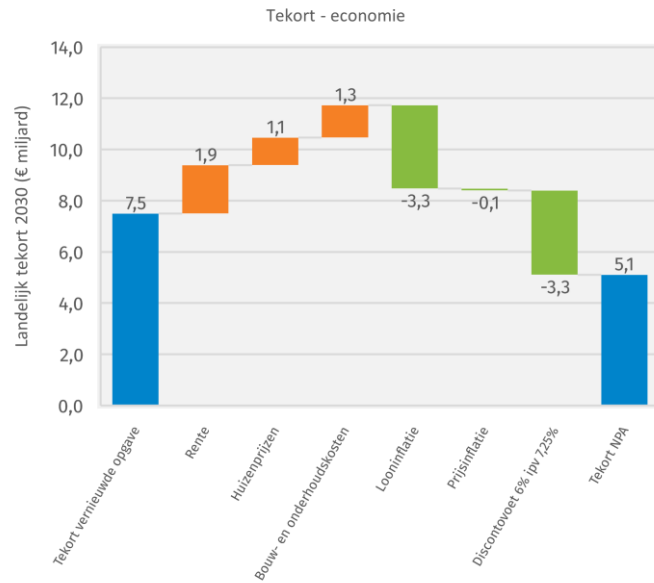
Discontovoet in het model

De combinatie van een rente van 2,5% met een spread van 3,5% resulteert dit in een lange termijn disconteringsvoet van 6%.

In het model zijn de discontovoeten apart bepaald per corporatie, op basis van het Handboek 2022. De gemiddelde discontovoet is 5,48% in 2021 en groeit in twee jaar naar gemiddeld 6%.

Nieuwe economische uitgangspunten leiden tot een lager tekort, ondanks de hogere rentelasten. Dit komt door de hogere looninflatie/huurverhoging en door de gewijzigde discountvoet.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap **economie** gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap afgenomen van 7,5 mld. naar 5,1 mld.. Dit is uit te splitsen in zes losse stappen:

- **Rente:** +1,9 mld. euro
- **Huizenprijzen:** +1,1 mld. euro
- **Bouw en onderhoudskosten:** +1,3 mld. euro
- **Looninflatie:** -3,3 mld. euro
- **Prijsinflatie:** -0,1 mld. euro
- **Discountvoet** van 7,25% naar 6%: -3,3 mld. euro

De stap **rente** laat zien wat de nieuwe renteverwachting doet op het tekort, maar ook zeker op de ICR. De hogere renteverwachting leidt er namelijk toe dat rentelasten in vergelijking met vorig jaar een stuk hoger zullen uitvallen wat direct te zien is in de ICR en vervolgens ook in het tekort.


De stap **huizenprijzen** is het gevolg van de lager verwachte leegwaardeontwikkeling. In het model werkt dit door in de verkoopopbrengsten die investeringen voor een deel moeten financieren. Hierdoor stijgt het tekort.

De stap **bouw en onderhoudskosten** toont het resultaat van hoger verwachte kostenstijging voor deze 2 componenten.

De stap **looninflatie** laat zien dat de hogere verwachte looninflatie (voor met name 2023-2025) harder doorwerkt in de huurverhoging dan in de exploitatielasten. Het tekort neemt hierdoor flink af.

De stap **prijsinflatie** laat zien dat de verwachte prijsinflatie ongeveer gelijk is gebleken.

De stap **discountvoet 6% i.p.v. 7,25%** is de laatste stap. Hier wordt getoond wat het effect van de verlaging van de lange termijn discountvoet is. Dit werkt uiteraard niet door in de kasstromen (ICR) maar wel in de waardering (LTV). Omdat er een hoop regio's beperkt worden door de LTV neemt het tekort hierdoor af.



VI. Is er sprake van een
duurzaam bedrijfsmodel?

Wanneer is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

De uitkomsten in dit rapport laten zien dat corporaties tot en met 2030 het grootste deel van de opgave aankunnen. Dit ondanks de gestegen rente, VPB en de hoge onderhoudskosten. Toch is er geen sprake van een duurzaam bedrijfsmodel.

Het overkoepelende idee van een duurzaam bedrijfsmodel, is dat een corporatie in staat is de opgaven te realiseren, zonder dat de financiële positie verslechtert. Er zijn verschillende manieren om te kijken naar dit uitgangspunt.

Om meer inzicht te geven is in dit hoofdstuk een aantal extra analyses uitgewerkt::

1. Wat zijn de bronnen en bestemmingen van investeringen?
2. Kunnen investeringen bestaand bezit betaald worden uit de operationele kasstroom?
3. Hoe ontwikkelt de schuld per woning?
4. Hoe is de operationele kasstroom opgebouwd?
5. Genereert nieuwbouw voldoende kasstromen om rentelasten te betalen?
6. Hoe ontwikkelen de financiële posities van individuele corporaties zich?

Bronnen en bestemmingen

Deze analyse laat zien waar investeringsmiddelen vandaan komen en waar deze middelen aan worden besteed.

Verhouding investeringen bestaand bezit en de operationele kasstroom

Investeringsmiddelen die nu gedaan worden zoals nieuwe woningen, vragen in de toekomst ook om weer nieuwe investeringen, voor bijvoorbeeld onderhoud en renovaties. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen aangetrokken worden, of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk.

Ontwikkeling schuld per woning

Een belangrijke indicator waar vaak door corporaties naar wordt gekeken om te zien of er niet teveel leningen worden aangetrokken is de schuld per woning. Deze wordt getoond.

Opbouw operationele kasstroom

De belangrijkste bron van investeringsmiddelen is de operationele kasstroom. Deze is de afgelopen jaren verslechtert als gevolg van hoge kostenstijgingen en beperkingen in de huurontwikkeling. In het coalitieakkoord is afgesproken de verhuurderheffing af te schaffen, wat een sterk positief effect heeft op de operationele kasstroom.

Verhouding nieuwbouw en rentelasten

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

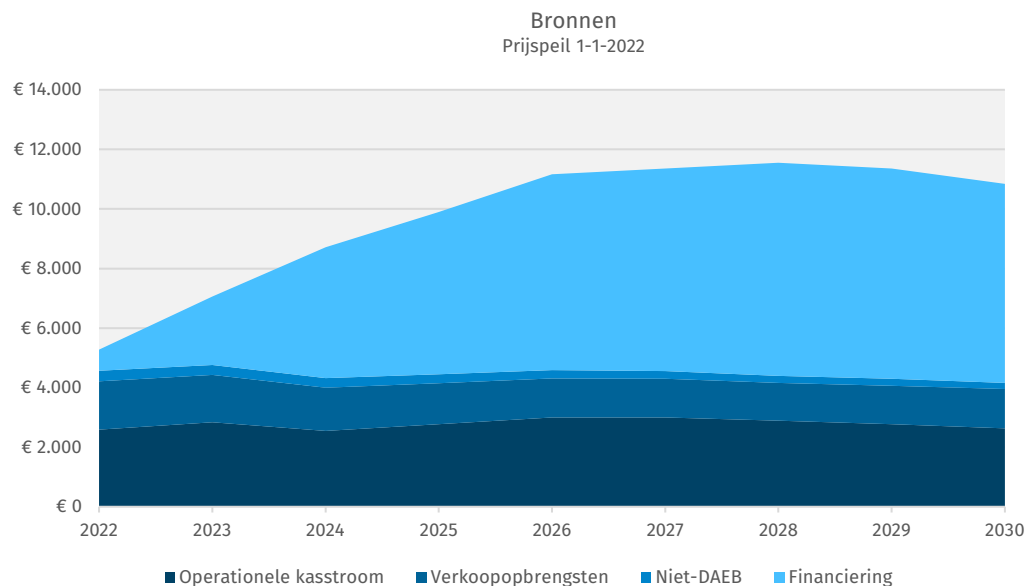
Financiële posities van individuele corporaties

De financiële positie van individuele corporaties wordt in dit rapport afgemeten aan de hand van de continuïteitskengetallen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Wanneer de een corporatie de grenzen bereikt van deze financiële kengetallen, kan een corporatie in dit onderzoek nog maar beperkt opgaven oppakken.

In werkelijkheid kunnen corporaties, al dan niet op voorspraak van Aw en WSW, eerder ophouden te investeren. Aw en WSW kijken voor de beoordeling van individuele corporaties naar meer dan alleen de financiële positie. Corporaties maken in de financiële sturing gebruik van een remweg of vluchtstrook. Zij gebruiken dan niet alle financiële ruimte in het beoordelingskader van Aw en WSW.

Bronnen en bestemmingen: waar komt het geld vandaan, waar gaat het naar toe?

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



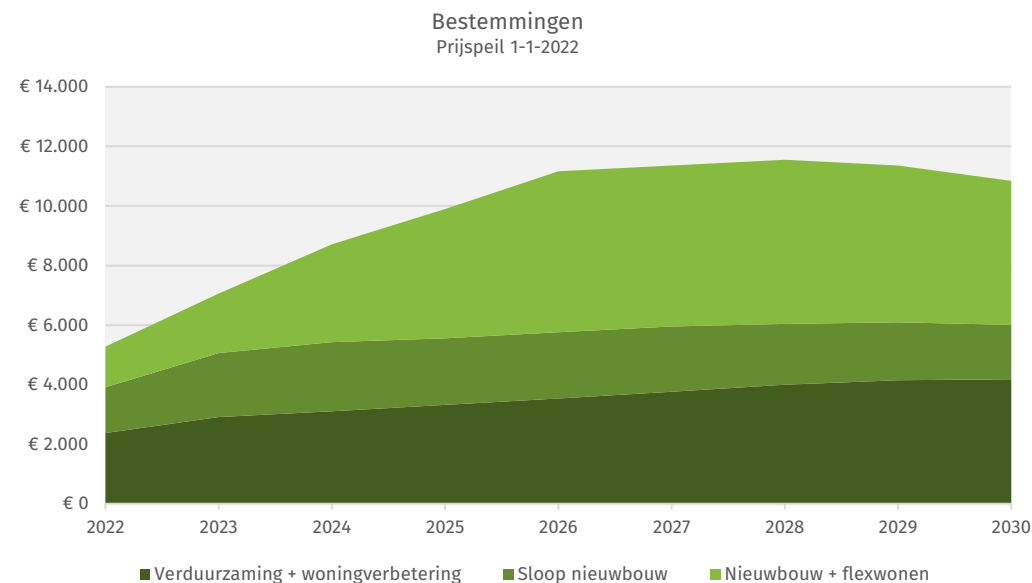
Waar komt het geld vandaan?

Investerings worden uit vier bronnen gefinancierd:

1. De operationele kasstroom
2. Verkoopopbrengsten
3. Inkomsten uit niet-DAEB (aflossing interne lening)
4. Financiering (groei van de leningportefeuille)

De linker figuur laat zien dat een groot deel van de investeringen kan worden gefinancierd met de operationele kasstroom (29% van de totale kosten) en met verkoopopbrengsten (14% van het totaal). Inkomsten uit de niet-DAEB vormen een kleine bijdrage in het geheel (4%).

De benodigde groei van de leningportefeuille is in de eerste jaren beperkt, maar wanneer de jaarlijkse nieuwbouwoopgave stijgt, dan zijn ook meer leningen nodig. De leningportefeuille draagt 54% van de totale kosten.



Waar gaat het geld naar toe?

De investeringsmiddelen zijn bestemd voor de opgave. Deze is hierboven weergegeven in drie onderdelen:

1. De opgave in het bestaande bezit (verduurzaming en woningverbetering)
2. De vernieuwingsopgave (sloop – nieuwbouw)
3. De groeiopgave (nieuwbouw en flexwonen)

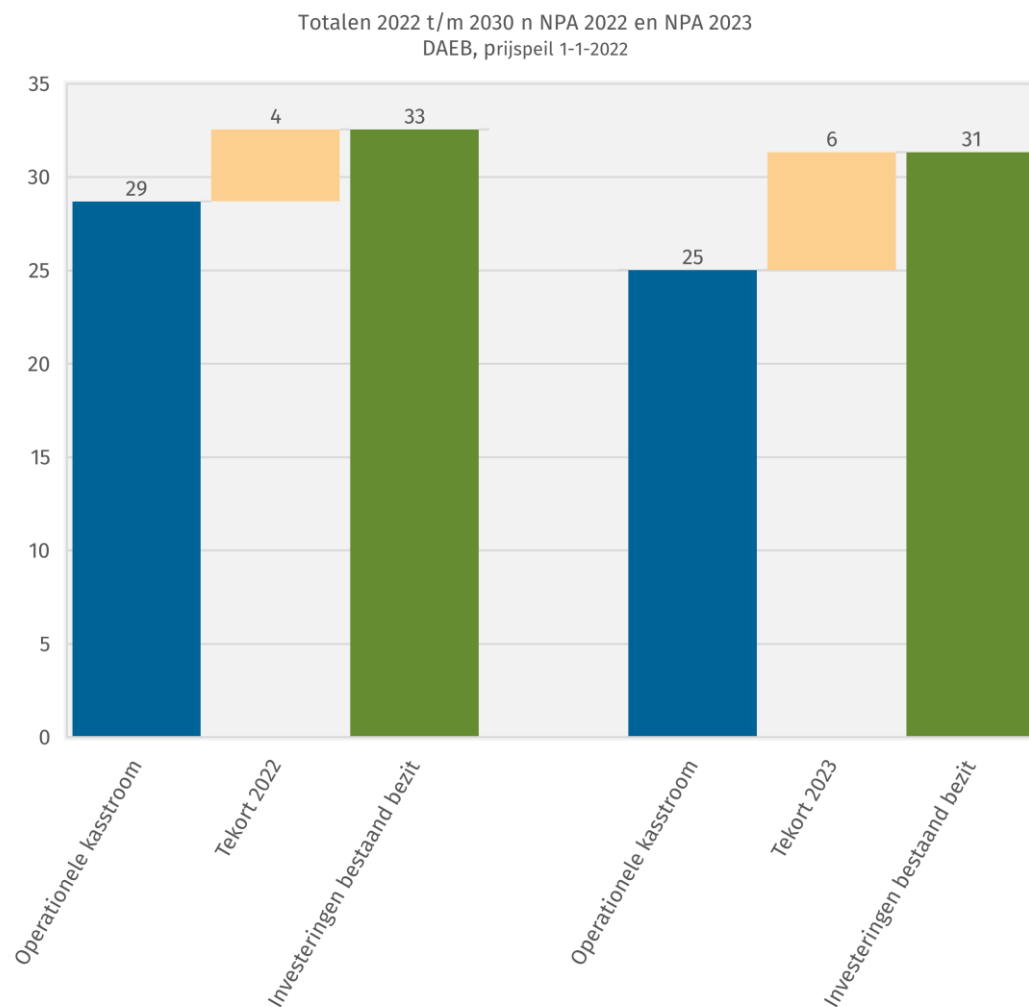
De opgave in bestaand bezit (verduurzaming, verbetering en woningaanpassing) is groter dan de operationele kasstroom, met 36% van de totale kosten vis-a-vis 29% van de totale opbrengsten.

De groeiopgave is in de eerste jaren beperkt, maar neemt toe om het woningtekort te helpen verkleinen en kost 43% van het totaal. Daarmee is het de grootste opgave.

De vernieuwingsopgave is de kleinste opgave, zo'n 21% van het totaal.

De operationele kasstroom komt tekort om de investeringen in bestaand bezit te dragen. Dat tekort is dit jaar toegenomen doordat de operationele kasstroom is gedaald

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Uitgangspunt duurzaam bedrijfsmodel

Eén van de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel is de mogelijkheid om investeringen in het bestaand bezit te financieren vanuit de operationele kasstroom. Wanneer dat niet kan, worden investeringen in het bestaand bezit gefinancierd door woningen te verkopen waardoor de portefeuille krimpt, of door leningen aan te trekken.

Tekort neemt toe

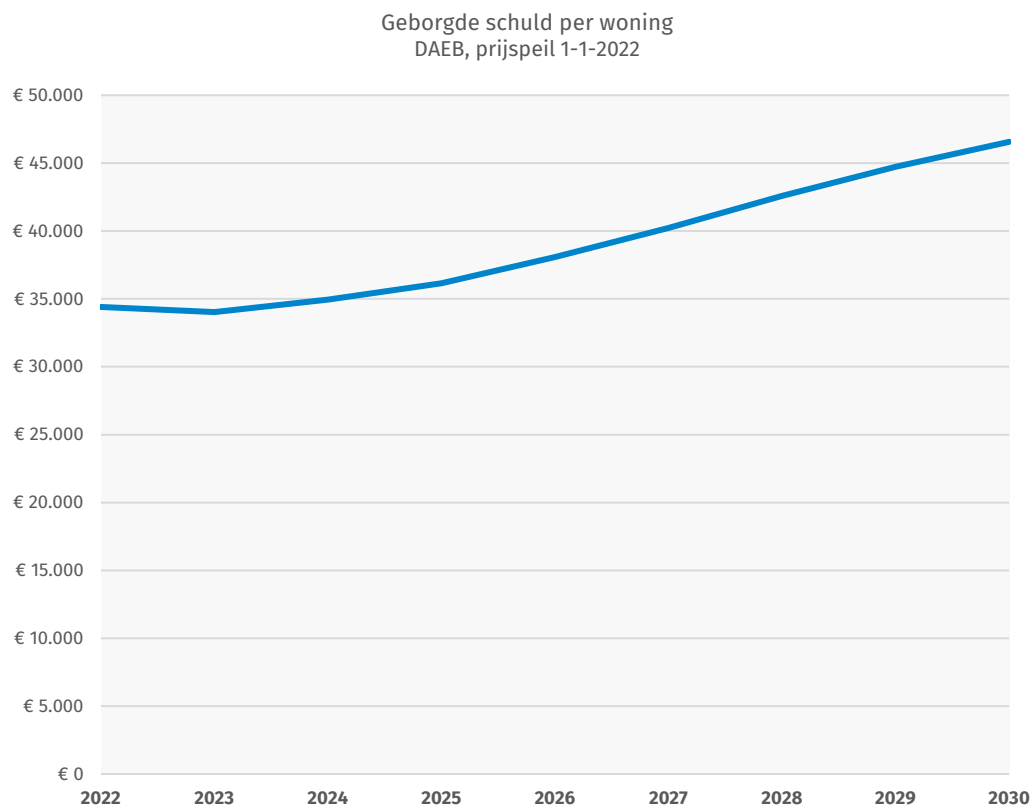
In de NPA uit 2022 bestond een tekort van 3,9* mld.. Dit tekort is gegroeid naar 6,3 mld., ondanks de afname van de opgave in de bestaande voorraad met 1,3 mld., van 32,6 mld. naar 31,3 mld.. De daling van de opgave wordt verklaard doordat iets minder woningen verduurzaamd moeten worden vóór 2030.

De reden hiervoor is de sterke daling van de operationele kasstroom, met 3,7 mld.. De daling van de operationele kasstroom wordt veroorzaakt door de stijging van de rentelasten en de onderhoudskosten. Het effect wordt nog enigszins gedempt doordat de huuropbrengsten toenemen met de looninflatie.

*De bedragen zijn allemaal prijspeil 1-1-2022.

Schuld per woning

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Schuld per woning stijgt beperkt in constante prijzen

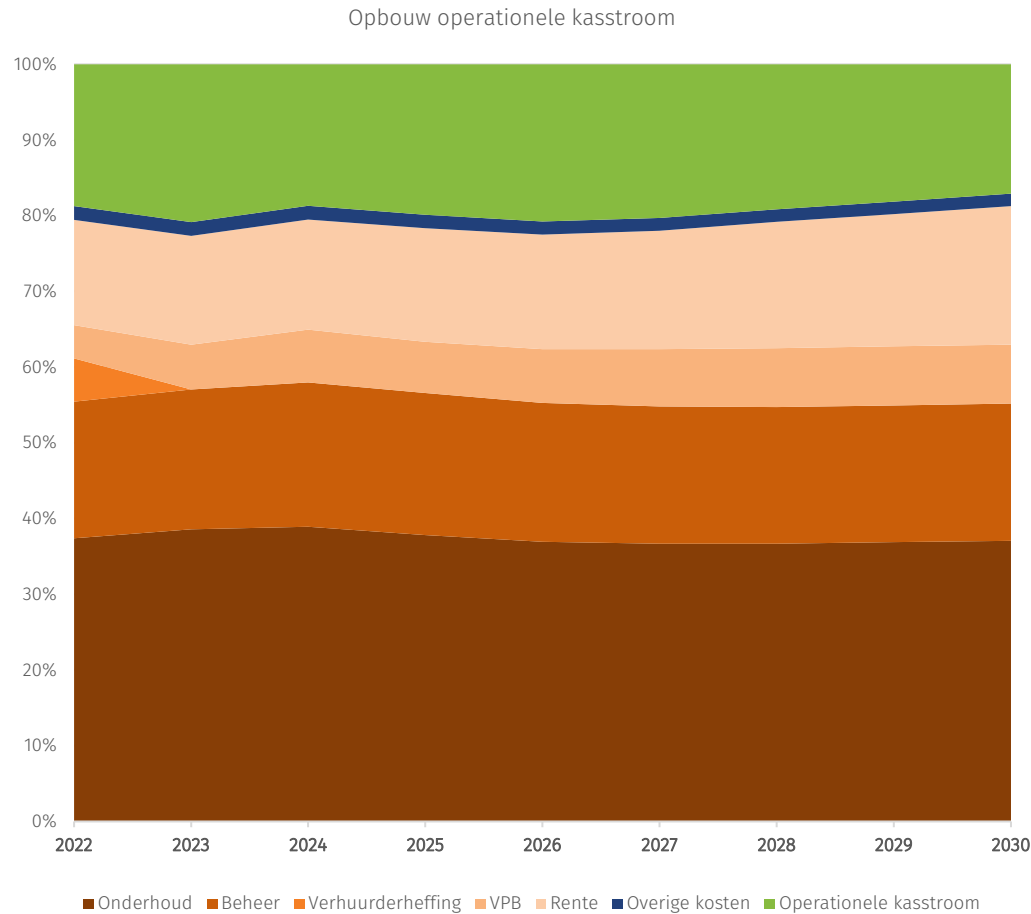
De grafiek links in beeld laat zien wat de ontwikkeling is van de geborgde schuld per woning*. Deze neemt toe van € 38.000 naar € 46.500, een stijging van € 8.500, of 23%. Dit is mede het gevolg van de hoge verwachte prijsinflatie in 2022, die ervoor zorgt dat de schuld minder zwaar wordt.

Geborgde schuld per woning				
	2021	2030	Ontwikkeling	Ontwikkeling (%)
Geborgde in € mld.	82,0	140,0	58,0	70,7%
Aantal huurwoningen (DAEB)	2.168.424	2.259.488	91.064	4,2%
Schuld per woning (lopende prijzen)	€ 37.828	€ 61.956	€ 24.128	63,8%
Prijsindex (2021 = 1)	1	1,33		33,0%
Schuld per woning (constante prijzen)	€ 37.828	€ 46.568	€ 8.740	23,1%

* De geborgde schuld per woning is niet gecorrigeerd voor de interne lening

De stijging van rentelasten holt de operationele kasstroom uit.

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Opbouw operationele kasstroom

De grafiek links op de slide laat zien hoe de operationele kasstroom is opgebouwd. De operationele kasstroom is voor corporaties belangrijk omdat het de enige financieringsbron die zichzelf niet uitput (anders dan lenen of verkopen).

Uit de grafiek kan een aantal conclusies getrokken worden:

1. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een groot positief effect op de operationele kasstroom.
2. De operationele kasstroom ligt – na afschaffing van de verhuurderheffing – boven de 20% van de inkomsten.
3. Onderhoudskosten zijn verreweg de grootste kostenpost, gevolg door de beheerkosten.
4. De kosten die het sterkst stijgen zijn de VPB (tussen 2022 en 2026, daarna stabiel) en de rentelasten (vooral vanaf 2026).

Ontwikkeling huurinkomsten

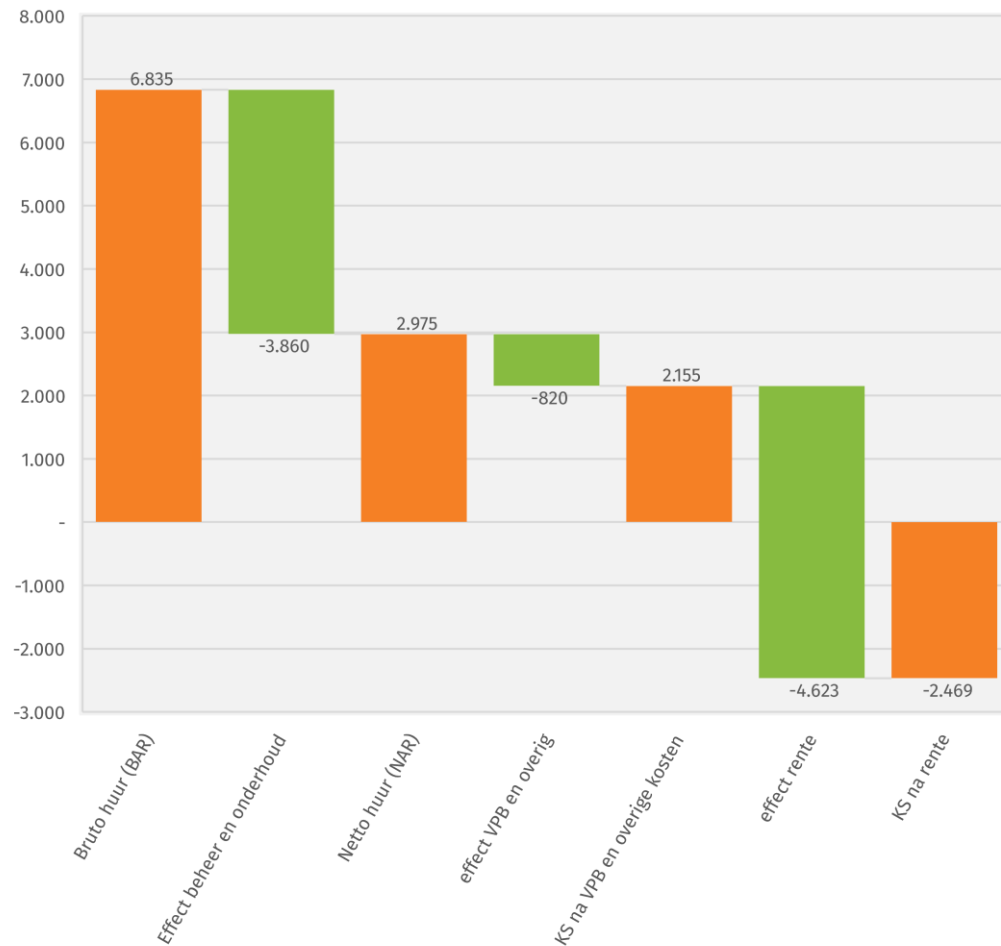
In de grafiek lijkt het alsof de onderhoudskosten in 2025 en 2026 dalen. Dit is niet helemaal het geval: de huurstijging in die jaren is gebaseerd op de loonstijging minus een half procentpunt.

Doordat verwacht wordt dat de lonen de komende jaren iets sneller stijgen dan de onderhoudskosten, ontstaat er een kleine daling van het beslag dat onderhoudskosten leggen op de huurinkomsten.

Nieuwbouwwoningen genereren onvoldoende rendement om de rentelasten te dragen

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

Kasstroom in jaar na oplevering, op basis van exploitatienormen en o.b.v. 100% financiering
Gewogen gemiddelde 2022 t/m 2030, prijspeil 1-1-2022



Uitgangspunt

Corporaties financieren een deel van de investeringen door nieuwe leningen aan te trekken. Over deze leningen moet rente worden betaald. In een duurzaam bedrijfsmodel wordt doorgaans alleen geleend voor nieuwbouw.

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

Onderstaande grafiek laat zien, dat dit in de actualisatie van de NPA doorrekening niet het geval is: de verhouding tussen het rendement en de rente is zodanig, dat de rentelasten de operationele kasstroom de eerste jaren uithollen.

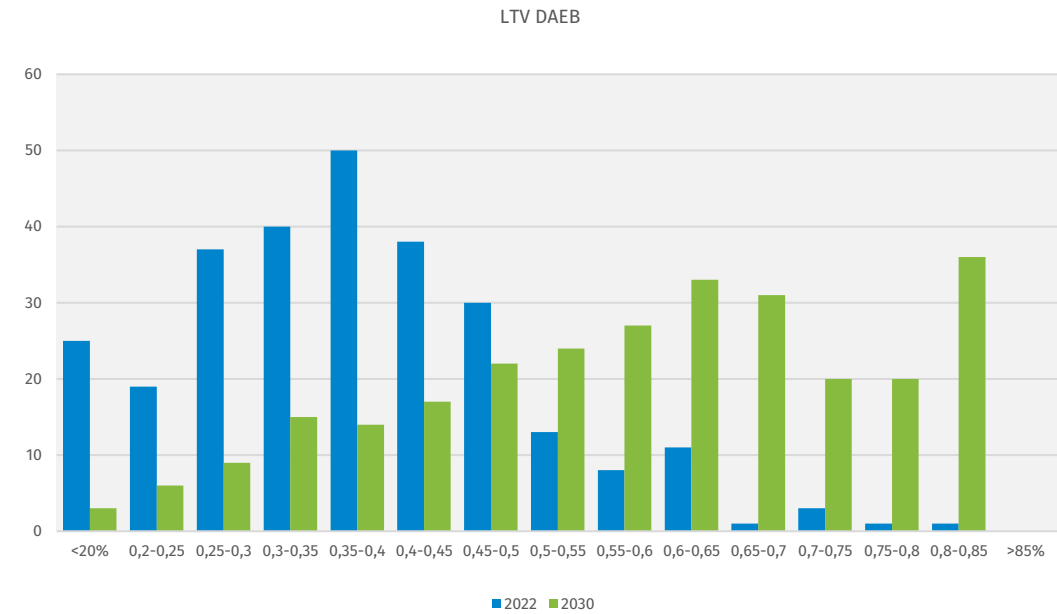
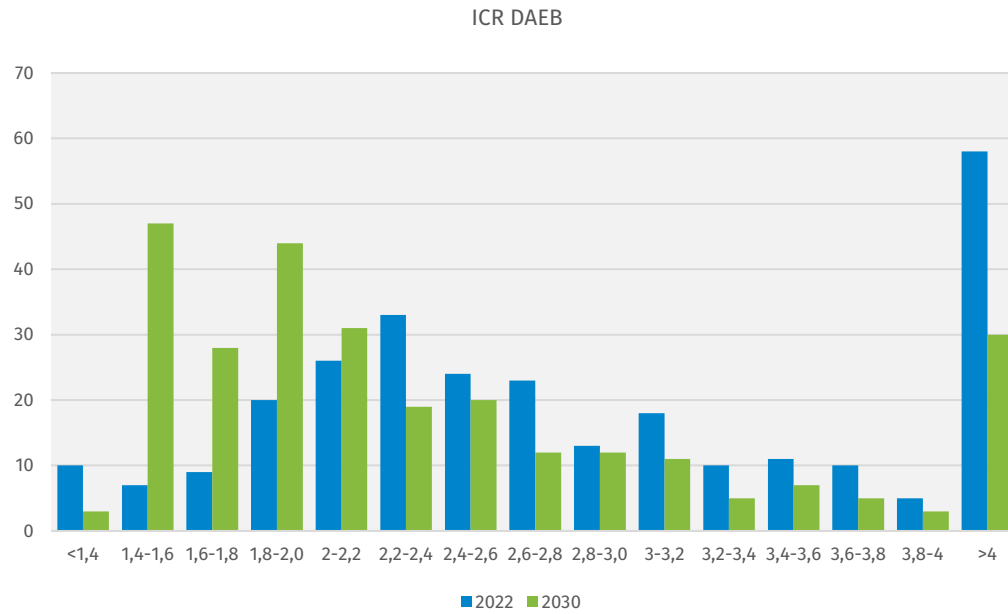
Nuance

Er zijn drie factoren in het spel die voor nuance zorgen:

1. Dit effect is niet permanent, doordat de rente door de tijd gelijk blijft en de inkomsten door inflatie langzaam toenemen;
2. Het onderhoud is hier ingerekend op basis van een norm die voor alle jaren gelijk is. In werkelijkheid zal het onderhoud de eerste jaren lager liggen dan de norm;
3. Hier is rekening gehouden met 100% financiering met leningen. Corporaties financieren nieuwbouw niet altijd voor 100% met extra leningen.

Door het uitvoeren van de opgaven schuiven corporaties op naar grenzen van toezichthouders – een deel van de corporaties zit dan op of dichtbij de grenzen, een deel heeft nog ruimte over.

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Investeren binnen financiële grenzen van Aw en WSW

In het onderzoek is de aanname gedaan dat corporaties extra leningen kunnen aantrekken zolang zij niet voorbij de grenzen gaan uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In werkelijkheid ligt dit mogelijk anders: Aw en WSW kunnen eerder op de rem trappen omdat hun beoordeling over meer gaat dan de financiële positie van individuele corporaties, en WSW kijkt ook naar de financiële ruimte in het borgstelsel. Ook corporaties kunnen eerder op de rem trappen, omdat zij een marge (of: 'vluchtstrook') willen aanhouden ten opzichte van de vangrail van Aw en WSW.

Investeringsmogelijkheden raken langzaam uitgeput.

Door de investeringen die corporaties doen in de NPA putten corporaties hun investeringsmogelijkheden uit. Ze schuiven op richting de grenzen van Aw en WSW. Wanneer deze grenzen worden bereikt, kunnen corporatie structureel minder investeren.

In 2022 zijn er maar weinig corporaties met een LTV boven de 65% (vanaf bandbreedte 0,65-0,7). In 2030 zijn er meer dan 100 corporaties met een LTV boven de 65%.

De rol van onderlinge solidariteit

Een tweede gevolg dat ontstaat wanneer één of meer corporaties de grens bereiken, is dat andere corporaties in het model stukjes van de nieuwbouwpogingen overnemen. Door overnemen van opgaven zijn er meer financiële mogelijkheden binnen een regio.

Overnemen van de opgaven zorgt er ook voor dat andere corporaties meer investeren en dat de grenzen dus sneller in zicht komen.



V. De financiële haalbaarheid
in verschillende scenario's

Een overzicht van de doorgerekende scenario's

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

De financiële uitkomsten in deze doorrekening zijn omgeven met onzekerheid. De onzekerheid kent verschillende oorzaken, zoals onzekerheid over de praktische haalbaarheid, de economische omstandigheden, regelgeving, de omvang van de opgave en de mate waarin corporaties zelf bereid zijn de financiële grenzen op te zoeken.

Met een scenarioanalyse is in beeld gebracht wat het effect is van deze onzekerheid op de LTV, ICR en het tekort in 2030. De grafiek hiernaast bevat de uitkomsten van de NPA (*Basis*) in **blauw**. Scenario's waar het tekort daalt zijn weergegeven in **groen**, scenario's waar het tekort stijgt zijn weergegeven in **oranje**. Er zijn ook scenario's met een gemend resultaat, deze zijn weergegeven in **paars**.

Deze scenario's zijn *enkelvoudige* scenario's (m.u.v. het integraal hoge rente scenario) en laten de gevoeligheid zien van de uitkomsten voor individuele ontwikkelingen.

Waar zitten de grootste risico's?

Het tekort stijgt het hardst in de volgende scenario's:

- tegenvallende huurverhoging (*HVH: CPI -/- 0,5%*, *HVH: CPI*),
- bij hoge rentestanden (*Rente +1%*, *Rente o.b.v. forward rates* en *Integraal hoge rente scenario*)
- en bij hogere kosten (*Bouw en onderhoud +1%* en *Woningverbetering € 800 per woning per jaar*).

Wanneer zit het mee?

Het tekort wordt kleiner wanneer:

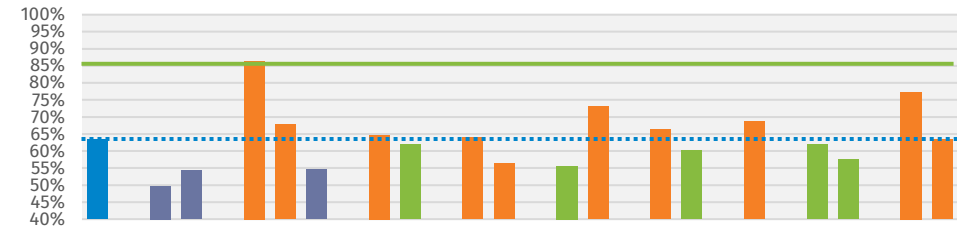
- de kosten meevallen (*Rente -/- 1%*, *Woningverbetering 300* en *Bouw en onderhoud -/- 1%*);
- als investeringskosten meevallen (*Bouw en onderhoud -/- 1%*, *Woningverbetering € 300 p.w.p.*), en;
- als er minder Vpb betaald wordt (*Volledige renteaftrek in VPB* en *Geen VPB*).

Gemengd resultaat

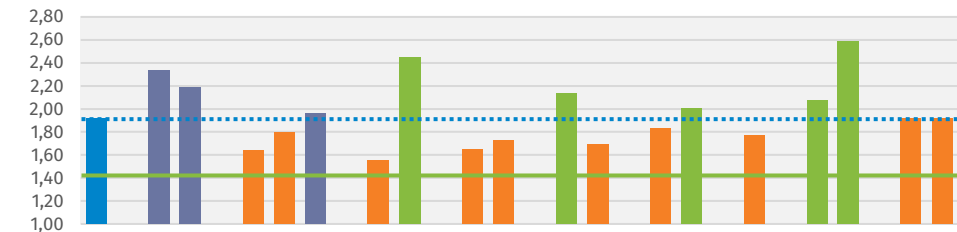
Er zijn ook scenario's die volkshuisvestelijk onwenselijk zijn maar financieel gunstig. Voor de financiële positie is het gunstig als de opgave vertraagd wordt uitgevoerd, in het scenario waarin het investeringstempo van de afgelopen jaren wordt voortgezet (*Huidig tempo*) en wanneer de opgave voor 75% wordt gerealiseerd (*opgave 75%*). Er blijft dan wel een deel van de opgave liggen, dus er worden dan minder woningen gebouwd en minder woningen verduurzaamd.

Ook in het scenario dat huren sneller stijgen dan inflatie (*HVH: CPI + 0,5%*) is er een gunstig effect op de financiële positie van corporaties, maar het is mogelijk nadelig voor huurders.

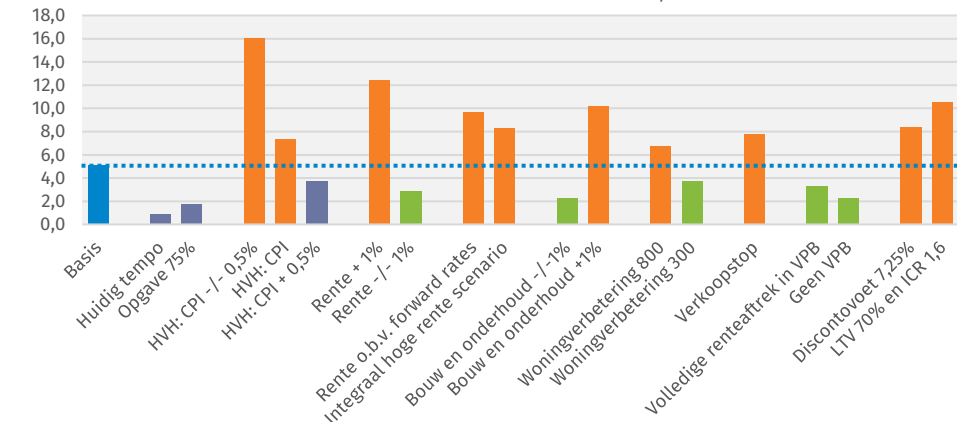
LTV in 2030 in verschillende scenario's



ICR in 2030 in verschillende scenario's



Tekort in 2030 in verschillende scenario's, in mld.



Inhoud van de scenariostudie

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

De volgende scenario's zijn meegenomen in de scenarioanalyse.

Wat als we de opgave niet snel genoeg realiseren?

1. 75% van de huidige opgaven
2. Huidig tempo van realiseren

Het effect van een andere huurverhoging

1. CPI i.p.v. looninflatie
2. CPI + 0,5%punt
3. CPI -/- 0,5%punt

De onzekerheid van de rente

1. Rente + 1,0 %punt
2. Rente -/- 1,0 %punt
3. Forward rates
4. Integraal hoge rente scenario

De impact van een structureel andere bouwkostenstijging

1. Bouwkosten + 1,0 %punt
2. Bouwkosten -/- 1,0 %punt

De onzekerheid van de kosten voor renovaties van bestaand bezit

1. -/- 250 E pw pj
2. +250 E pw pj

Het effect van een verkoopstop

1. Stoppen met verkoop

De impact van de vennootschapsbelasting

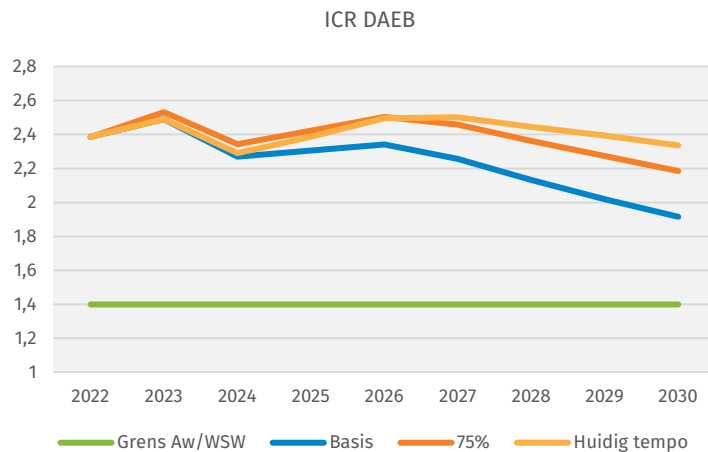
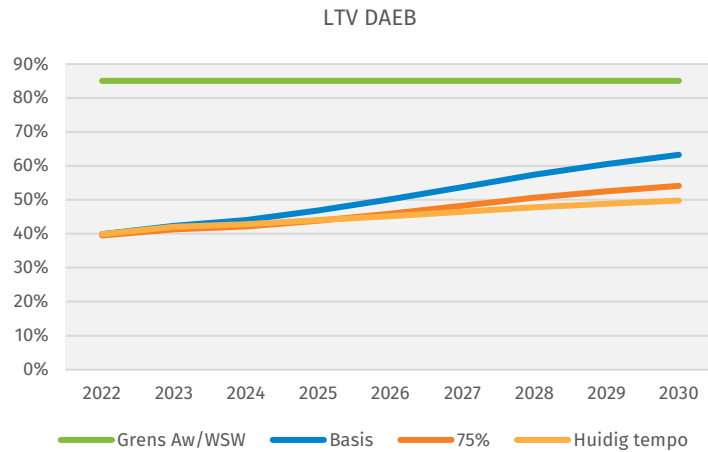
1. Geen renteaftrekbeperking
2. Geen VPB

De impact wanneer een remweg wordt gehanteerd

1. ICR 1,6 en LTV 70%

De realisatiesnelheid is van grote invloed op de financiële uitkomsten: de financiële positie van corporaties verandert niet, als slechts een deel van de opgave wordt uitgevoerd.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



De impact van de realisatiesnelheid

Het is moeilijk om te investeren: vergunningen, PFAS, stikstof, locaties, en andere barrières verhinderen corporaties al jaren om meer te doen.

Wanneer corporaties niet de volledige opgave kunnen uitvoeren, dan blijven investeringsmogelijkheden onbenut. Dit onbenutte potentieel werkt door in de financiële positie van corporaties, die weinig verandert.

Wat is er doorgerekend?

Er zijn twee scenario's doorgerekend:

1. Realisatiegraad van 75%
2. Huidig investeringstempo (realisatie van ~65%)

75% van de opgave realiseren

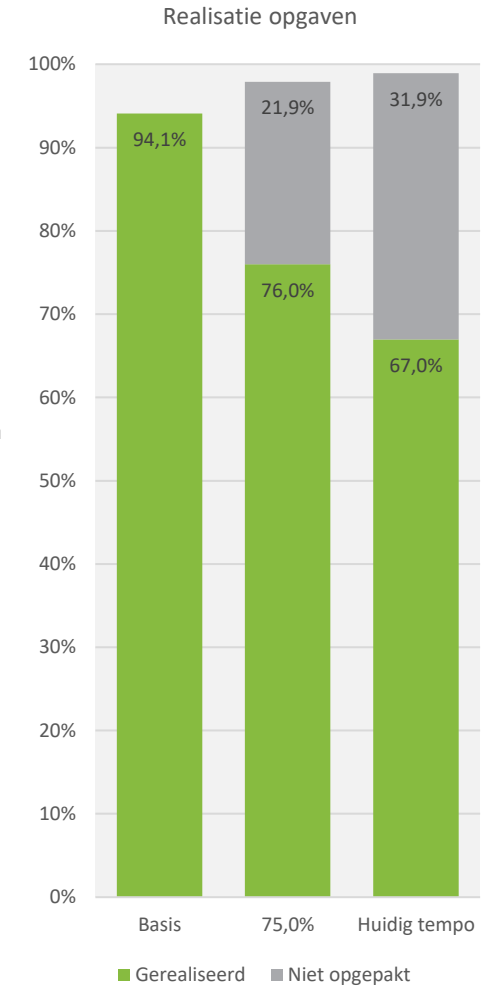
Wanneer corporaties 75% van de opgaven in de woondeals kunnen realiseren, dan realiseren corporaties nog steeds meer dan de afgelopen jaren. De financiële positie wordt minder gunstig dan nu (een LTV van 54% in 2030 t.o.v. 40% nu). De ICR daalt licht van 2,39 nu naar 2,19.

Het tekort neemt dan af van 5,1 mld. naar 1,8 mld. Een deel van de opgave blijft liggen, niet vanwege financiële randvoorwaarden maar vanwege andere randvoorwaarden. Dit niet-opgepakte deel van de opgave is 18,9 mld.

Huidig investeringstempo

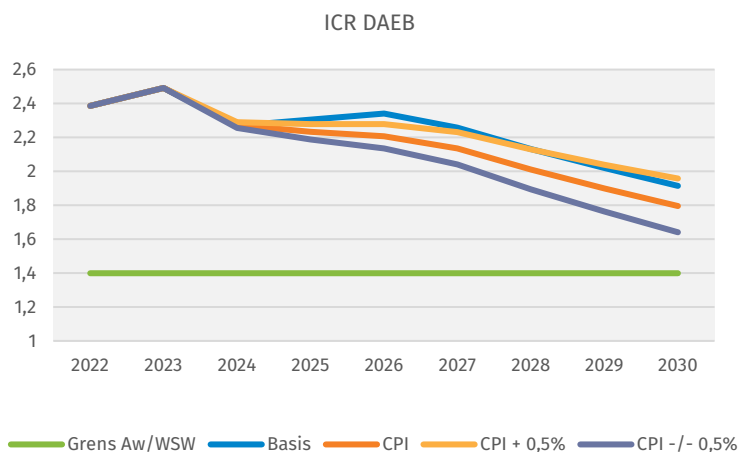
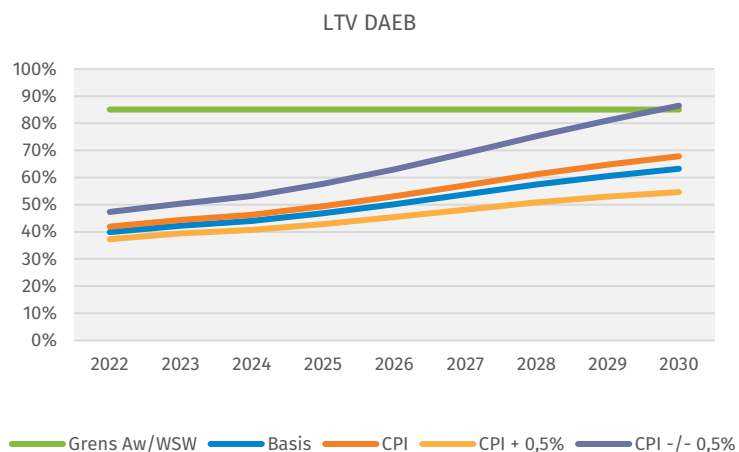
Wanneer corporaties evenveel realiseren als zij de afgelopen jaren konden doen, dan stijgt de LTV van 40% naar 50%. De ICR komt uit op 2,34 (nu: 2,39).

Het tekort daalt ook: van 5,1 mld. in het basispad naar 0,9 mld.. Een deel van de opgave blijft liggen, niet vanwege financiële randvoorwaarden maar vanwege andere randvoorwaarden. Dit niet-opgepakte deel van de opgave is 27,6 mld..



De huurverhoging heeft een groot effect op de huurinkomsten. Wanneer de huurverhoging achterblijft bij het basispad, neemt het tekort snel toe.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



De huurverhoging

Corporaties hebben in principe de mogelijkheid om ieder jaar de huur aan te passen aan de inflatie van het jaar daarvoor. Huurverhoging is belangrijk voor de financiële positie van corporaties omdat kosten ook stijgen en corporaties daarover geen controle hebben. Met de huurverhoging blijven de inkomsten van corporaties op peil.

Vanwege de hoge inflatie in 2022 is de huurverhoging voor 2023 t/m 2025 begrensd op 0,5punt onder de gemiddelde cao loonstijging van het voorgaande jaar. Voor 2023 en 2024 is in het basispad gerekend met een loonstijging van 4,4% resp. 5,9%. Dat betekent dat de huur in 2024 en 2025 met 3,9% resp. 5,4% verhoogd wordt. Voor de financiële uitkomsten van corporaties is dit positief, omdat kosten en opbrengsten zo in evenwicht blijven.

Wat is er doorgerekend?

Om de gevoeligheid te laten zien voor andere aannames voor de huurverhoging, zijn drie scenario's doorgerekend, voor zowel huur- als streefhuur:

1. CPI huurverhoging vanaf 2024
2. Huurverhoging CPI + 0,5%
3. Huurverhoging CPI -/- 0,5%

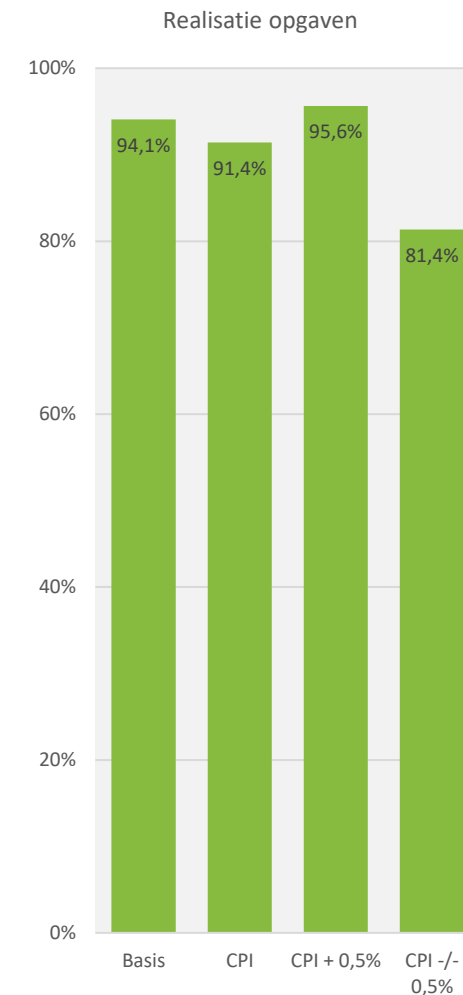
In de eerste variant (CPI) daalt de haalbaarheid, omdat de mogelijkheid de huur te verhogen met cao -/- 0,5% in de NPA in 2024 en 2025 niet wordt benut.

Wanneer de huur structureel achterblijft bij de inflatie (CPI -/- 0,5%), dan daalt de haalbaarheid nog meer: de beleidswaarde en ICR dalen sterk en zo wordt de financieringsruimte beknot. Huurbevriezing (2021) en huurverlagingen (2021 en 2023) hebben een negatief effect op de financiële ruimte van corporaties. Deze variant laat dus zien wat het effect is als huurbeleid van de afgelopen jaren doorgezet wordt.

Het tegendeel is zichtbaar wanneer huren structureel de kostenstijging volgen (CPI + 0,5%): dit is goed voor de beleidswaarde en de ICR, en daarmee voor de financiële ruimte. De financiële haalbaarheid neemt toe.

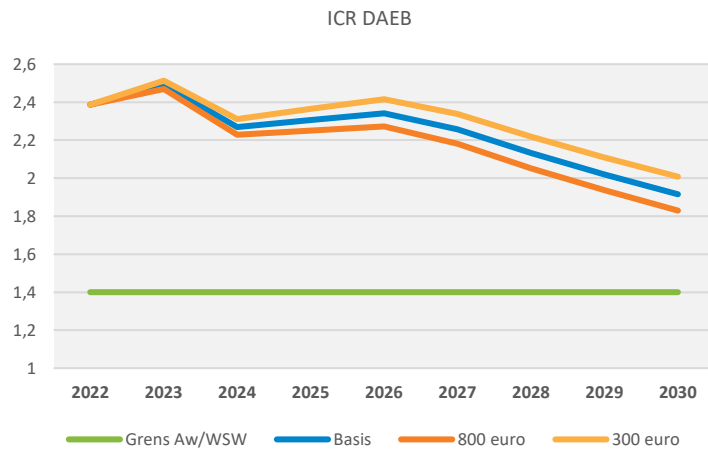
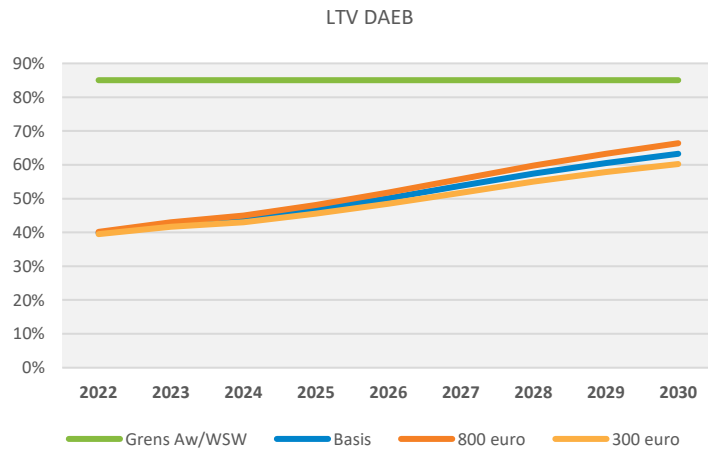
Conclusie

Deze varianten op de huurverhoging laten goed zien, hoe gevoelig de financiële ruimte van corporaties en daarmee de haalbaarheid van de NPA is voor huurverhogingen.



Wanneer het bestaande bezit meer investeringen vraagt, heeft dit een beperkte impact op het tekort. De uitgaven stijgen/dalen met 5 mld. maar werken niet 1-op-1 door in het tekort.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Renovatiekosten bestaand bezit

De verbetering van de kwaliteit van het woningbezit is een belangrijke prioriteit van corporaties. In de basis is daarom rekening gehouden met actuele kosten voor onderhoud (€ 2.500 per woning) en met de kosten voor woningverbetering en verduurzaming (gemiddeld € 26.500 per aangepakte woning). Daarnaast worden woningen gesloopt en vernieuwd (85.000 woningen, 4% van de totale voorraad en ongeveer 0,45% per jaar).

Daarbovenop komt nog de opgave voor renovaties. In het basispad is rekening gehouden met een bedrag van € 550 per woning per jaar (prijspeil 1-1-2022).

Wat is er doorgerekend?

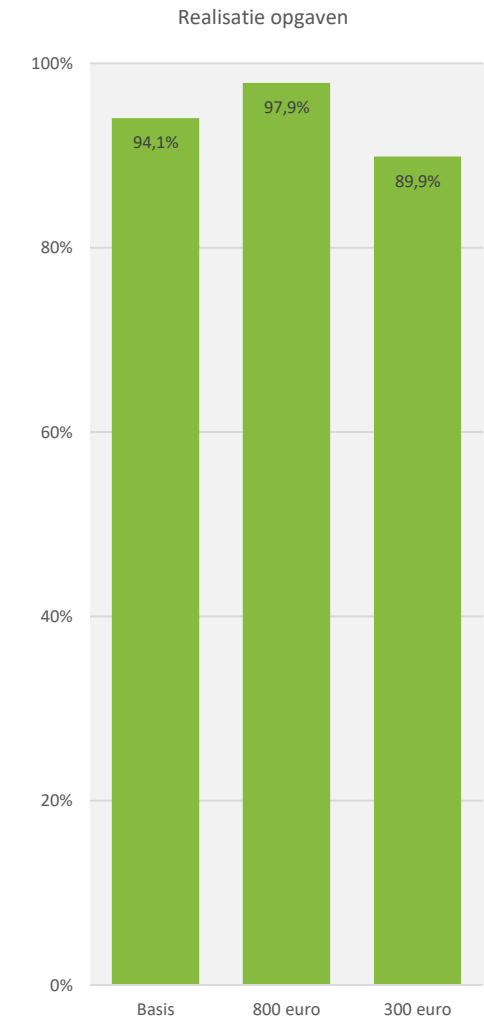
Vanwege de onzekerheid over dit bedrag zijn twee varianten doorgerekend:

- 300 euro (-/- 250 euro)
- 800 euro (+250 euro)

Effecten

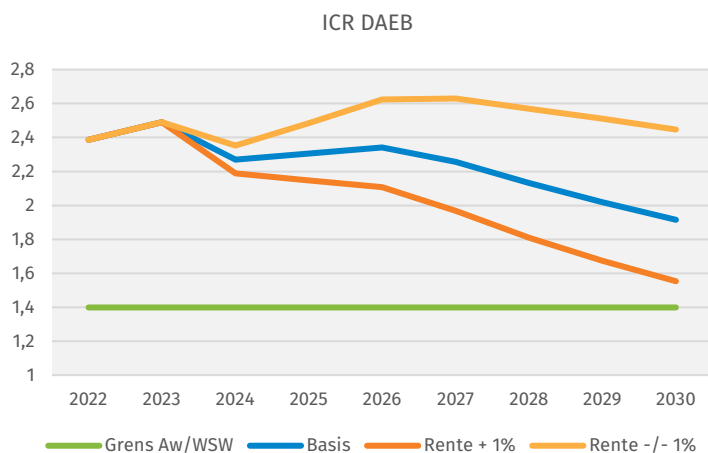
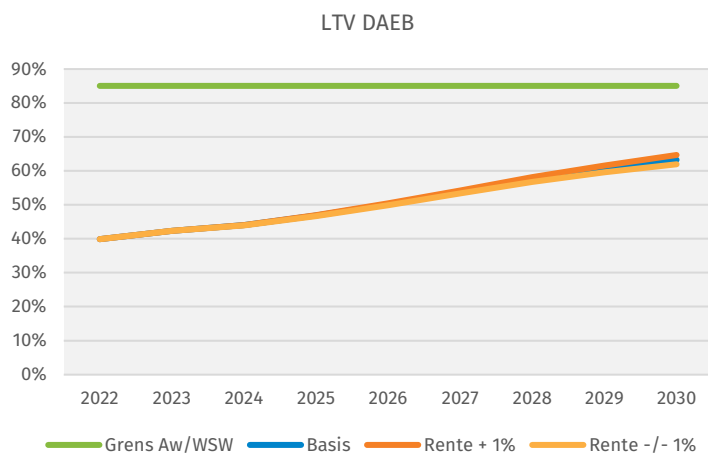
Voor het duurzaam bedrijfsmodel is dit een belangrijk gegeven: wanneer kosten voor investeringen in het bestaand bezit toenemen (/afnemen) dan is er sprake van een grote verslechtering (/verbetering) van de verhouding tussen de operationele kasstroom en de benodigde investeringen in het bestaand bezit.

De effecten voor de financiële haalbaarheid zijn materieel: de haalbaarheid verbetert met 4%punt of verslechtert met 5%punt.



Wanneer de rente wijzigt, is er een groot effect op het tekort. Bij een stijgende rentestand gaat de ICR steeds meer knellen en zo een grotere impact op de uitkomsten.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

Het afgelopen jaar is de rente sterk gestegen. De rente heeft een grote impact op het tekort: via de ICR wordt de investeringsruimte sterk beïnvloed.

Wat is er doorgerekend?

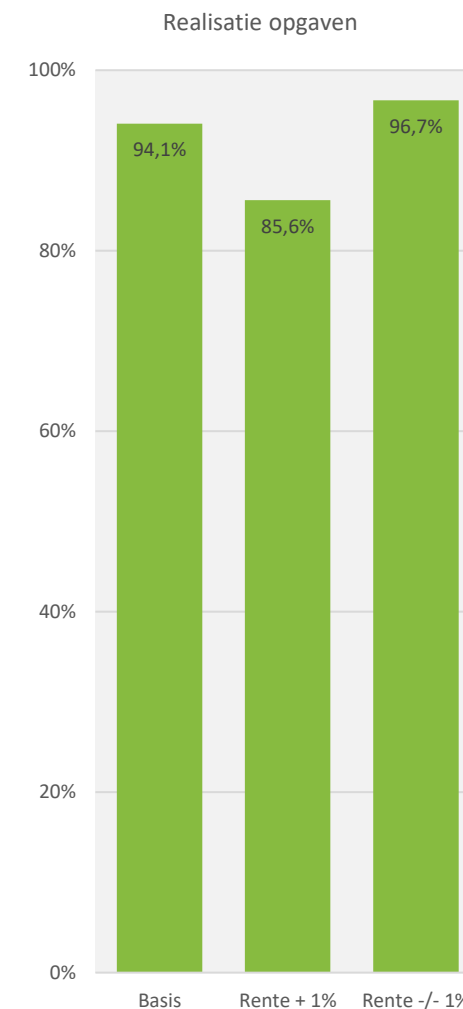
In deze scenario's is de rente vanaf 2024 in alle jaren 1%punt verhoogd / verlaagd.

Effecten

Dit is goed te zien in de realisatie van de opgaven. Hogere rentelasten doen de realisatie dalen naar 85,6% terwijl lagere rentelasten een positief effect hebben, 97,6% is realiseerbaar.

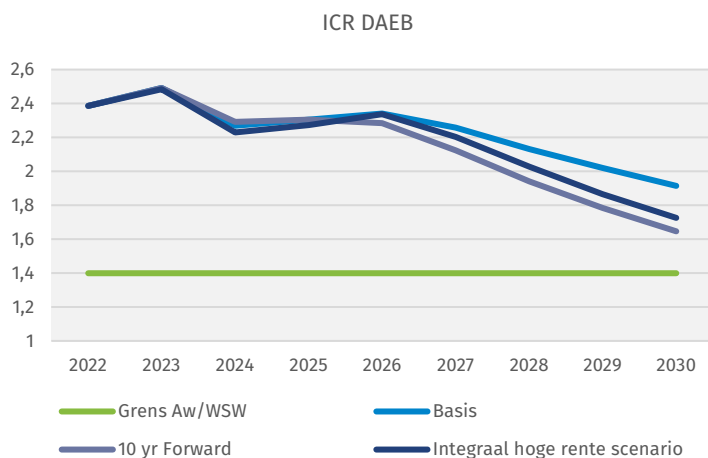
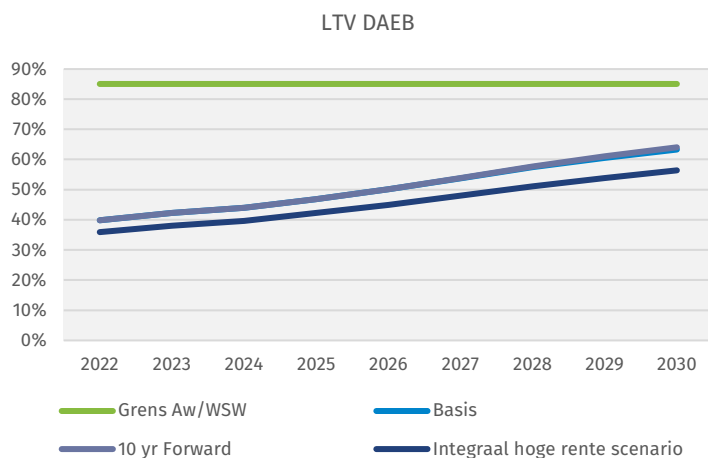
Deze scenario's laten de **gevoeligheid** zien voor de rente. In werkelijkheid is het onwaarschijnlijk dat een verandering van de rente niet gepaard gaat met wijzigingen in andere parameters voor bijv. inflatie, bouw- en onderhoudskosten en huizenprijzen.

Hier is naar gekeken in de andere set van rentevarianten, waarin meer samenhangende scenario's doorgerekend zijn.



De forward rentes liggen hoger dan de renteverwachting in dit rapport en leiden tot lagere realisatie. Wanneer ook met andere variabelen rekening wordt gehouden, wordt het effect kleiner.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

De rente heeft grote impact op het tekort. De rente beweegt echter niet op zichzelf. Wanneer de rente verandert, veranderen inflatiecijfers ook.

Voor de toekomstige rente kan gebruik gemaakt worden van de forward rentes die afgeleid kunnen worden uit marktdata. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een integrale scenarioset zoals bijvoorbeeld de [OFS voor woningcorporaties](#) die in dit onderzoek is gebruikt.

Een probleem bij de forward rente is dat het niet duidelijk is welke verwachting investeerders hebben bij andere variabelen zoals bijvoorbeeld de prijs- en looninflatie, variabelen die ook erg veel impact hebben op de uitkomsten. Deze variabelen kunnen, mogelijk ook hoger liggen in de marktverwachting, maar er is geen goede bron hiervoor. Om toch te kijken of er sprake kan zijn van een compensatoir effect van hogere inflatie in een scenario met hogere rentelasten, is door Ortec Finance een integraal scenario opgesteld met een hogere rente (gem.). Dat is niet precies de forward rente, maar laat wel zien wat het effect is wanneer rente structureel hoger ligt dan is aangenomen in dit onderzoek.

Wat is er doorgerekend?

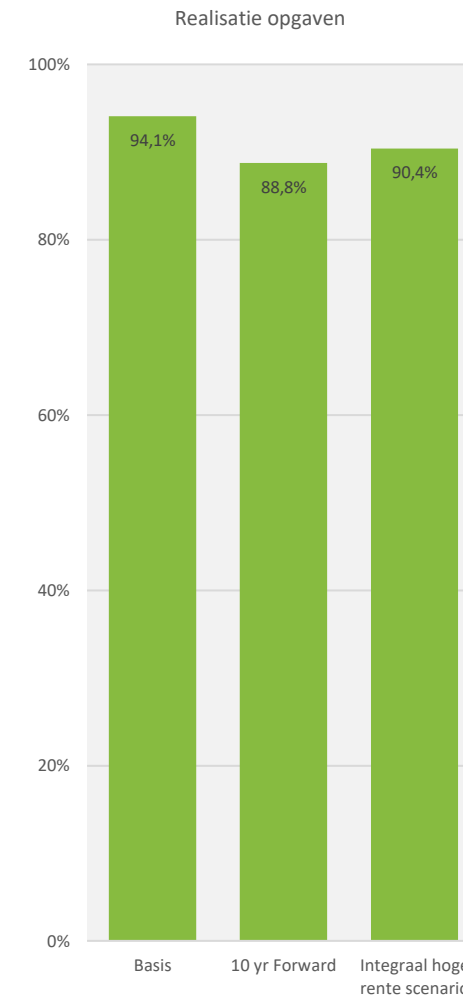
De scenarioset in dit onderzoek (zie ook de methodologie) heeft een verwachting voor de lange rente die wat lager ligt dan de forward rates. Daarom zijn twee scenario's doorgerekend:

1. De renteverwachting op basis van de forward rates, waar alleen de renteverwachting is aangepast. De rente van 2024 t/m 2030 is gemiddeld 3,46%
2. Een integraal hoge rente scenario, waarin overige variabelen (inflatie e.d.) in lijn zijn met een hogere rente. Dit scenario is opgenomen in de bijlagen. De rente van 2024 t/m 2030 is gemiddeld 3,79%

Effecten

Wanneer de forward rente wordt gebruikt in de berekening, neemt de realisatie van de opgaven af met 5 %punt. Een hogere rente leidt op zichzelf tot hogere kosten en tot een lagere realisatie.

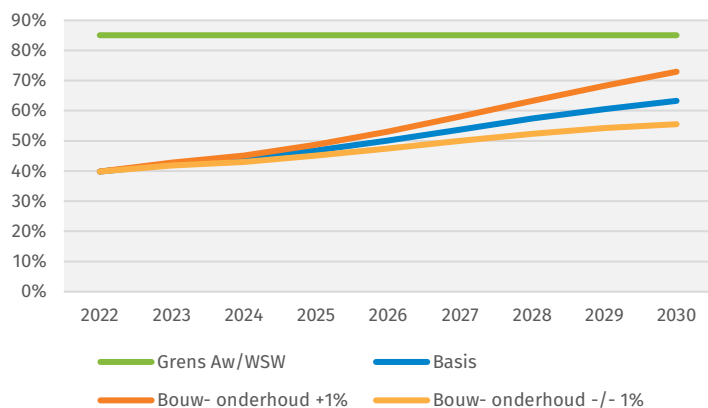
In de grafieken is ook te zien dat een deel van de negatieve effect van hogere rente wordt gecompenseerd door andere variabelen zelfs bij een nog hogere rente. Echter blijft een negatieve impact bestaan: wanneer de rente hoger blijft dan de verwachting in dit rapport, dan is het waarschijnlijk dat het tekort ook hoger is.



Een stijging / daling van de bouw- en onderhoudskosten heeft een groot effect op het tekort, maar het effect is minder groot dan een vergelijkbare stijging / daling van de rentelasten.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

LTV DAEB



Achtergrond

De afgelopen jaren zijn bouw- en onderhoudskosten sterk gestegen. Dit werkt door in zowel de operationele kasstroom, de beleidswaarde c.q. LTV en in de kosten van investeringen.

Ook hier geldt: toekomstige ontwikkelingen zijn onzeker en in deze variant is gekeken naar de gevoeligheid die er bestaat voor kosten die sneller stijgen dan verwacht.

Wat is er doorgerekend?

Om te kijken hoe gevoelig de uitkomsten zijn voor deze grootheden, is gekeken naar een verhoging / verlaging van de kostenstijging van bouw- en onderhoudskosten met 1 procentpunt voor alle jaren vanaf 2023.

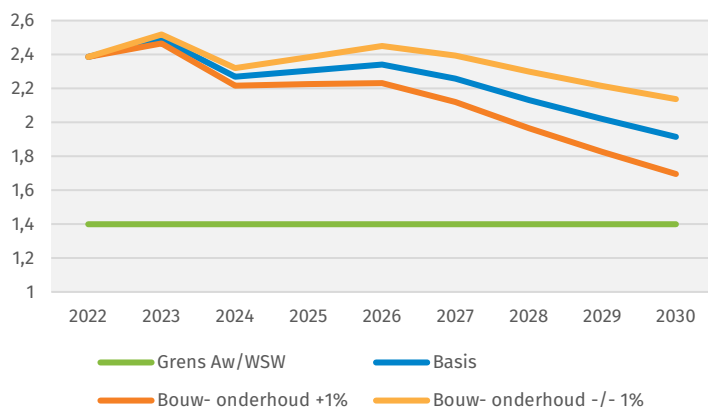
Effecten

Ook hier zijn er grote effecten in de financiële uitkomsten, waarbij de ICR iets minder gevoelig is, maar de LTV wat meer, omdat de kosten zowel via de leningen en de beleidswaarde terugkomen.

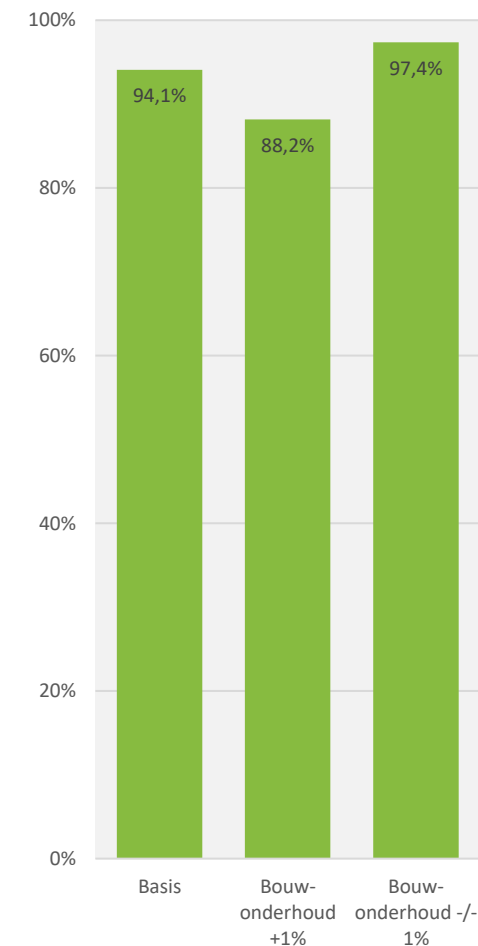
In de realisatie van de opgaven is ook hier de gevoeligheid zichtbaar: wanneer de kosten sneller stijgen dan verwacht, daalt de haalbaarheid snel.

Ook hier is de conclusie: de uitkomsten zijn erg gevoelig voor de kosten die gemaakt moeten worden voor de opgaven.

ICR DAEB

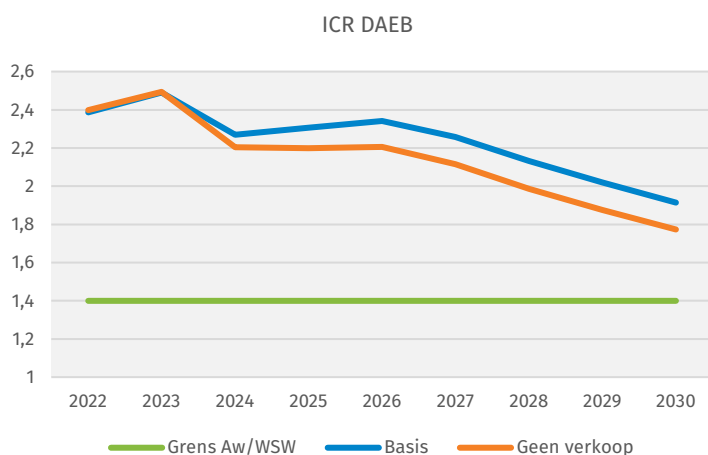
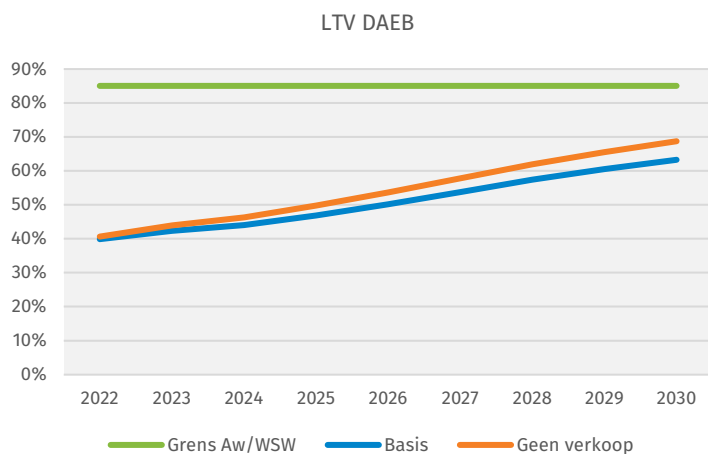


Realisatie opgaven



Stoppen met verkoop heeft een relatief beperkt effect op de financiële haalbaarheid van de opgave

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

Een deel van de financiering van de totale opgaven (14%) komt uit de verkoopopbrengsten. Verkoop is tegelijkertijd gevoelig, omdat de corporatievoorraad kleiner wordt. Corporaties verkopen desondanks, niet alleen vanwege financiële redenen maar ook omdat verkoop een middel is om afscheid te nemen van bezit dat niet past binnen de portefeuillestrategie van een corporatie. Het effect van een verkoopstop is inzichtelijk gemaakt in dit scenario.

Wat is er doorgerekend?

In deze variant zijn de verkopen in alle jaren op 0 gezet. Al het overige beleid is in stand gelaten.

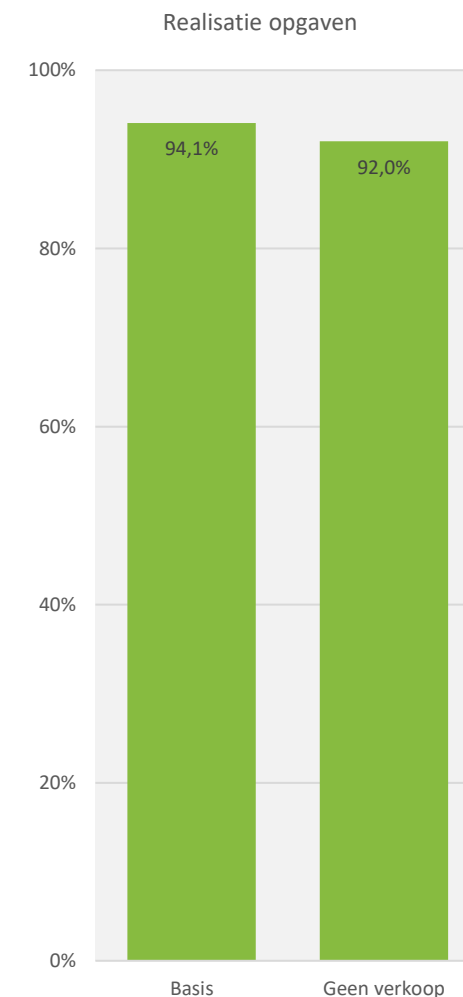
Effecten

Een verkoopstop leidt tot een daling van de realisatie met 2,1%punt.

Wanneer verkoop stopt, dan lopen corporaties veel verkoopinkomsten mis, € 12,5 mld. t/m 2030 (in constante prijzen), waarover rente betaald moet worden (in totaal € 1,6 mld.).

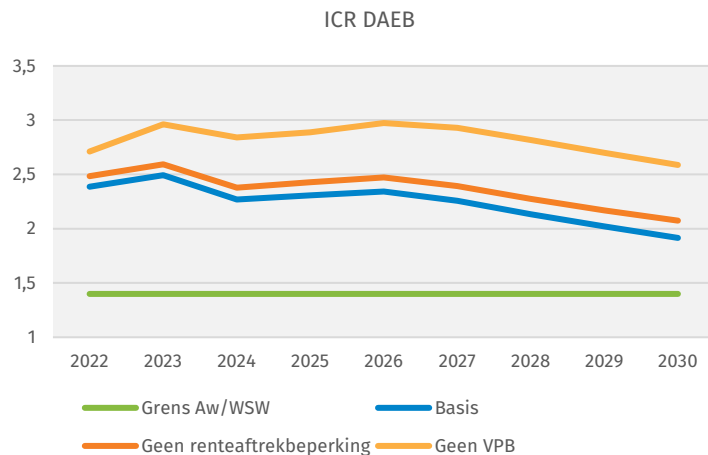
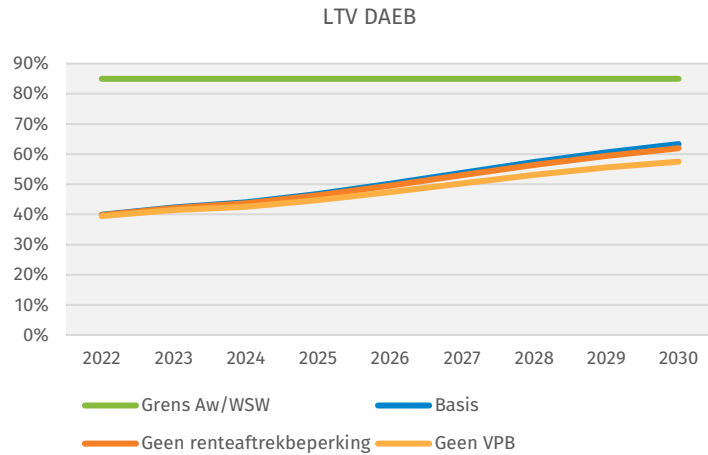
Daar staat tegenover dat de niet-verkochte woningen in de portefeuille blijven. Dat levert een extra operationele inkomsten op van € 1,1 mld.. Ook de beleidswaarde neemt toe omdat woningen niet van de balans verdwijnen, met € 5,8 mld..

De positieve effecten zijn niet groot genoeg om de negatieve effecten te compenseren. Per saldo leidt een verkoopstop tot een verslechtering van de operationele kasstroom en een forse stijging van het schuldrestant, en daarmee van de financiële positie van corporaties.



Een verandering in de Vpb leidt tot grote effecten op het duurzaam bedrijfsmodel maar kleine effecten op de financiële haalbaarheid.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

Corporaties betalen ieder jaar vennootschapsbelasting. Deze kosten zijn de afgelopen jaren toegenomen, doordat verrekenbare verliezen opraakten en doordat de verhuurderheffing is afgeschaft.

Sinds een aantal jaar is het zo dat niet alle rente mee loopt in het fiscaal resultaat. Dat betekent dat rentekosten niet fiscaal aftrekbaar zijn. Daarom betalen corporaties meer Vpb. Dit is het gevolg van de Nederlandse implementatie van een Europese richtlijn tegen belastingontwijking. Doordat corporaties een groot deel van de investeringen bekostigen met extra leningen, raakt deze renteaftrekbeperking corporaties meer wanneer zij meer investeren.

Wat is er doorgerekend?

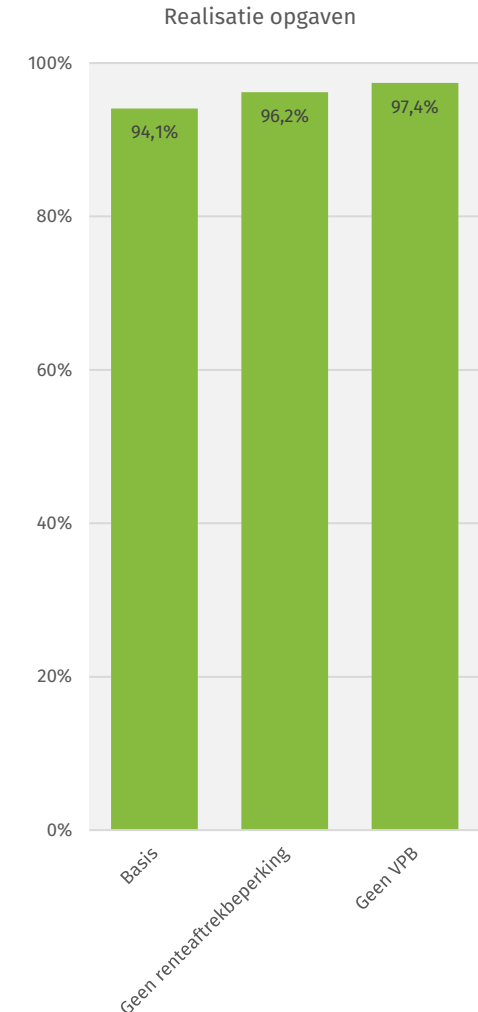
Om het effect van Vpb inzichtelijk te maken zijn twee scenario's doorgerekend:

- Geen renteaftrekbeperking
- Geen Vpb

Effecten

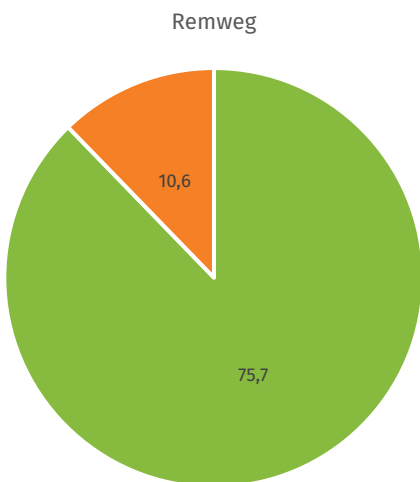
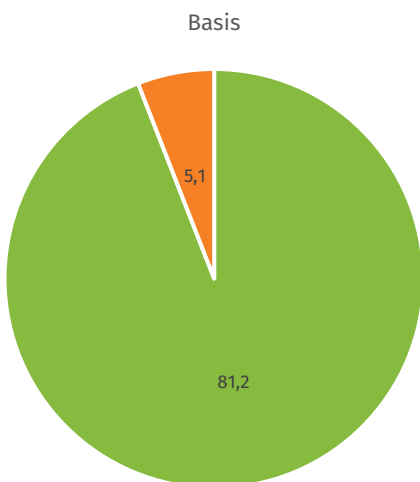
Afschaffing van de Vpb kost veel geld. In lopende prijzen betalen corporaties 14 mld. Vpb. Wanneer zij geen Vpb betalen, neemt het tekort af van 5,1 mld. naar 2,2 mld., een verschil van 3 mld.. Afschaffing van de renteaftrekbeperking leidt tot een verkleining van het tekort met 2 mld. Bij andere omstandigheden zoals veranderingen in de huurverhogingen, rente of kostenstijgingen, dan kan dit wijzigen en heeft afschaffing mogelijk een groter effect op het tekort.

Tegelijkertijd is er een groot effect op het duurzaam bedrijfsmodel. Wanneer er geen Vpb wordt betaald kan de opgave in het bestaand bezit worden gefinancierd uit de operationele kasstroom.



Toepassing van een remweg voor de ICR naar 1,6 en LTV naar 70% leidt tot een groter tekort en een verdere toename van de onderlinge solidariteit binnen de regio

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

In het onderzoek is de aanname gedaan dat corporaties extra leningen kunnen aantrekken zolang zij niet voorbij de grenzen gaan uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In werkelijkheid ligt dit mogelijk anders: Aw en WSW kunnen eerder op de rem trappen omdat hun beoordeling over meer gaat dan de financiële positie van individuele corporaties, en WSW kijkt ook naar de financiële ruimte in het borgstelsel. Ook corporaties kunnen eerder op de rem trappen, omdat zij een remweg (of: 'vluchtstrook') willen aanhouden ten opzichte van de vangrail van Aw en WSW.

Wat is er doorgerekend?

Om het effect van een remweg inzichtelijk te maken, is een scenario doorgerekend waarbij de normen voor de financiële kengetallen zijn aangepast.

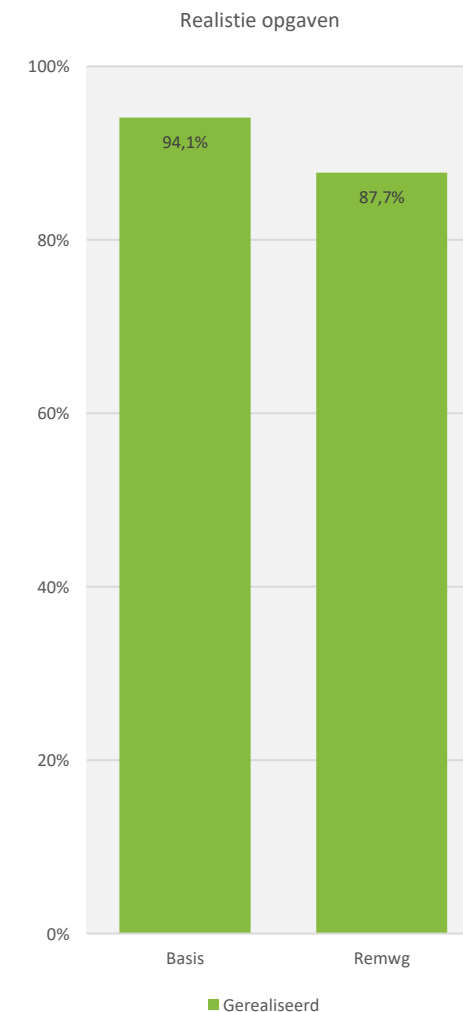
Er wordt gerekend met:

- ICR 1,6 (i.p.v. 1,4)
- LTV 70% (i.p.v. 85%)

Effecten

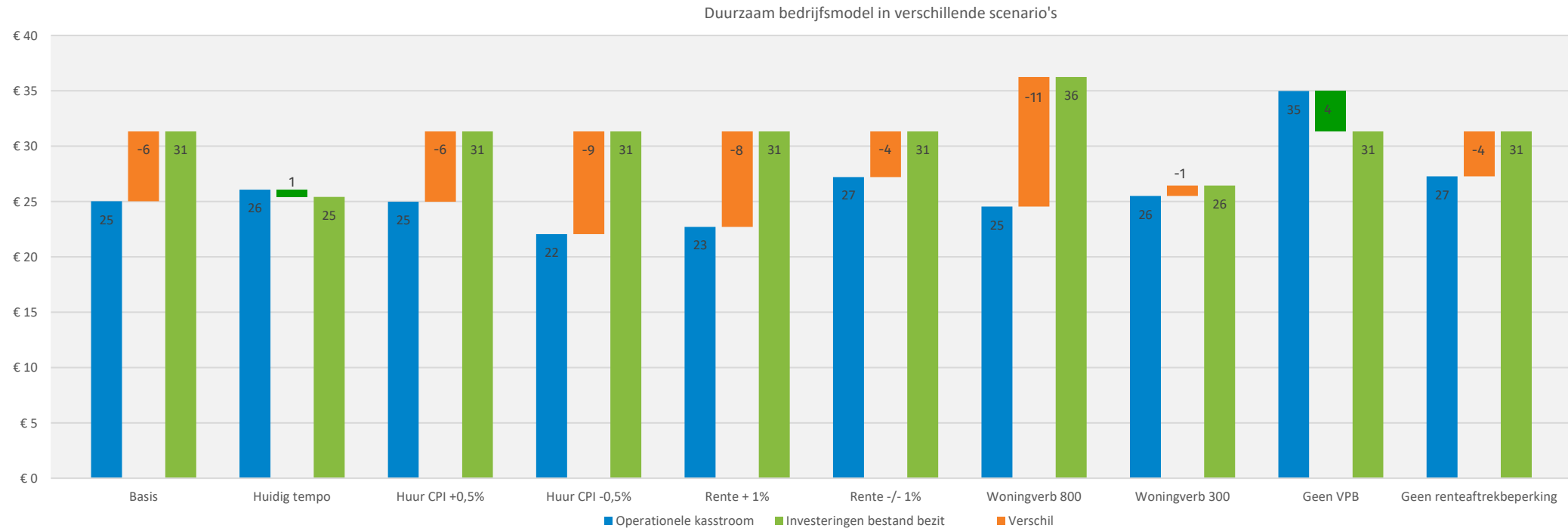
Het effect van deze variant is tweeledig:

1. Corporaties stoppen eerder met investeren, want de financiële grenzen komen eerder in zicht
2. Doordat corporaties eerder stoppen met investeren, is er sprake van meer onderlinge solidariteit in het model. Corporaties gaan meer opgaven van elkaar overnemen.



Het duurzaam bedrijfsmodel wordt positief beïnvloed door minder snel de opgaven te realiseren, en door minder Vpb, maar negatief door meer kosten voor investeringen in bestaand bezit.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Eén van de uitgangspunten van het duurzaam bedrijfsmodel is het feit dat corporaties hun investeringen in het bestaand bezit kunnen financieren uit de operationele kasstroom. Bovenstaande grafiek laat voor een selectie van de doorgerekende scenario's zien wat het effect van het scenario is op dit uitgangspunt van het duurzaam bedrijfsmodel.

Het tekort stijgt in scenario's met een lagere operationele kasstroom (bijv. *Huur CPI -0,5%* en *Rente +1%*). Daarnaast is het tekort gevoelig voor een stijging van de kosten voor investeringen in bestaand bezit (*Woningverb 800*).

Tegelijkertijd zijn er ook scenario's waar het tekort kleiner wordt doordat de operationele kasstroom stijgt (*Geen renteaftrekbeperking* en *Rente -1%*) of doordat de kosten voor investeringen in het bestaande bezit afnemen (*Woningverb 300*).

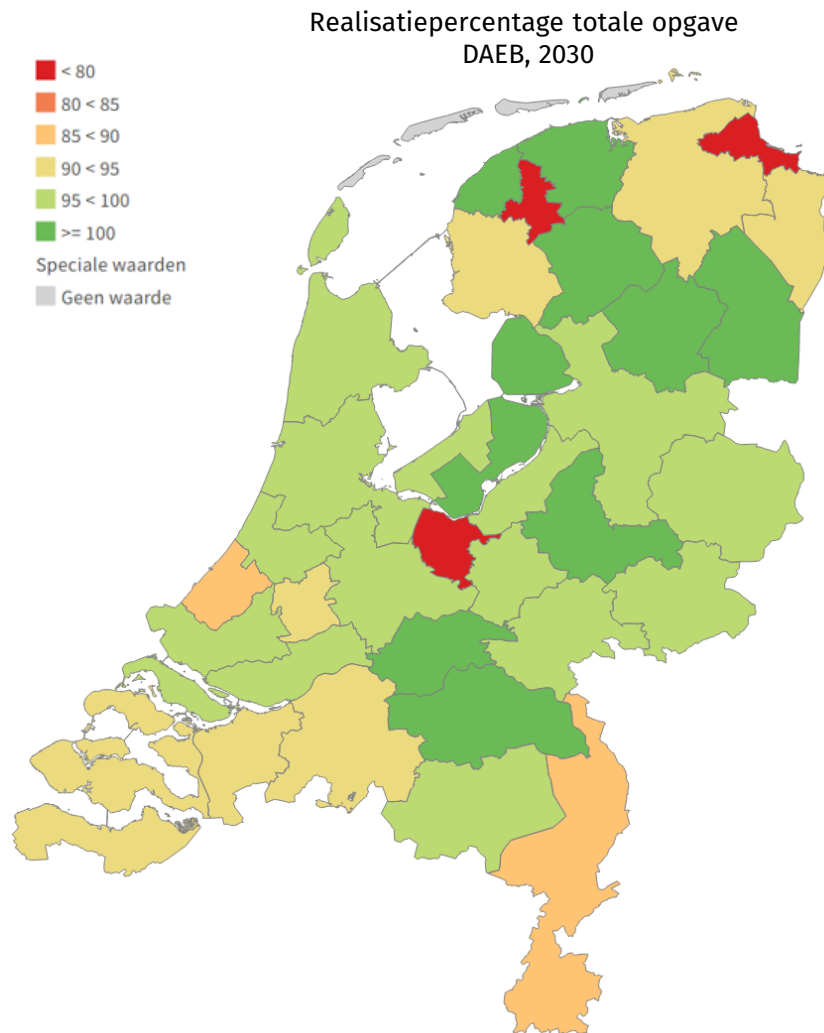
Het tekort verdwijnt in het scenario waarin het huidig tempo wordt voortgezet omdat de kosten van investeringen in het bestaand bezit lager zijn als gevolg van het lagere investeringstempo. Wanneer geen VPB betaald wordt verdwijnt het tekort ook, omdat de operationele kasstroom toeneemt.

The background features a blurred, black and white photograph of a crowd of people, possibly at a festival or event. Overlaid on this is a network diagram consisting of several blue and teal circular nodes connected by thin lines. A large white circle with a teal border is centered on the page, containing the main title.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

In 22 van de 34 woondealregio's is meer dan 95% van de opgaven financieel haalbaar.
 In drie woondealregio's ligt dit onder de 80%

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



De belangrijkste uitkomsten:

- In 9 regio's is er geen tekort
- In 13 regio's is het tekort kleiner dan 5%
- In 7 regio's is het tekort groter dan 5% maar kleiner dan 10%
- In 5 regio's is het tekort groter dan 10%.

De drie regio's met de relatief grootste tekorten zijn Eemsdelta, Leeuwarden en Amersfoort.

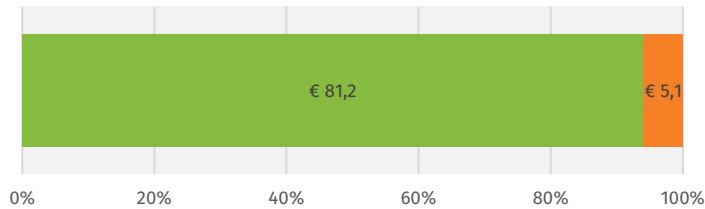
Bij Eemsdelta komt dat door de grote opgave in het aardbevingsgebied, waar nog geen rekening is gehouden met bijdragen uit de versterkingsopgave.

Realisatie naar regio	
Realisatie percentage	Aantal regio's
100%	9
> 95%	13
> 90%	7
> 85%	2
> 80%	0
<= 80%	3

De volledige opgave tot en met 2030 bedraagt € 86,3mld., waarvan € 81,2 mld. haalbaar is. 94% van de opgaven zijn financieel haalbaar. In de meeste woondealregio's is bijna alles haalbaar.

V. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid van de opgaven - Nederland



Landelijke opgave van 86,3 mld., landelijk tekort van 5,1 mld.

Er is een grote opgave van 86,3 mld., waarvan 81,2 mld. financieel haalbaar is. Landelijk gezien is er een klein tekort van 5,1 mld.

Grote verschillen tussen regio's, in omvang en haalbaarheid

In 29 van de 34 getoonde regio's is meer dan 90% haalbaar.

In een klein aantal regio's ligt het haalbaarheidspercentage lager. Dit zijn Limburg, Haaglanden, Amersfoort, Leeuwarden en Eemsdelta.

Grootste tekorten

De vijf grootste tekorten in absolute zin bevinden zich in:

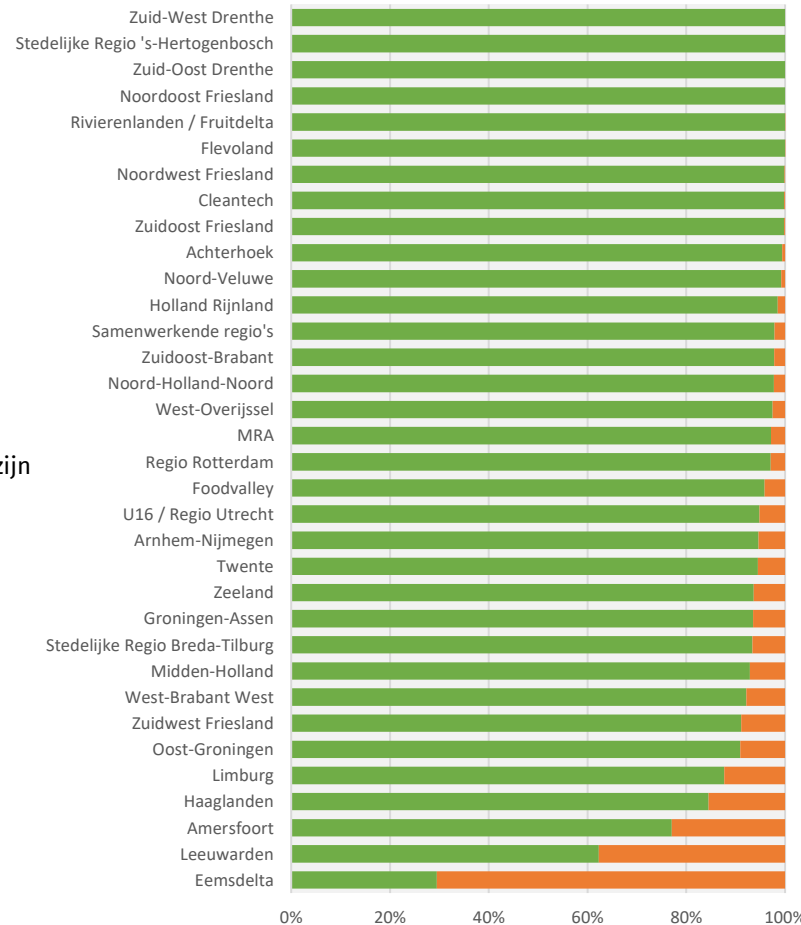
1. Haaglanden 977 mln.
2. Limburg 480 mln.
3. Eemsdelta 451 mln.
4. Amersfoort 437 mln.
5. MRA 425 mln.

Veel regio's met kleine tekorten

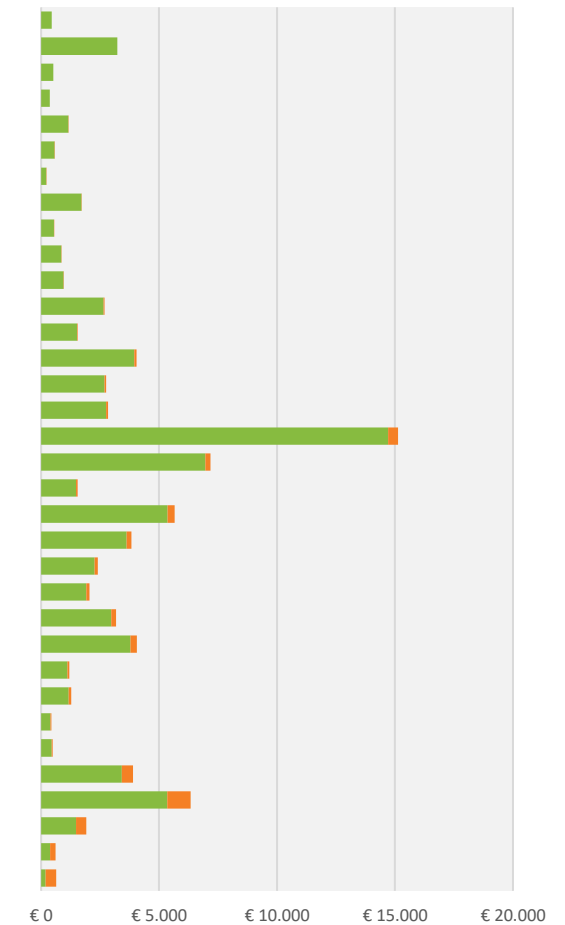
16 van de 34 regio's hebben een tekort kleiner dan 50 mln..

In 11 regio's is het tekort kleiner dan 10 mln.. Het totale tekort van de 17 regio's (50%) met de kleinste tekorten is 265 mln.

Financiële haalbaarheid per woningmarktregio (DAEB, 2030, in %)

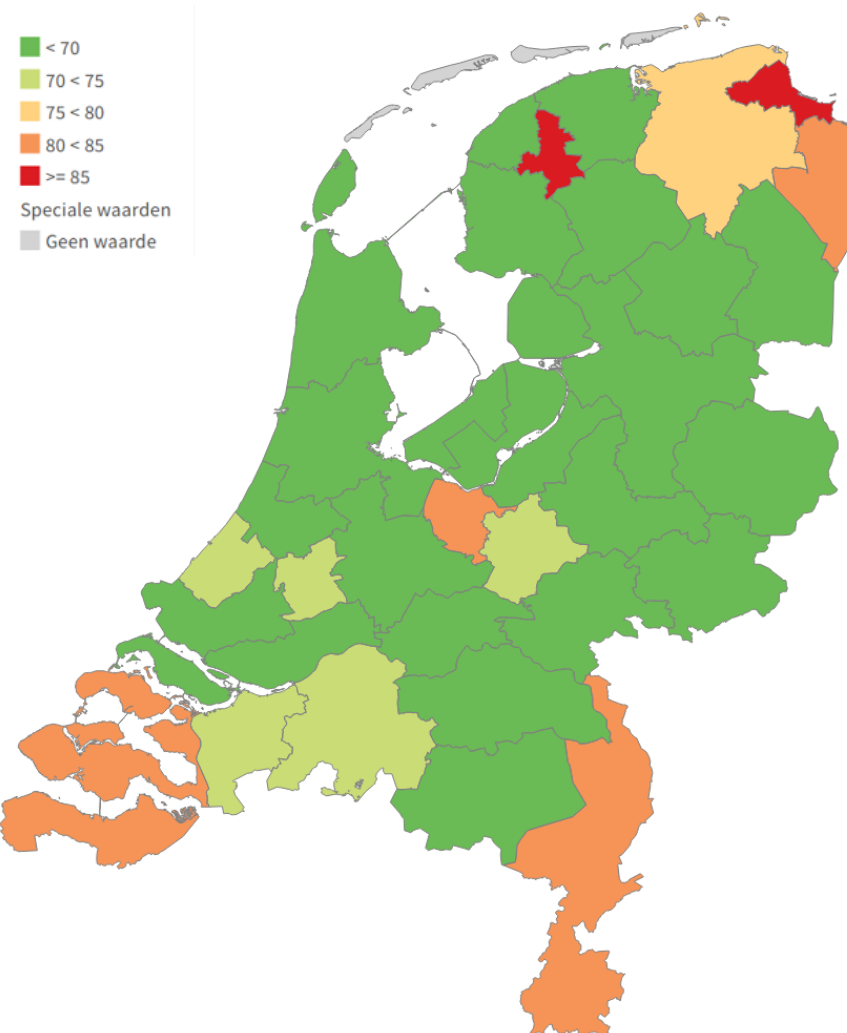
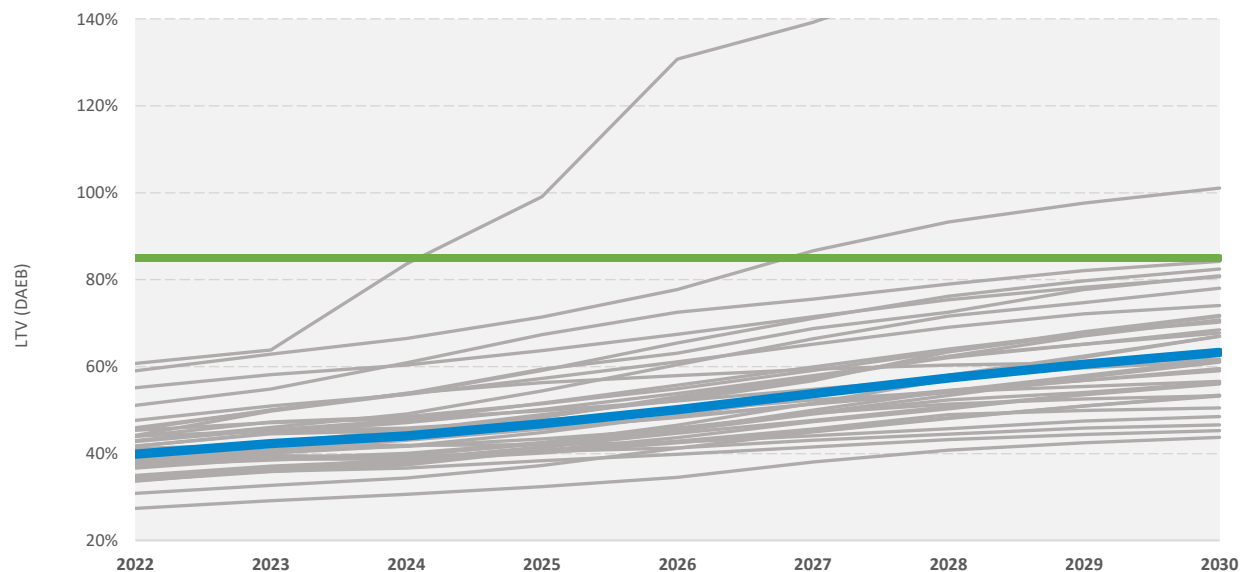


Financiële haalbaarheid per woningmarktregio (DAEB, 2030, x mln.)



De meeste regio's hebben t/m 2030 voldoende financiële ruimte. In zeven regio's loopt de gemiddelde LTV op tot boven de 75%.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Ontwikkeling LTV

In Nederland als geheel stijgt de LTV van 40% naar 63%. Niet alle financiële ruimte wordt gebruikt.

In 32 van de 34 regio's komt de LTV niet boven de 85%, dan is er in de regio voldoende ruimte om de investeringen op te pakken bij voldoende samenwerking. In vijf regio's komt de grens van 85% in zicht, in deze regio's is de LTV hoger dan 75%. In twee regio's is de LTV hoger dan 85%. Daar staat tegenover dat er ook regio's zijn waar de LTV niet boven de 50% uitkomt in 2030.

Een grote stijging van de LTV wordt in de meeste regio's veroorzaakt door een relatief grote groeiopgave.

De ontwikkeling van de LTV in Eemsdelta ontstaat door een grote opgave in het aardbevingsgebied. Daarbij niet alle gelden uit de versterkingsopgave meegenomen.

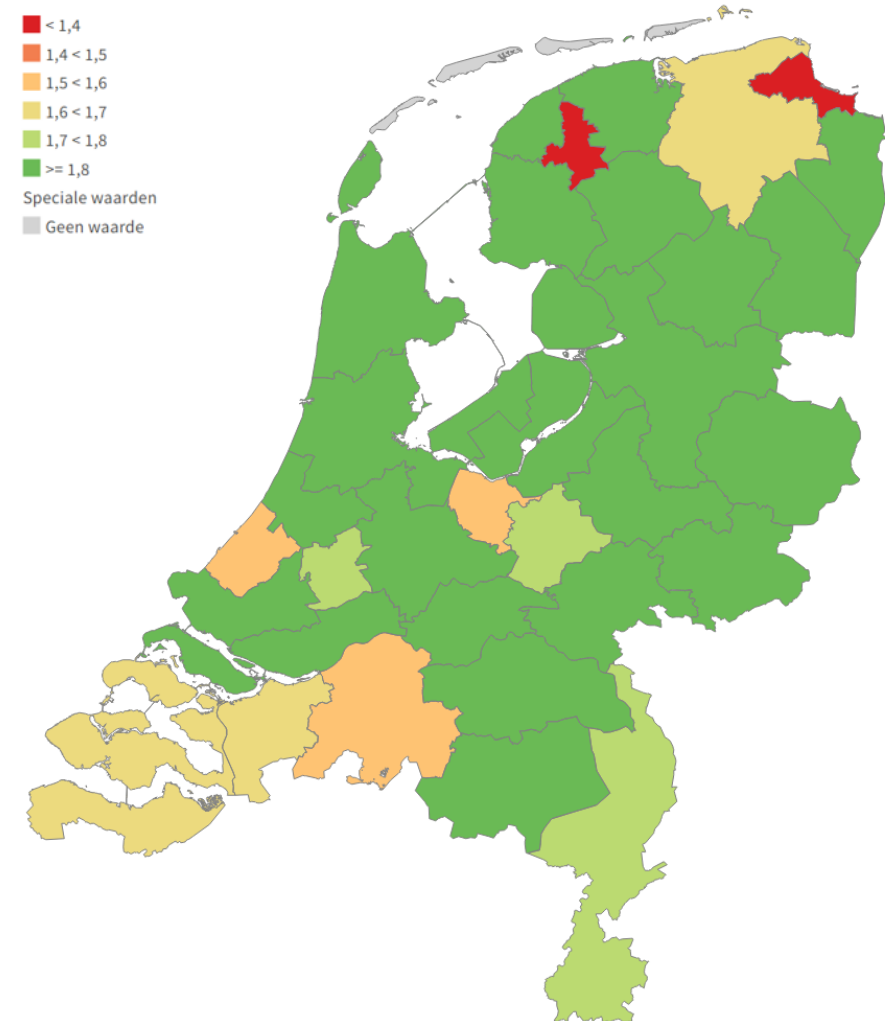
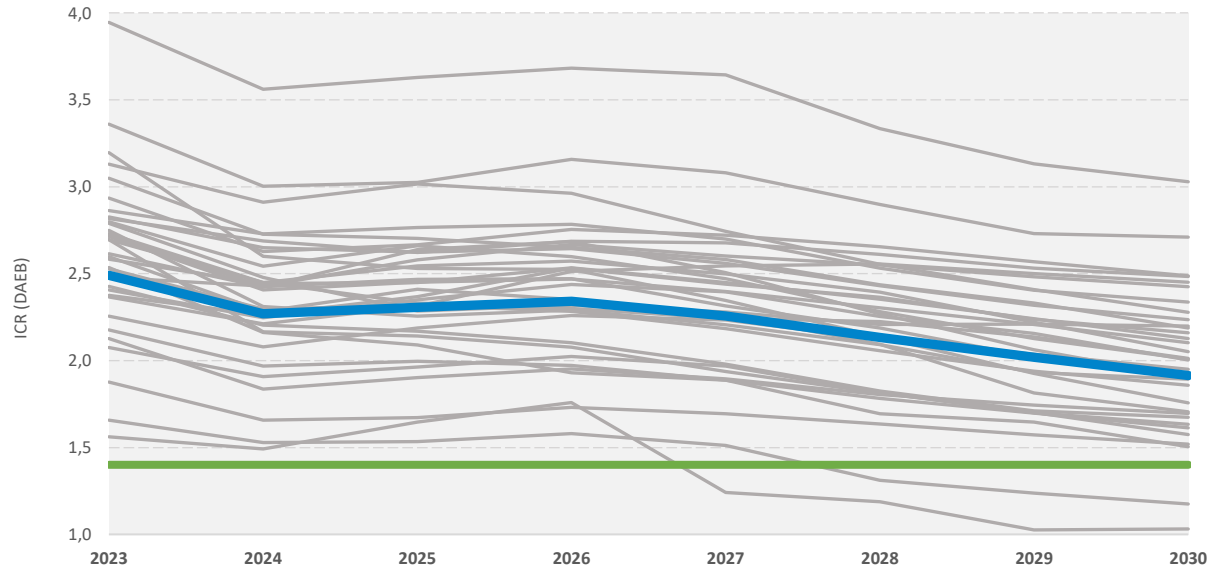
De LTV in 2030 komt in de meeste regio's niet boven 70% in 2030.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

LTV	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	40%	42%	44%	47%	50%	54%	57%	61%	63%
Eemsdelta	61%	64%	84%	99%	131%	139%	150%	159%	166%
Leeuwarden	59%	63%	66%	71%	78%	87%	93%	98%	101%
Oost-Groningen	51%	55%	61%	67%	73%	76%	79%	82%	84%
Zeeland	44%	50%	54%	59%	65%	71%	76%	80%	82%
Amersfoort	46%	50%	54%	59%	63%	69%	73%	78%	81%
Limburg	55%	58%	60%	64%	67%	72%	75%	78%	81%
Groningen-Assen	43%	46%	49%	54%	60%	66%	72%	75%	78%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	48%	51%	54%	57%	61%	65%	69%	72%	74%
Haaglanden	44%	47%	49%	51%	55%	59%	64%	68%	72%
Midden-Holland	42%	45%	45%	49%	52%	57%	63%	68%	72%
Foodvalley	39%	42%	45%	48%	53%	57%	62%	67%	71%
West-Brabant West	43%	45%	48%	52%	56%	60%	64%	68%	70%
Rivierenlanden / Fruitdelta	37%	41%	44%	48%	53%	58%	62%	65%	68%
Arnhem-Nijmegen	42%	45%	47%	50%	54%	58%	62%	65%	68%
West-Overijssel	38%	40%	42%	45%	49%	53%	58%	62%	67%
U16 / Regio Utrecht	38%	39%	40%	42%	47%	52%	57%	62%	67%
Achterhoek	46%	50%	54%	56%	58%	59%	60%	61%	62%
Noord-Veluwe	34%	36%	38%	41%	45%	50%	54%	58%	62%
Twente	45%	47%	48%	50%	52%	55%	57%	60%	61%
Cleantech	37%	39%	40%	43%	46%	49%	53%	57%	61%
Regio Rotterdam	40%	42%	44%	46%	48%	51%	54%	57%	60%
Noord-Holland-Noord	38%	41%	43%	46%	48%	51%	55%	57%	59%
Zuid-Oost Drenthe	44%	45%	46%	48%	50%	52%	54%	55%	57%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	34%	36%	37%	41%	44%	47%	50%	54%	56%
Flevoland	37%	39%	40%	42%	45%	49%	52%	54%	56%
Zuidoost-Brabant	34%	37%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	56%
Holland Rijnland	31%	33%	34%	37%	41%	45%	48%	51%	53%
Noordwest Friesland	39%	41%	42%	43%	46%	49%	51%	53%	53%
MRA	35%	37%	38%	40%	43%	45%	48%	51%	53%
Zuidwest Friesland	38%	39%	39%	40%	43%	46%	49%	50%	51%
Zuidoost Friesland	41%	42%	42%	42%	43%	44%	46%	47%	49%
Zuid-West Drenthe	39%	40%	39%	40%	41%	43%	44%	46%	47%
Samenwerkende regio's	35%	36%	37%	38%	40%	42%	43%	44%	45%
Noordoost Friesland	27%	29%	31%	32%	34%	38%	41%	42%	44%

De ICR begrenst sommige regio's. Bij realisatie van de volledige opgave, daalt de ICR van 2,49 in 2023 naar 1,91 in 2030. Er zijn grote verschillen tussen regio's onderling.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Ontwikkeling ICR

De ICR van Nederland als geheel komt uit op 1,91 in 2030. Dat is lager dan in 2022 (2,49), maar het duidt nog steeds op voldoende operationele kasstroom om de rente te betalen.

Daartegenover staat dat de ICR een dalende tendens vertoont: de verhouding tussen de exploitatieinkomsten en de rentelasten verslechtert. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van stijgende rentelasten.

In 32 van de 34 regio's bevindt de ICR zich boven de norm van 1,4 in 2030. In drie regio's komt de grens in zicht. Daar ligt de ICR onder de 1,6 en in twee regio's bevindt de ICR zich onder de 1,4. Daar staat tegenover dat er ook regio's zijn waar de ICR niet onder de 2,5 komt.

In twee regio's komt de ICR in 2030 onder de norm van 1,4 uit. In de meeste regio's blijft de ICR boven de 1,8.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

ICR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	2,39	2,49	2,27	2,31	2,34	2,26	2,13	2,02	1,91
Eemsdelta	2,85	2,05	2,25	1,61	1,73	1,16	1,24	1,14	1,06
Leeuwarden	1,80	1,66	1,53	1,53	1,58	1,51	1,31	1,24	1,18
Amersfoort	2,53	2,54	2,16	2,09	1,93	1,89	1,69	1,65	1,50
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	1,84	1,88	1,66	1,67	1,73	1,69	1,64	1,57	1,52
Haaglanden	1,97	2,08	1,91	1,96	2,02	1,97	1,82	1,70	1,58
West-Brabant West	2,14	2,18	1,97	2,00	1,97	1,89	1,78	1,70	1,61
Zeeland	3,00	2,69	2,17	2,14	2,08	1,94	1,81	1,70	1,63
Groningen-Assen	2,51	2,43	2,20	2,17	2,10	1,98	1,82	1,71	1,67
Limburg	2,17	2,13	1,84	1,90	1,95	1,90	1,80	1,74	1,70
Midden-Holland	2,34	2,60	2,28	2,41	2,35	2,26	2,09	1,81	1,70
Foodvalley	3,15	3,20	2,60	2,53	2,52	2,35	2,14	1,93	1,76
Arnhem-Nijmegen	2,42	2,53	2,30	2,32	2,28	2,18	2,06	1,94	1,86
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,55	2,75	2,31	2,26	2,29	2,21	2,09	1,93	1,89
West-Overijssel	2,68	2,72	2,43	2,47	2,47	2,32	2,19	2,02	1,90
U16 / Regio Utrecht	2,55	2,61	2,42	2,64	2,68	2,51	2,27	2,06	1,90
Twente	2,16	2,26	2,08	2,19	2,26	2,23	2,12	2,04	1,95
Regio Rotterdam	2,23	2,41	2,25	2,35	2,44	2,40	2,25	2,16	2,00
Noord-Veluwe	2,85	2,80	2,54	2,66	2,60	2,47	2,28	2,13	2,01
Oost-Groningen	2,88	2,73	2,45	2,33	2,30	2,24	2,22	2,14	2,01
Cleantech	2,59	2,70	2,45	2,54	2,57	2,50	2,39	2,22	2,05
Zuidoost-Brabant	2,65	2,71	2,41	2,45	2,47	2,40	2,30	2,21	2,10
MRA	2,32	2,58	2,44	2,45	2,53	2,45	2,35	2,24	2,13
Zuidwest Friesland	2,30	2,38	2,26	2,37	2,53	2,44	2,36	2,24	2,16
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,95	3,05	2,73	2,70	2,65	2,58	2,44	2,33	2,19
Achterhoek	2,75	2,79	2,48	2,28	2,32	2,28	2,21	2,21	2,20
Noord-Holland-Noord	2,60	2,83	2,65	2,62	2,64	2,56	2,43	2,32	2,24
Holland Rijnland	2,91	3,13	2,91	3,02	2,96	2,74	2,55	2,41	2,28
Flevoland	2,80	2,86	2,73	2,77	2,78	2,70	2,53	2,40	2,34
Zuid-West Drenthe	2,29	2,48	2,43	2,58	2,67	2,60	2,55	2,48	2,42
Zuidoost Friesland	2,26	2,37	2,21	2,31	2,51	2,54	2,56	2,50	2,45
Zuid-Oost Drenthe	2,76	2,82	2,69	2,62	2,69	2,68	2,61	2,53	2,48
Samenwerkende regio's	2,76	2,94	2,63	2,67	2,76	2,72	2,66	2,57	2,49
Noordwest Friesland	3,28	3,36	3,00	3,02	3,16	3,08	2,90	2,73	2,71
Noordoost Friesland	3,78	3,95	3,56	3,63	3,68	3,64	3,33	3,13	3,03

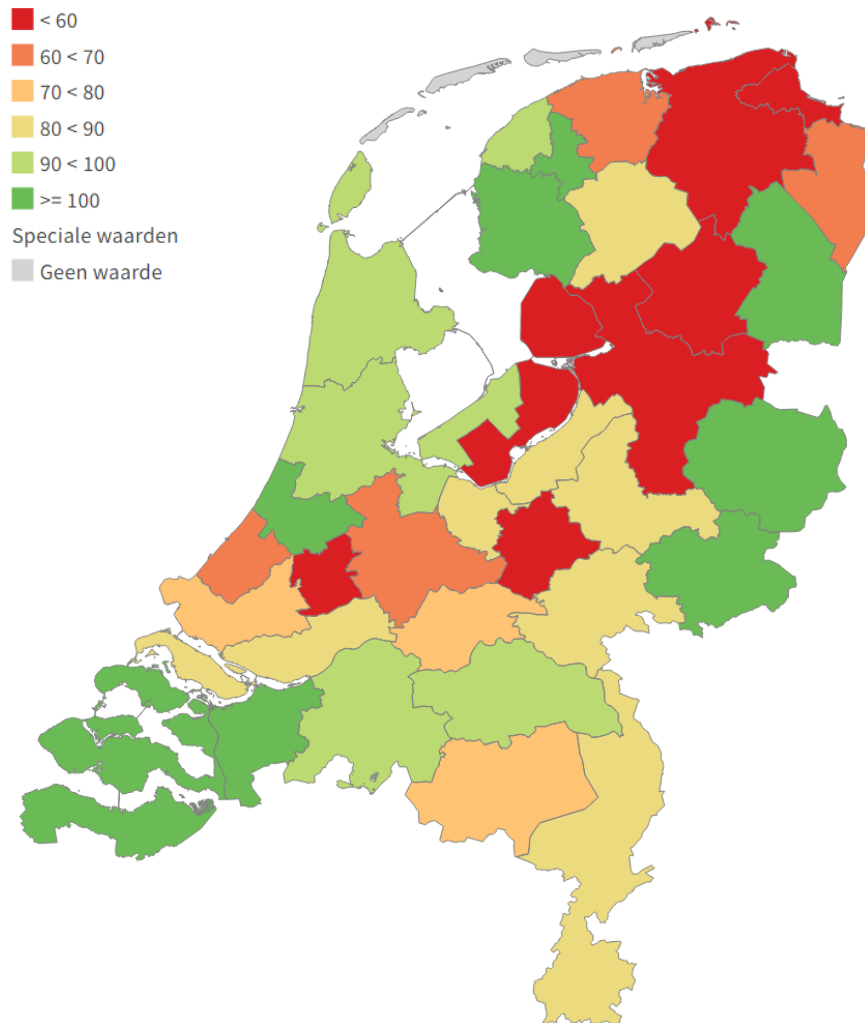
De financiële haalbaarheid wordt vooral beïnvloed door de relatieve grootte van de opgave in nieuwbouw en flexwonen.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

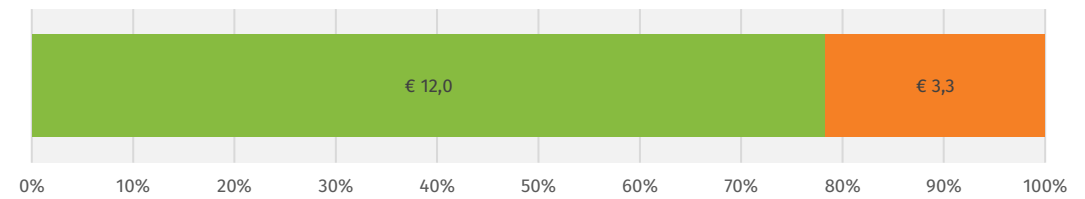


De middenhuuropgave is relatief groot en dat leidt tot een lagere financiële haalbaarheid. De haalbaarheid is desondanks bijna 80%

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Financiële haalbaarheid middenhuuropgave



Relatief veel grotere opgave dan DAEB-opgave

De niet-DAEB opgave bedraagt in totaal € 15,3 mld.. De opgave is daarmee ongeveer 1/6 van de DAEB-opgave. De DAEB-tak is echter bijna 20 maal zo groot als de niet-DAEB-tak. De relatieve grootte van de middenhuuropgave in de niet-DAEB-tak is daarmee veel groter dan in de DAEB-tak.

In de DAEB-tak bedraagt de opgave € 40.000 per woning. In de niet-DAEB-tak bedraagt de opgave € 132.000 per woning, en daarmee is de relatieve opgave ruim drie keer zo groot. Dit verklaart dat de haalbaarheid veel lager ligt dan bij de DAEB-tak.

In de niet-DAEB-tak werkt de solvabiliteit (minimaal 40%) beperkend: er is te weinig eigen vermogen om de opgave financieel te kunnen dragen

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

Solvabiliteit	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	65%	64%	63%	61%	59%	56%	55%	53%	52%
Flevoland	32%	21%	7%	-3%	-10%	-15%	-19%	-22%	-26%
Eemsdelta	74%	61%	37%	13%	13%	9%	7%	8%	9%
West-Overijssel	64%	59%	53%	45%	37%	29%	23%	17%	13%
Foodvalley	57%	50%	44%	38%	32%	27%	23%	19%	16%
Zuid-West Drenthe	58%	56%	52%	45%	39%	29%	23%	21%	17%
Midden-Holland	63%	59%	57%	51%	47%	42%	35%	31%	29%
U16 / Regio Utrecht	73%	70%	67%	61%	54%	47%	41%	36%	32%
Groningen-Assen	67%	64%	61%	54%	46%	41%	37%	34%	33%
Noord-Veluwe	58%	56%	55%	51%	47%	44%	41%	39%	36%
Oost-Groningen	64%	59%	52%	46%	45%	43%	39%	38%	37%
Noordoost Friesland	67%	67%	62%	56%	50%	44%	43%	38%	37%
Rivierenlanden / Fruitdelta	55%	54%	52%	50%	47%	45%	42%	41%	39%
Amersfoort	59%	56%	54%	50%	46%	43%	41%	41%	39%
Cleantech	71%	68%	66%	62%	57%	53%	49%	45%	41%
Arnhem-Nijmegen	71%	67%	63%	58%	54%	50%	47%	45%	43%
Samenwerkende regio's	60%	58%	55%	51%	49%	47%	45%	44%	43%
Limburg	66%	62%	59%	55%	51%	48%	46%	45%	44%
Noord-Holland-Noord	65%	63%	59%	56%	53%	51%	48%	47%	45%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	65%	64%	63%	60%	57%	54%	50%	48%	45%
Zuidoost Friesland	72%	71%	69%	65%	61%	57%	51%	48%	46%
Haaglanden	57%	57%	56%	55%	54%	52%	50%	49%	47%
Noordwest Friesland	70%	71%	67%	63%	57%	51%	47%	48%	49%
Zuidoost-Brabant	64%	63%	61%	58%	57%	55%	53%	52%	50%
Achterhoek	65%	61%	57%	55%	55%	55%	56%	55%	56%
Regio Rotterdam	62%	62%	61%	60%	59%	58%	57%	56%	56%
Zuid-Oost Drenthe	68%	68%	66%	63%	59%	58%	57%	56%	57%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	66%	66%	65%	63%	62%	61%	60%	59%	58%
Twente	75%	74%	70%	68%	66%	64%	62%	61%	60%
Holland Rijnland	69%	68%	67%	65%	64%	62%	62%	61%	61%
West-Brabant West	65%	66%	66%	65%	64%	63%	62%	62%	61%
MRA	69%	68%	68%	67%	67%	66%	66%	66%	66%
Zeeland	76%	75%	74%	73%	72%	70%	69%	69%	69%
Leeuwarden	83%	82%	80%	78%	75%	73%	72%	72%	73%
Zuidwest Friesland	82%	82%	82%	82%	80%	77%	76%	75%	74%

Ook de ICR (minimaal 1,8) werkt in sommige regio's beperkend

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

ICR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	3,15	3,24	3,04	2,85	2,73	2,57	2,42	2,28	2,18
Flevoland	74,54	0,86	1,17	0,92	0,85	0,84	0,84	0,79	0,81
Foodvalley	4,06	3,01	2,05	1,74	1,60	1,44	1,33	1,24	1,17
Zuid-West Drenthe	3,86	2,91	2,40	2,06	1,71	1,72	1,31	1,19	1,20
West-Overijssel	4,05	4,07	2,94	2,24	1,95	1,71	1,50	1,36	1,21
Midden-Holland	2,44	2,16	1,91	1,99	1,65	1,64	1,53	1,33	1,23
Eemsdelta	5,39	4,58	2,98	1,87	1,11	1,45	1,33	1,29	1,33
Groningen-Assen	4,73	3,69	3,09	2,69	2,29	1,88	1,68	1,57	1,48
U16 / Regio Utrecht	5,75	5,49	4,36	3,47	2,75	2,28	1,94	1,66	1,50
Noordoost Friesland	4,70	3,34	3,39	2,79	2,37	2,14	1,79	1,95	1,64
Amersfoort	5,65	3,22	2,79	2,52	2,30	2,02	1,88	1,79	1,77
Haaglanden	1,81	1,91	1,94	1,97	2,01	1,98	1,92	1,86	1,80
Oost-Groningen	5,76	4,70	3,16	2,40	2,05	2,10	2,10	1,85	1,85
Arnhem-Nijmegen	6,16	5,92	4,18	3,21	2,77	2,43	2,21	2,01	1,92
Limburg	4,36	3,67	2,89	2,58	2,43	2,23	2,10	1,99	1,94
Cleantech	5,86	5,08	4,10	3,57	3,25	2,74	2,42	2,19	1,95
Noord-Veluwe	8,55	6,46	4,66	4,10	3,30	2,81	2,54	2,18	2,03
Noord-Holland-Noord	6,35	5,14	4,19	3,19	2,83	2,57	2,35	2,14	2,04
Samenwerkende regio's	5,98	4,35	3,41	2,87	2,58	2,41	2,30	2,08	2,06
Zuid-Oost Drenthe	2,72	4,18	3,73	3,23	2,82	2,45	2,29	2,23	2,09
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	4,72	4,99	4,39	3,81	3,34	3,00	2,72	2,39	2,18
Rivierenlanden / Fruitdelta	3,77	3,38	3,20	2,98	2,88	2,70	2,48	2,23	2,25
Zuidoost Friesland	8,08	6,64	5,91	5,03	4,11	3,58	3,10	2,41	2,25
Zuidoost-Brabant	4,58	4,37	3,82	3,22	2,95	2,80	2,66	2,42	2,26
Regio Rotterdam	2,32	2,55	2,62	2,62	2,60	2,50	2,39	2,34	2,29
Noordwest Friesland	6,45	7,76	8,57	5,38	4,75	3,50	2,72	2,28	2,39
Twente	5,24	5,13	4,56	3,75	3,52	3,31	3,08	2,91	2,81
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	3,71	4,07	4,11	3,88	3,46	3,39	3,20	3,03	2,85
Holland Rijnland	4,84	4,91	4,47	4,00	3,70	3,39	3,18	3,08	2,96
MRA	3,19	3,46	3,29	3,18	3,22	3,16	3,12	3,06	2,99
West-Brabant West	3,58	3,94	3,77	3,71	3,59	3,49	3,34	3,26	3,17
Achterhoek	10,06	6,93	4,32	3,38	3,40	3,42	3,41	3,46	3,28
Leeuwarden	13,10	7,65	6,24	5,02	4,48	4,13	3,83	3,56	3,65
Zeeland	7,22	7,07	5,87	5,33	5,06	4,68	4,33	4,11	3,93
Zuidwest Friesland	10,50	8,11	6,64	6,34	6,39	5,54	4,60	4,62	4,17

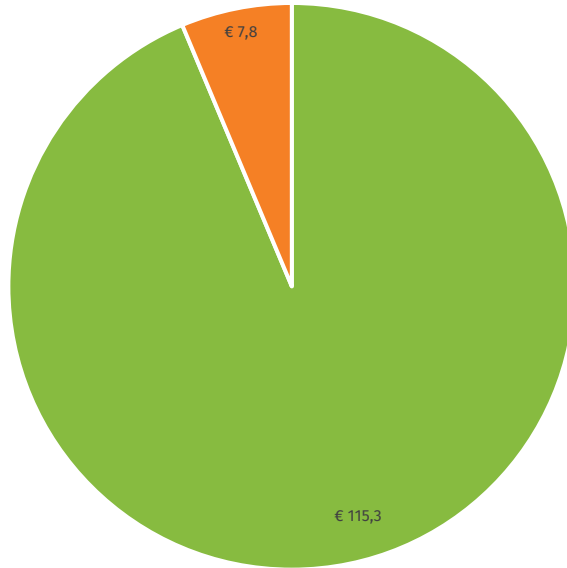


VIII. Doorkijk naar 2035

In 2035 is de opgave gegroeid naar 123 mld., waarvan 7,8 mld. niet haalbaar is.

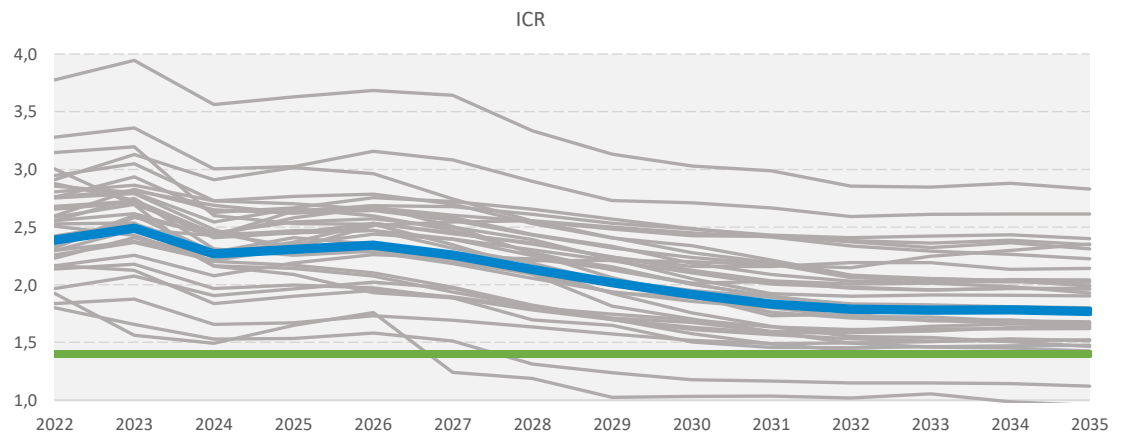
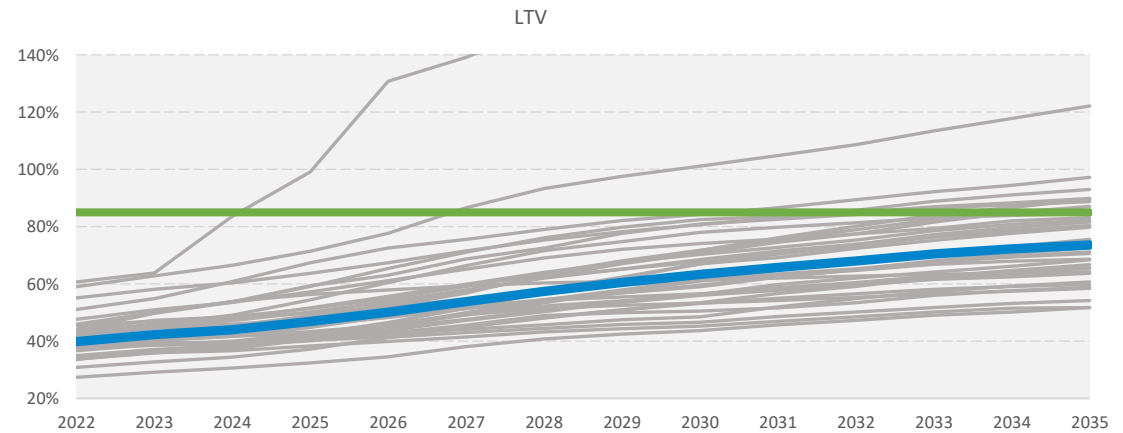
VIII. Doorkijk naar 2035

Totale investeringen
(DAEB, t/m 2035, prijspeil eind 2021, in mld.)



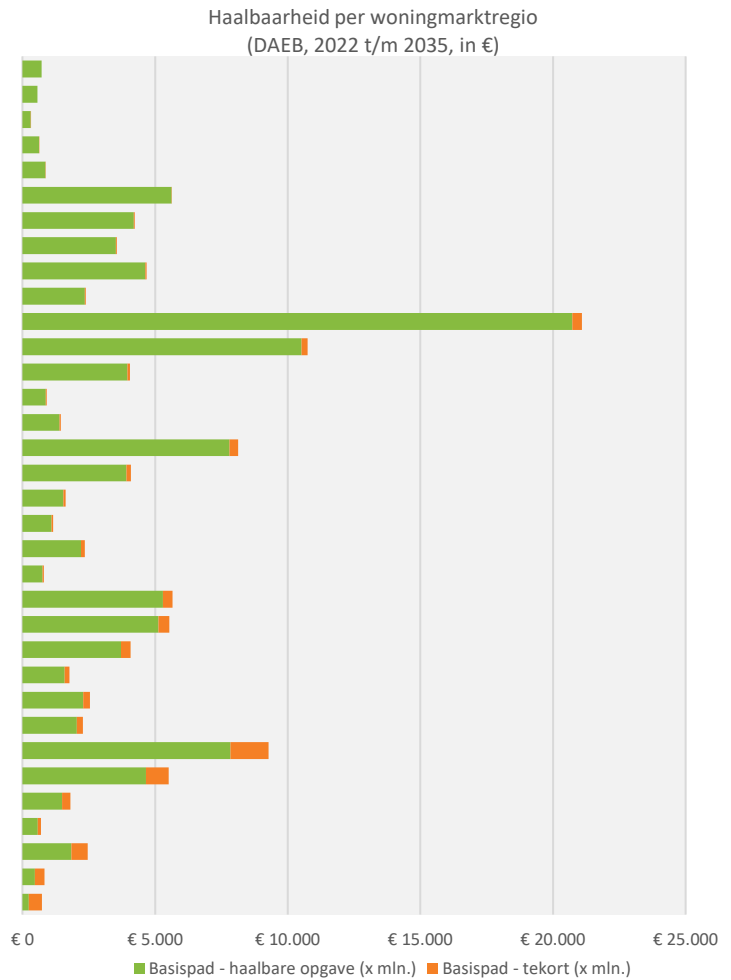
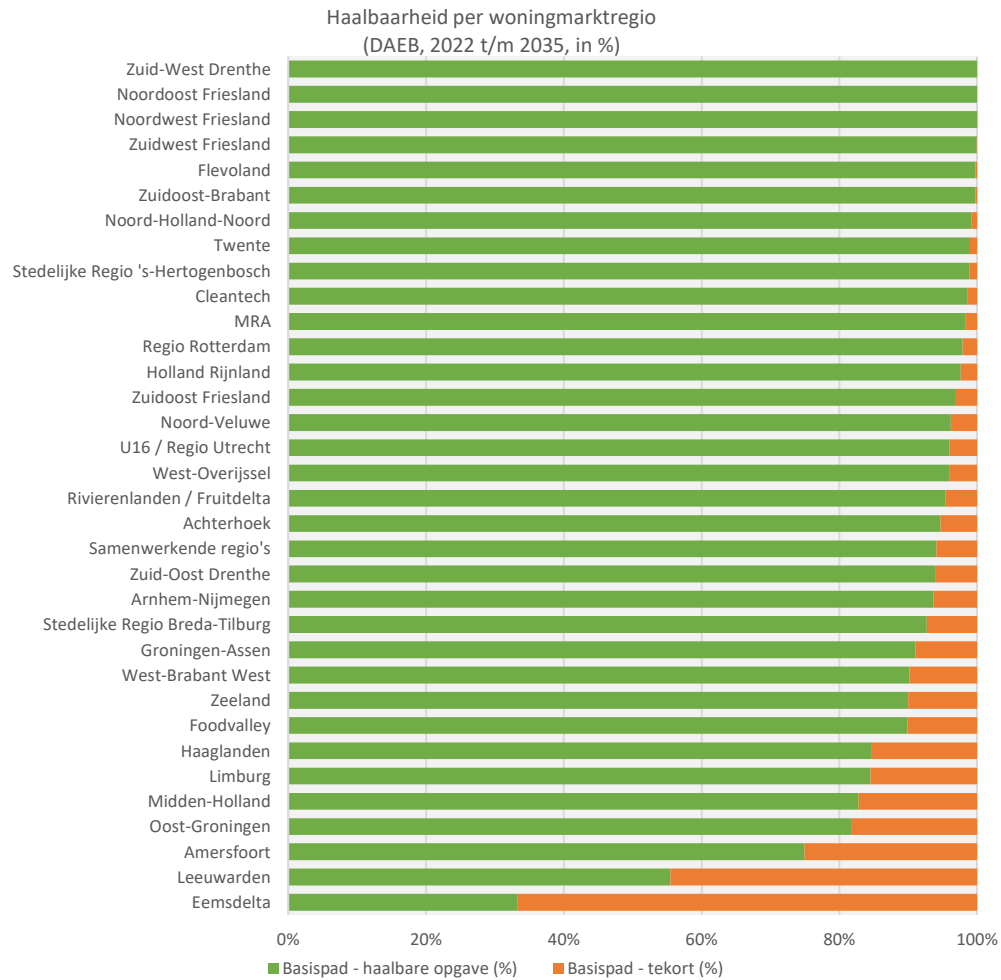
Wat leren we als we verder doorkijken?

- De opgave groeit, maar is tussen 2031 en 2035 niet meer zo groot als t/m 2030
- Met name de LTV is problematisch
- Meer regio's komen in de knel, maar onderlinge solidariteit in het model doet z'n werk



Het haalbaarheidspercentage daalt licht: 93%

VIII. Doorkijk naar 2035



LTV DAEB

VIII. Doorkijk naar 2035

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nederland	40%	42%	44%	47%	50%	54%	57%	61%	63%	66%	68%	70%	72%	74%
Eemsdelta	61%	64%	84%	99%	131%	139%	150%	159%	166%	168%	170%	174%	175%	177%
Leeuwarden	59%	63%	66%	71%	78%	87%	93%	98%	101%	105%	109%	113%	118%	122%
Oost-Groningen	51%	55%	61%	67%	73%	76%	79%	82%	84%	87%	89%	92%	94%	97%
Limburg	55%	58%	60%	64%	67%	72%	75%	78%	81%	83%	86%	89%	91%	93%
Zeeland	44%	50%	54%	59%	65%	71%	76%	80%	82%	84%	85%	87%	88%	90%
Midden-Holland	42%	45%	45%	49%	52%	57%	63%	68%	72%	76%	80%	84%	87%	90%
Amersfoort	46%	50%	54%	59%	63%	69%	73%	78%	81%	83%	84%	87%	88%	89%
Foodvalley	39%	42%	45%	48%	53%	57%	62%	67%	71%	75%	77%	82%	85%	87%
Haaglanden	44%	47%	49%	51%	55%	59%	64%	68%	72%	76%	79%	83%	84%	86%
Groningen-Assen	43%	46%	49%	54%	60%	66%	72%	75%	78%	80%	81%	83%	84%	85%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	48%	51%	54%	57%	61%	65%	69%	72%	74%	76%	77%	79%	82%	83%
West-Brabant West	43%	45%	48%	52%	56%	60%	64%	68%	70%	73%	75%	79%	81%	82%
Arnhem-Nijmegen	42%	45%	47%	50%	54%	58%	62%	65%	68%	71%	74%	77%	80%	82%
U16 / Regio Utrecht	38%	39%	40%	42%	47%	52%	57%	62%	67%	70%	73%	76%	79%	80%
Rivierenlanden / Fruitdelta	37%	41%	44%	48%	53%	58%	62%	65%	68%	72%	74%	76%	78%	80%
West-Overijssel	38%	40%	42%	45%	49%	53%	58%	62%	67%	69%	72%	75%	78%	80%
Noord-Veluwe	34%	36%	38%	41%	45%	50%	54%	58%	62%	65%	68%	71%	73%	76%
Noord-Holland-Noord	38%	41%	43%	46%	48%	51%	55%	57%	59%	62%	65%	68%	70%	73%
Regio Rotterdam	40%	42%	44%	46%	48%	51%	54%	57%	60%	62%	65%	68%	70%	71%
Twente	45%	47%	48%	50%	52%	55%	57%	60%	61%	64%	65%	68%	69%	71%
Cleantech	37%	39%	40%	43%	46%	49%	53%	57%	61%	63%	65%	67%	68%	69%
Flevoland	37%	39%	40%	42%	45%	49%	52%	54%	56%	60%	62%	64%	66%	68%
Holland Rijnland	31%	33%	34%	37%	41%	45%	48%	51%	53%	57%	59%	62%	65%	67%
Zuid-Oost Drenthe	44%	45%	46%	48%	50%	52%	54%	55%	57%	58%	60%	62%	64%	66%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	34%	36%	37%	41%	44%	47%	50%	54%	56%	59%	61%	63%	64%	65%
Achterhoek	46%	50%	54%	56%	58%	59%	60%	61%	62%	62%	63%	63%	64%	64%
Zuidoost-Brabant	34%	37%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	56%	58%	60%	62%	63%	64%
Zuidoost Friesland	41%	42%	42%	42%	43%	44%	46%	47%	49%	52%	55%	57%	59%	61%
MRA	35%	37%	38%	40%	43%	45%	48%	51%	53%	55%	57%	58%	59%	60%
Zuidwest Friesland	38%	39%	39%	40%	43%	46%	49%	50%	51%	52%	53%	56%	58%	59%
Noordwest Friesland	39%	41%	42%	43%	46%	49%	51%	53%	53%	54%	55%	56%	57%	58%
Zuid-West Drenthe	39%	40%	39%	40%	41%	43%	44%	46%	47%	49%	50%	52%	53%	54%
Noordoost Friesland	27%	29%	31%	32%	34%	38%	41%	42%	44%	46%	47%	49%	50%	52%
Samenwerkende regio's	35%	36%	37%	38%	40%	42%	43%	44%	45%	47%	48%	50%	52%	52%

ICR DAEB

VIII. Doorkijk naar 2035

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nederland	2,39	2,49	2,27	2,31	2,34	2,26	2,13	2,02	1,91	1,83	1,79	1,78	1,78	1,77
Eemsdelta	2,85	2,05	2,25	1,61	1,73	1,16	1,24	1,14	1,06	0,98	1,06	1,03	1,08	1,04
Leeuwarden	1,80	1,66	1,53	1,53	1,58	1,51	1,31	1,24	1,18	1,17	1,15	1,15	1,14	1,12
Haaglanden	1,97	2,08	1,91	1,96	2,02	1,97	1,82	1,70	1,58	1,49	1,43	1,41	1,40	1,40
Midden-Holland	2,34	2,60	2,28	2,41	2,35	2,26	2,09	1,81	1,70	1,59	1,49	1,46	1,45	1,43
Foodvalley	3,15	3,20	2,60	2,53	2,52	2,35	2,14	1,93	1,76	1,64	1,55	1,54	1,51	1,46
Amersfoort	2,53	2,54	2,16	2,09	1,93	1,89	1,69	1,65	1,50	1,46	1,45	1,46	1,47	1,48
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	1,84	1,88	1,66	1,67	1,73	1,69	1,64	1,57	1,52	1,49	1,49	1,51	1,53	1,52
West-Brabant West	2,14	2,18	1,97	2,00	1,97	1,89	1,78	1,70	1,61	1,57	1,53	1,51	1,52	1,52
Limburg	2,17	2,13	1,84	1,90	1,95	1,90	1,80	1,74	1,70	1,64	1,61	1,62	1,62	1,62
Zeeland	3,00	2,69	2,17	2,14	2,08	1,94	1,81	1,70	1,63	1,58	1,58	1,60	1,63	1,63
U16 / Regio Utrecht	2,55	2,61	2,42	2,64	2,68	2,51	2,27	2,06	1,90	1,76	1,71	1,69	1,67	1,64
West-Overijssel	2,68	2,72	2,43	2,47	2,47	2,32	2,19	2,02	1,90	1,73	1,74	1,69	1,70	1,66
Groningen-Assen	2,51	2,43	2,20	2,17	2,10	1,98	1,82	1,71	1,67	1,60	1,60	1,64	1,66	1,66
Arnhem-Nijmegen	2,42	2,53	2,30	2,32	2,28	2,18	2,06	1,94	1,86	1,80	1,72	1,72	1,69	1,68
Regio Rotterdam	2,23	2,41	2,25	2,35	2,44	2,40	2,25	2,16	2,00	1,90	1,82	1,79	1,78	1,75
Noord-Veluwe	2,85	2,80	2,54	2,66	2,60	2,47	2,28	2,13	2,01	1,89	1,83	1,79	1,79	1,76
Twente	2,16	2,26	2,08	2,19	2,26	2,23	2,12	2,04	1,95	1,89	1,83	1,83	1,81	1,79
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,55	2,75	2,31	2,26	2,29	2,21	2,09	1,93	1,89	1,81	1,77	1,78	1,81	1,80
Cleantech	2,59	2,70	2,45	2,54	2,57	2,50	2,39	2,22	2,05	1,92	1,90	1,91	1,91	1,90
Holland Rijnland	2,91	3,13	2,91	3,02	2,96	2,74	2,55	2,41	2,28	2,19	2,07	2,01	1,98	1,93
Oost-Groningen	2,88	2,73	2,45	2,33	2,30	2,24	2,22	2,14	2,01	2,03	1,97	1,95	1,97	1,96
Zuidoost-Brabant	2,65	2,71	2,41	2,45	2,47	2,40	2,30	2,21	2,10	2,01	1,98	1,96	1,97	1,97
Flevoland	2,80	2,86	2,73	2,77	2,78	2,70	2,53	2,40	2,34	2,21	2,08	2,05	2,04	1,99
Noord-Holland-Noord	2,60	2,83	2,65	2,62	2,64	2,56	2,43	2,32	2,24	2,18	2,06	2,05	2,04	2,00
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,95	3,05	2,73	2,70	2,65	2,58	2,44	2,33	2,19	2,09	2,03	2,03	2,03	2,02
MRA	2,32	2,58	2,44	2,45	2,53	2,45	2,35	2,24	2,13	2,03	2,01	2,01	2,04	2,04
Zuidwest Friesland	2,30	2,38	2,26	2,37	2,53	2,44	2,36	2,24	2,16	2,16	2,19	2,19	2,13	2,14
Zuidoost Friesland	2,26	2,37	2,21	2,31	2,51	2,54	2,56	2,50	2,45	2,42	2,34	2,29	2,26	2,23
Zuid-West Drenthe	2,29	2,48	2,43	2,58	2,67	2,60	2,55	2,48	2,42	2,42	2,37	2,32	2,36	2,31
Samenwerkende regio's	2,76	2,94	2,63	2,67	2,76	2,72	2,66	2,57	2,49	2,42	2,38	2,36	2,39	2,35
Achterhoek	2,75	2,79	2,48	2,28	2,32	2,28	2,21	2,21	2,20	2,17	2,15	2,25	2,30	2,35
Zuid-Oost Drenthe	2,76	2,82	2,69	2,62	2,69	2,68	2,61	2,53	2,48	2,43	2,41	2,42	2,43	2,40
Noordwest Friesland	3,28	3,36	3,00	3,02	3,16	3,08	2,90	2,73	2,71	2,67	2,59	2,61	2,61	2,61
Noordoost Friesland	3,78	3,95	3,56	3,63	3,68	3,64	3,33	3,13	3,03	2,99	2,86	2,85	2,88	2,83



Bijlagen



De opgaven – bijlage bronverwijzingen

De opgaven

1. **Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz (KPMG) – 26-09-2022**
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-c04be9d3ec51062bff977cea54bba37b89e55408/pdf>
2. **Rapport standaard en streefwaardes bestaande woningbouw (Nieman) – februari 2021**
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-63c7a9e9-12f8-4ca5-9a97-66c3c9e68baa/pdf>
3. **Ambitiedocument voor haalbare warmtenetten (Atriensis orihecte**
[https://www.atriensis.nl/file/download/default/78CF38714AA843961CE0AC927BD97616/220616%20\(AL\)%20Ambitiedocument%20voor%20haalbare%20warmtenetten.pdf](https://www.atriensis.nl/file/download/default/78CF38714AA843961CE0AC927BD97616/220616%20(AL)%20Ambitiedocument%20voor%20haalbare%20warmtenetten.pdf)
4. **Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties (ABF Research) – pagina 96 – 01-07-2020**
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-dc7bfa15-492a-4067-b5f8-817bb1dd4bac/pdf>

De opgaven – bijlagen

Bijlagen

Product Markt Combinaties Flexwoningen

De PMC's voor flexwoningen staan beschreven in "Verplaatsbare woningen exploitatiemodel toelichting bij rekenmodel (bèta-versie) Luijkx & Neele; 2023). Zij onderscheiden de volgende Product Markt Combinaties:

De woonstandaard, basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie van 'netwerk conceptueel bouwen - in samenwerking met aedes' maakt onderscheid voor tijdelijke woningen de volgende typen:

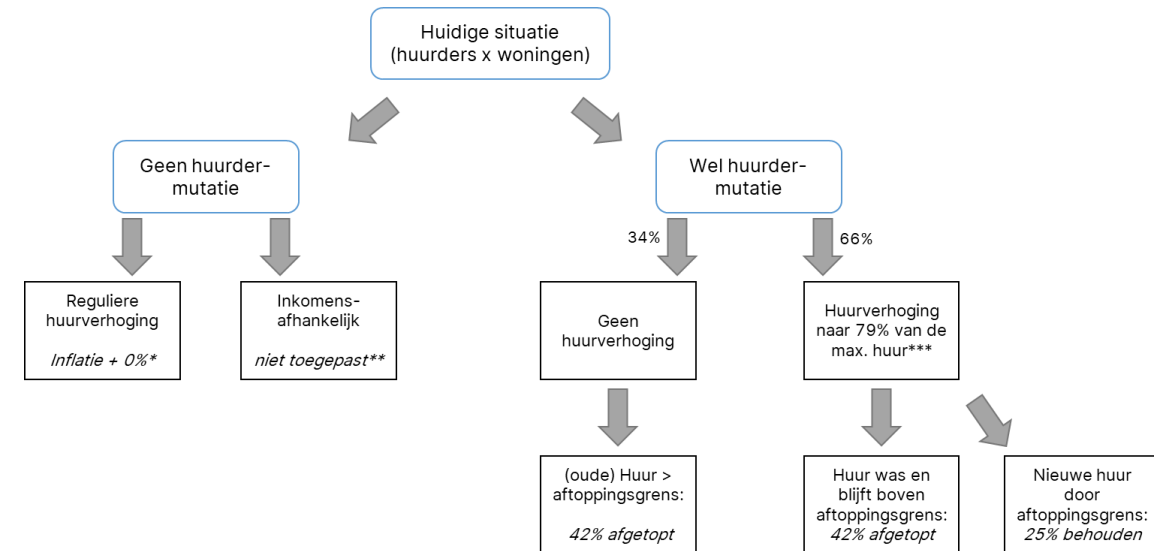
- PMC 11 Tijdelijke woningen voor eenpersoonshuishoudens / Oppervlakte: minimaal 15 m2 GO
- PMC 12 Tijdelijke woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens / Oppervlakte: minimaal 30 m2 GO
- PMC 13 Tijdelijke woningen voor gezinnen / Oppervlakte: minimaal 45 m2 GO
- PMC 14 Tijdelijke woningen voor gezinnen / Oppervlakte: minimaal 60 m2 GO

Voor alle PMC's geldt dat deze dienen te voldoen aan:

- Bouwbesluit permanente woningen of
- Bouwbesluit tijdelijke gebouwen plus BENG en $mpg < 0,65$.

Parameters model huurbeleid NPA 2023

(Bron: Socrates 2022, ABF Research)



*: Aanname binnen huidig rekenmodel; beleid t/m 2025 is gebaseerd op CAO-inkomensontwikkeling
**: IAH valt binnen huursom

***: of 6% van de WOZ-waarde

De opgaven – bijlagen

III. De opgaven

Voorbeeldberekening investering bestaande woning over 40 jaar

De instandhoudingsopgave binnen het model bestaat uit verschillende componenten die: isolatie en het realiseren van aardgasvrije woningen, planmatig onderhoud en niet-energetische woningverbeteringen.

De gemiddelde bedragen per woning waarmee in het model gerekend is staan in onderstaande tabel (prijspeil 1-1-2023).

Component	Bedrag
Verduurzamingsopgave (eenmalig)	
Isolatie Standaard	€ 20.610
Aardgasvrij	€ 14.890
Totaal	€ 35.500
Onderhoud en verbetering (per jaar)	
Planmatig onderhoud	€ 1.654
(Niet-energetische) woningverbetering	€ 598
Totaal	€ 2.252

Het uitgangspunt in het rekenvoorbeeld is dat er eens in de 40 jaar een volledige renovatie plaatsvindt. Binnen het model wordt een 'gereserveerd' bedrag gehanteerd, bestaande uit twee componenten. De eerste component is €35.500 voor isolatie naar de Standaard en het realiseren van een aardgasvrije installatie. De tweede component is €90.060, wat gelijk is aan 40 keer het bedrag van €2.252 voor planmatig onderhoud en niet-energetische woningverbetering. Bij elkaar opgeteld resulteert dit in een totaalbedrag van €125.560.

Dit rekenvoorbeeld komt uit op een gemiddeld bedrag van ongeveer €125.000 euro. Het is echter belangrijk op te merken dat voor een deel van de woningvoorraad waarschijnlijk een hoger bedrag nodig is, bijvoorbeeld voor woningen van het type E, F en G die naar de Standaard worden gebracht (geschat investeringsbedrag voor isolatie: € 87.000 euro). Voor woningen met een B/C-label die naar de Standaard worden geüpgraded, zal daarentegen waarschijnlijk een lager bedrag nodig zijn.

De middelen – decompositie operationele kasstroom

Bijlagen

Positieve ontwikkelingen

Voor Nederland en alle regio's geldt dat de ICR verbetert: de ICR komt in 2030 hoger uit dan deze was in 2020. Er zijn twee belangrijke ontwikkelingen die het gezond-blijven van de operationele kasstroom verklaren:

- Hoge looninflatie**
Doordat de verwachting is dat de looninflatie de komende jaren op een relatief hoog niveau ligt, hebben corporaties de mogelijkheid om de huren enigszins mee te laten stijgen met de kosten die zij maken.
- Netto huurkasstroom verslechtert niet**
Doordat de huurverhoging voor '23 t/m '25 op de looninflatie gebaseerd is, kunnen de huren enigszins gelijke tred houden met de stijging van de kosten voor beheer en onderhoud. Het gevolg is dat de vastgoedexploitatie niet materieel verslechtert.

Negatieve ontwikkelingen

Naast deze positieve ontwikkelingen zijn er ook negatieve ontwikkelingen.

- VPB**
De uitgaven voor de vennootschapsbelasting nemen toe van 308 euro per woning naar 531 euro per woning. Dit zorgt voor een verslechtering van de kasstroom.
- De ontwikkeling van de rente**
De afgelopen jaren is de rente op een historisch laag niveau geweest. Dit heeft er toe geleid dat de gemiddelde rentevoet is gedaald van net onder 4% (ultimo 2015) naar 3% (medio 2021)*. Dit lage niveau is voorbij. De rente daalt niet meer. De rentelasten per eenheid stijgen van 946 euro per woning naar 1.160 per woning, een gevolg van de stijgende schuld.

Ontwikkeling kasstroom (prijspeil 1-1-2022)

	2022		2025		2030	
Huren	6.409	100%	6.358	100%	6.753	100%
-/- onderhoud	2.617	41%	2.412	38%	2.522	37%
-/- beheer	1.263	20%	1.195	19%	1.233	18%
-/- vastgoedexploitatie overig	2	0%	-15	0%	-49	-1%
Bruto kasstroom	2.528	39%	2.766	44%	3.047	45%
-/- netto verhuurderheffing	399	6%	0	0%	0	0%
+ overige ontvangsten en subsidies	0	0%	0	0%	0	0%
Netto kasstroom	2.129	33%	2.766	44%	3.047	45%
-/- netto rente	946	15%	909	14%	1.160	17%
-/- vpb	141	2%	337	5%	388	6%
-/- renteaftrekbepanking in VPB	140	2%	95	1%	143	2%
-/- overige heffingen/uitgaven	152	2%	157	2%	192	3%
Operationele kasstroom	891	14%	1.363	21%	1.307	19%

*WSW (2021): *Portefeuillerapportage juni 2021* en WSW (2017): *Portefeuillerapportage december 2016*

Bijlage cijfers - OFS 2023 Q2 en integraal hoge rente scenario

Bijlagen

OFS Q2 2023	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,30%	9,66%	3,99%	2,96%	3,32%	2,25%	1,79%	1,49%	1,79%	2,00%
Looninflatie		3,09%	4,38%	5,93%	3,57%	2,84%	2,48%	2,20%	2,43%	2,58%
Onderhoudsindex		8,54%	5,10%	3,51%	2,34%	2,48%	2,58%	2,68%	2,80%	2,76%
Bouwindex		6,60%	5,49%	3,51%	2,65%	2,69%	2,30%	2,43%	2,63%	2,67%
Leegwaardestijging	20,40%	2,73%	-6,62%	-4,96%	-1,71%	0,52%	2,26%	2,95%	3,16%	2,94%
Lange rente + opslag	0,65%	3,32%	3,43%	2,94%	2,64%	2,41%	2,46%	2,52%	2,58%	2,65%

Integraal hoge rente-scenario	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,30%	9,66%	3,99%	4,33%	4,57%	3,06%	2,65%	2,28%	2,45%	2,50%
Looninflatie		3,09%	4,38%	10,44%	4,80%	3,54%	3,33%	3,06%	3,33%	3,17%
Onderhoudsindex		8,54%	5,10%	1,98%	4,33%	3,56%	3,88%	3,77%	3,64%	3,45%
Bouwindex		6,60%	5,49%	7,55%	3,50%	3,15%	3,39%	2,95%	2,80%	2,75%
Leegwaardestijging	20,40%	2,73%	-6,62%	-5,74%	-3,64%	-0,73%	1,13%	2,33%	2,84%	2,97%
Lange rente + opslag	0,65%	3,32%	3,43%	3,62%	3,46%	3,46%	3,73%	4,06%	4,07%	4,15%

Contact

Berry Blijie

ABF Research – directeur woningmarktonderzoek



+31 6 24 26 26 68



Berry.Blijie@ABF.nl

Maarten van 't Hek

Ortec Finance – senior consultant



+31 6 13 13 15 04



Maarten.vantheek@Ortec-Finance.com

Ortec-Finance.com
ABFResearch.nl





Disclaimer

Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).