



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2018



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Leidraad economische parameters dPi 2018

Datum 23 Juli 2018

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500, Utrecht

088 489 00 00

www.ilent.nl

@inspectieLenT | @ILenT_Aw

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Postbus 1964

1200 BZ Hilversum

035 528 64 00

info@wsw.nl

Inhoud

1	Inleiding—5
1.1	Uitgangspunten en parameters—5

1 Inleiding

Deze gezamenlijke publicatie van AW en WSW richt zich op de set economische parameters ten behoeve van de dPi 2018. Het betreft de periode 2019-2023. In deze nieuwe dPi 2018 wordt voor de eerste keer de beleidswaarde als begrip gehanteerd in plaats van de bedrijfswaarde. De parameters voor de korte termijn zijn indien beschikbaar afgeleid van de juniraming 2018 (CPB) en voor de leegwaarde van de Prijsindex bestaande koopwoningen (kadaster). Vervolgens volgt een groeipad naar de lange termijn parameters die ongewijzigd zijn ten opzichte van vorig jaar. De parameters vervullen een richtinggevende functie voor corporaties bij de actualisering van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2018 en de kasraming in de dpi. De wijze waarop de indexatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde in de prognosejaren kan plaatsvinden is eerder al beschreven in het document "Forecast en prognose marktwaarde en beleidswaarde"¹.

1.1 Uitgangspunten en parameters

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

De lange termijn verwachting voor de parameters in de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ziet er als volgt uit:

- 2,0% prijsinflatie (als onderdeel van de huurstijging)
- 2,5% stijging van de overige variabele lasten (loon)
- 2,5% stijging onderhoud
- 2,0% stijging leegwaarde

Indien voor de dPi2018 afwijkende stijgingsparameters voor de kasstromen worden gehanteerd, dient dit te worden toegelicht in hoofdstuk 3.2.3.

Prijsinflatie

Voor 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de Juniraming 2018 van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode volgt met enige vertraging een groeipad naar de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB). De prijsinflatie vormt de basis voor de huurstijging en de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Tabel 1: Verwachting prijsinflatie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%

De huurstijging kan zowel voor de kasstroombegroting als de beleidswaarde worden aangesloten op het eigen beleid van de corporatie. Naast de prijsinflatie zijn voor de beleidswaarde en de kasstromen het huursombeleid, het passend toewijzen en de kaders met betrekking tot de 1 juli huurverhoging relevant. Binnen deze kaders en rekening houdend met het eigen huurbeleid van de corporatie kan de huurontwikkeling worden afgeleid.

¹ Wordt juli 2018 gepubliceerd op de site van de Autoriteit Woningcorporaties

Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.

Voor 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode volgt met enige vertraging een groeipad naar de lange termijn verwachting, rekening houdend met bovengenoemde actualisatie van CPB. De lange termijn verwachting sluit aan bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Dit sluit ook aan bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei.

Tabel 2: Verwachting loonstijging

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Loonstijging	2,10%	3,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%

Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, verbeteruitgaven, stichtingskosten nieuwbouw en de verkoopkosten en de verouderingskosten.

Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt in beginsel aangesloten bij de loonstijging. Echter voor de jaren 2018 en 2019 wordt vanwege de sterke ontwikkeling in de bouwkosten rekening gehouden met een aangepaste stijging. Vanaf 2020 sluit de reeks weer aan bij de loonstijging in tabel 2.

Tabel 3: Verwachting bouwkostenstijging

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Bouwkostenstijging	5,60%	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%

Leegwaardestijging

De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengsten en de ontwikkeling van de verhuurderheffing. De laatste is gebaseerd op de WOZ-waarde in t-1 op peildatum 1/1 voor het begrotingsjaar t. In het handboek marktwaarde is de leegwaardestijging, vanwege regionale verschillen, voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. In tabel 4 is dezelfde structuur aangehouden. Het jaar 2017 betreft een realisatie, 2018 een raming en vanaf 2019 is verondersteld dat de leegwaardestijging na een jaar uitkomt op 2%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Voor de prognose van de verwachte kasstromen kan hierbij worden aangesloten, maar mag ook worden aangesloten bij de landelijke verwachting. Net als bij de overige parameters geldt dat afwijkende stijgingsfactoren dienen te worden toegelicht. 2017 en 2018 zijn gebaseerd dan wel afgeleid van de prijsindex bestaande koopwoningen (kadaster).

Tabel 4: Verwachting leegwaardestijging

Regio	2017	2018	2019	2020 ev
Groningen	5,7%	6,7%	4,4%	2,0%
Friesland	6,0%	7,8%	4,9%	2,0%
Drenthe	5,4%	6,0%	4,0%	2,0%
Overijssel	5,8%	10,5%	6,3%	2,0%
Flevoland	8,3%	8,8%	5,4%	2,0%
Gelderland	6,6%	8,8%	5,4%	2,0%
Utrecht	9,1%	11,2%	6,6%	2,0%
Noord-Holland	10,7%	10,3%	6,2%	2,0%
Zuid-Holland	8,3%	10,3%	6,2%	2,0%
Zeeland	2,8%	4,2%	3,1%	2,0%
Nood-Brabant	6,1%	7,8%	4,9%	2,0%
Limburg	4,8%	6,9%	4,5%	2,0%
Amsterdam	14,0%	11,9%	7,0%	2,0%
's-Gravenhage	11,1%	12,0%	7,0%	2,0%
Rotterdam	13,0%	14,9%	8,5%	2,0%
Utrecht (gemeente)	11,9%	10,6%	6,3%	2,0%
Nederland	7,6%	9,0%	5,5%	2,0%

Renteverwachting

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

Voor 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente raming van het CPB (Juniraming 2018) voor 10 jaar staatsleningen (lange rente Nederland in %). Voor het restant van de prognoseperiode wordt een nog niet volledige ingroei verondersteld naar een lange termijn verwachting van 4,25% voor 10 jaar staatsleningen. De raming uit het Centraal Economisch Plan van maart 2018 van het CPB wordt voor de jaren 2018-2022 als achtergrond betrokken bij de opstelling van de reeks. De periode waarin de lange termijn verwachting wordt bereikt bestrijkt een periode van meer dan 20 jaar. Voor geborgde leningen wordt een opslag van 0,75% verondersteld en voor ongeborgde leningen een opslag van 1,50%.

Tabel 5: Renteverwachting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
10 jaar staat	0,70%	0,90%	1,60%	2,30%	2,40%	2,40%
Opslag geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Opslag ongeborgd	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente geborgd (DAEB)	1,45%	1,65%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	2,20%	2,40%	3,10%	3,80%	3,90%	3,90%

Overig

Verhuurderheffing

In de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde wordt geen rekening gehouden met eventuele correcties op het te betalen bedrag aan verhuurderheffing vanwege het effect van de Regeling vermindering verhuurderheffing. In de kasraming kan met de vermindering verhuurderheffing rekening worden gehouden. Hier dient echter prudent mee te worden omgegaan. Allereerst is het onzeker of geraamde investeringen die aanleiding geven tot de

vermindering verhuurderheffing ook daadwerkelijk plaatsvinden. Daarnaast is het budget voor deze regeling beperkt. Dit heeft ertoe geleid dat voorsnog vanaf 1 juli 2018 er geen nieuwe aanvragen meer kunnen worden gedaan in afwachting van het bekend worden van de nieuwe uitwerking van de vermindering verhuurderheffing.

Saneringsheffing/ obligo

Corporaties dienen in de raming van de sectorspecifieke heffingen rekening te houden met een eventuele heffing van saneringsbijdrage of – voor zover WSW-deelnemer – met inning van obligo. Over de hoogte van de in te rekenen bedragen worden corporaties uiterlijk 1 oktober 2018 geïnformeerd.

VPB

Bij de raming van de vennootschapsbelasting dienen corporaties rekening te houden met de voorgenomen wijzigingen in de belastingwetgeving met ingang van 1 januari 2019. De VPB-druk kan als gevolg van deze wijzigingen substantieel hoger komen te liggen.

