

Economische verwachtingen Leidraad Aw/WSW en Ortec Finance 3^e kwartaal 2021

Leidraad Aw/WSW Economische Parameters dPi 2021





Introductie

In dit artikel bespreken we de Leidraad voor de dPi 2021, onze eigen OFS Q3 economie en de belangrijkste verschillen tussen deze verwachtingen en het vorige kwartaal.

Op 22 juli 2021 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) samen een leidraad opgesteld voor de dPi 2021¹. Vanaf heden hebben wij deze leidraad omgezet in een economievariant ten behoeve van [WALS](#). Daarnaast brengen wij ieder kwartaal een Ortec Finance Scenarioset (OFS) met macro-economische parameters uit voor de woningcorporaties. De economievariant met daarin de cijfers uit de leidraad en de OFS Q3 zijn voor licentiehouders vanaf nu te vinden op ons klantenportaal en op de SaaS-omgeving.

¹ <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/publicatie-leidraad-economische-parameters-dpi-2021>



Leidraad Aw/WSW Economische Parameters dPi 2021

De leidraad beschrijft de verwachte ontwikkeling volgens de Aw en het WSW van de economische parameters. De parameters vervullen een richtinggevende functie voor corporaties. Als een corporatie besluit afwijkende stijgingsparameters voor de kasstromen te hanteren, dient dit te worden toegelicht in de dPi. De leidraad behandelt meer onderwerpen, zoals sectorspecifieke heffingen en de autonome waardeontwikkeling. De belangrijkste aandachtspunten vanuit de leidraad zijn:

- Er hoeft geen rekening meer gehouden te worden met saneringsheffing.
- De voorgeschreven autonome ontwikkeling van de beleidswaarde is aangepast naar 1,5% onder prijsinflatie. Dit is een extra afslag van 0,5% t.o.v. voorgaande jaren. Ten aanzien van de marktwaarde gaat men nog steeds uit van een autonome ontwikkeling cf. prijsinflatie. Deze voorgeschreven ontwikkeling geldt nog steeds enkel voor de begrotingsjaren. De waarde eind 2021 dient nog wel geschat te worden op basis van een volledige berekening. WALs doet dit automatisch voor je wanneer het forecastjaar is ingericht.
- Corporaties dienen ten aanzien van de verwachte WOZ-/leegwaardeontwikkeling voor de jaren 2020 t/m 2022 zelf een inschatting te doen voor hun betreffende regio (vanaf 2023 en verder wordt een jaarlijkse stijging van 2,0% verondersteld).

Om enkele handvatten te geven voor het schatten van deze ontwikkeling kan naar verschillende bronnen worden gekeken. De gerealiseerde prijsontwikkeling per COROP-gebied over 2020 kan bijvoorbeeld uit de gegevens van het CBS worden afgeleid². Zij hebben in opdracht van het BZK dit jaar voor het eerst een inschatting gegeven per COROP-gebied. Voor de inschatting van de leegwaardeontwikkeling per regio in 2021 en 2022 kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de recente publicatie van de Rabobank³.

Omdat de leidraad toeziet op de dPi-periode worden voor de periode ná 2026 geen percentages voorgeschreven. Wel worden er lange termijn indexatiepercentages genoemd. Deze percentages hebben we dan ook zo overgenomen. Voor de indexatiecijfers nemen we aan dat we hier vanaf 2027 al op de lange termijn verwachting zitten. Er wordt in de leidraad geen inschatting afgegeven voor de 10-jaarsrenteverwachting op de lange termijn. Hierom hanteren we de lange termijnverwachting uit onze eigen OFS-economie en groeit de rente hier langzaam naartoe.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/14/prijsindex-bestaande-koopwoningen-naar-corop-gebied>

³ <https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/juni/dubbele-groeicijfers-huizenprijzen-in-2021-verwacht-voor-bijna-alle-nederlandse-regios/>

OFS Q3

Ieder kwartaal brengen wij een Ortec Finance Scenarioset (OFS) met macro-economische parameters uit voor de woningcorporaties. De OFS bevat onze meest recente verwachtingen zodat ook jouw corporatie actuele inzichten heeft in de gevolgen van macro-economische ontwikkelingen.

De verwachte ontwikkeling van de economische parameters kun je gebruiken voor de (meerjaren)begroting of een gevoeligheidsanalyse. De leidraad van de Aw en het WSW voor de dPi is opgesteld met een focus op de dPi-horizon van 5 begrotingsjaren. Aanvullend bevat de OFS een set van 200 even waarschijnlijke scenario's. Met deze set van economische scenario's is het mogelijk om de financiële risico's van jouw corporatie te bepalen middels onze [Risicomodule](#).

Ben je benieuwd naar hoe Ortec Finance deze verwachtingen bepaalt? In de [Risicoanalyse Insight nummer 3-2020](#) vind je meer informatie over hoe de OFS tot stand komt en welke technieken hierachter zitten.



Meer details over de OFS Q3 2021 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.

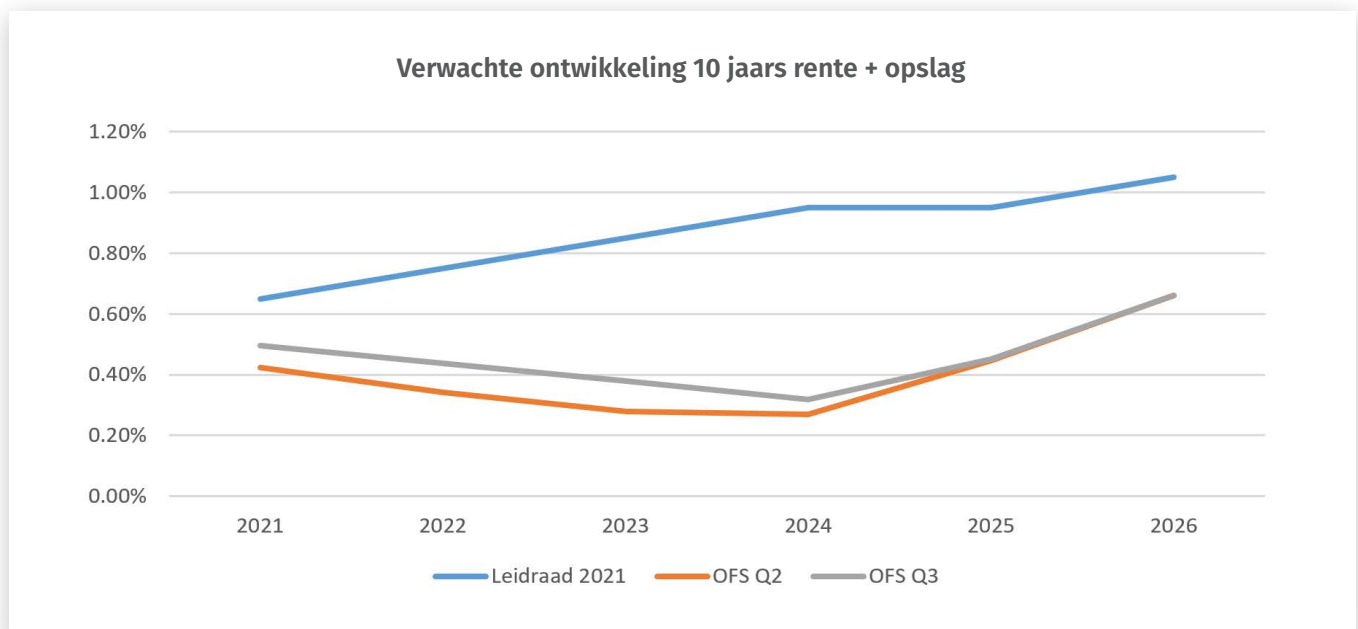
Verschillen tussen de economische verwachtingen

In dit blok behandelen we de belangrijkste verschillen tussen de OFS Q2, de OFS Q3, en de economische verwachting uit de leidraad.

- De prijsinflatie wordt in de Aw en WSW structureel net iets hoger geschat dan in de OFS. In de schatting van looninflatie zit nauwelijks verschil.
- In de OFS maakt Ortec Finance onderscheid tussen de bouw en onderhoudsindex. Het Aw en WSW doen dit niet en publiceren een overkoepelende index. De schatting in de leidraad ligt voor de onderhoudsindex jaarlijks ongeveer een half procent hoger dan in de OFS Q3 verwachting.
- De druk op de woningmarkt blijft stijgen. In de eerste maanden van 2021 zijn de huizenprijzen wederom hard gestegen. In OFS Q2 werd er nog een stijging verwacht van 6,9% voor 2021 waar we nu in OFS Q3 uitkomen op een verwachting van 10,8%. Op de lange termijn liggen de verwachtingen wél in lijn met elkaar.

Let op: Conform de leidraad zal je zelf een inschatting moeten geven van de leegwaardestijging in 2020, 2021 en 2022. Deze dien je ook te kunnen onderbouwen.

- De rente inclusief opslag wordt hoger ingeschat in de leidraad dan in de OFS Q3. Dit wordt veroorzaakt door de opslag, die voor de leidraad elk jaar standaard gelijk is aan 0,75%. De opslag van de OFS Q3 tussen 2020 en 2026 is gelijk aan slechts 0,30%. De rente (zonder opslag) ligt wel redelijk in lijn tussen de leidraad en de OFS Q3 economie.



Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben naar aanleiding van dit artikel, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen. Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Ravesloot@ortec-finance.com



Carolijn de Kok

Consultant

+31 10 700 53 56

Carolijn.deKok@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



ORTEC
FINANCE

contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne

