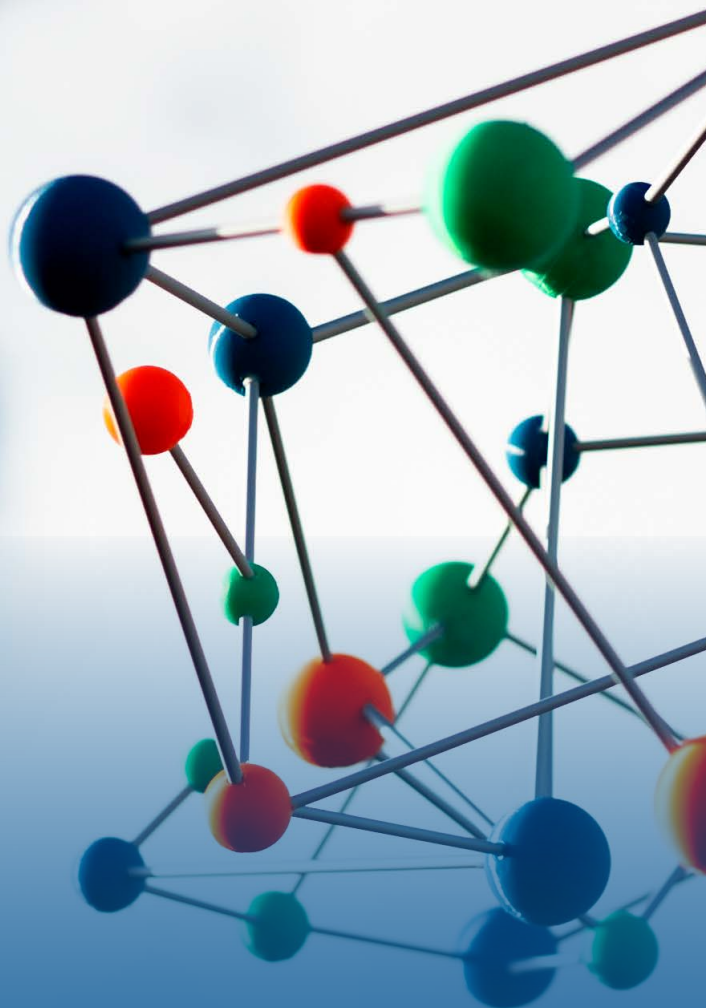


Een stijging van de beleidswaarde, dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing

Beleidswaarde 2022
Een benchmark voor
de corporatiesector



Een stijging van de beleidswaarde, dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing

Beleidswaarde 2022 – Een benchmark voor de corporatiesector

Heb je onze uiteenzetting over de beleidswaarde 2022 tijdens de afgelopen marktpresentatie nog niet geheel kunnen verwerken? Dan kun je het verhaal in dit artikel teruglezen en rustig tot je nemen. Dit artikel verschaft vergelijkingsmateriaal en geeft je meer gevoel bij de ontwikkeling van de beleidswaarde.

Sinds verslagjaar 2018 rapporteren corporaties over de beleidswaarde van hun vastgoed in de jaarrekening. Inmiddels zitten we in het vijfde jaar dat deze waarde gerapporteerd wordt. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de definities verder aangescherpt en

stellen hogere eisen aan de datakwaliteit. Ook hebben corporaties meer ervaring opgedaan met het opstellen van de waarde. We zijn daarmee goed in staat om de waardeontwikkeling van de beleidswaarde tussen de jaarrekeningen 2021 en 2022 te analyseren.

Deze analyse is gebaseerd op twee datasets	
2021	2022
<ul style="list-style-type: none">• 127 corporaties• DAEB-eenheden• 1.116 duizend woongelegenheden• 179,7 miljard marktwaarde• 83,1 miljard beleidswaarde	<ul style="list-style-type: none">• 127 corporaties• DAEB-eenheden• 1.120 duizend woongelegenheden• 179,3 miljard marktwaarde• 87,8 miljard beleidswaarde
Het betreft zowel grote als kleine corporaties, in stedelijk gebied en het landelijk gebied en gespreid over het land.	

Na twee jaar geen sectoranalyse op de beleidswaarde te hebben uitgevoerd, hebben we dit jaar weer een analyse uitgevoerd op basis van data van 127¹ corporaties om meer inzicht te krijgen in de beleidswaarde(ontwikkeling) van DAEB-woongelegenheden. Uit deze analyse volgt een benchmark om de beleidswaarde van jouw corporatie af te zetten tegen de beleidswaarde in de sector. Dit kan bovendien helpen bij de controle van de aankomende meerjarenbegroting en inzicht geven in de waarde-opbouw. De analyse bestaat uit 2 delen:

1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2022: de afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde en de gemiddelde inputvariabelen per stap.
2. De beleidswaardeontwikkeling tussen 2021 en 2022.

De Aw publiceert sinds een paar jaar een dashboard dat inzicht geeft in o.a. de beleidswaarde. Het [dashboard](#) van 2023 is gebaseerd op de gegevens van alle corporaties uit de dVi 2021. De sectoranalyse die nu voor je ligt, is gebaseerd op meer actuele data. Ook geven wij – in aanvulling op het dashboard – inzicht in de waardeontwikkeling van 2021 naar 2022. Onze benchmark is gebaseerd op informatie van corporaties die waarden in [Ortec Finance TMS](#). De kwaliteit van de data is door ons gecontroleerd en de omvang van de dataset is groot genoeg om waardevolle informatie te bieden aan corporaties.

¹ Dit zijn de corporaties die waarden in TMS en die toestemming hebben gegeven voor het geanoniseerd gebruik van de data voor statistisch onderzoek.



Samenvatting

De analyse geeft als eerste inzicht in de gemiddelde beleidswaarde van een DAEB-woning, de afslagen en de inputvariabelen voor de beleidswaarde per ultimo 2022. Daarnaast beschouwen we de ontwikkeling van de waarde en de onderliggende variabelen tussen 2021 en 2022. Hierbij geeft de analyse ook inzicht in de spreiding in uitkomsten met behulp van de boxplots.

De gemiddelde marktwaarde per woning in 2022 van de corporaties in deze analyse bedraagt 160 duizend euro. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 78,4 duizend euro op 49,0% van deze waarde. Deze verhouding ligt wat hoger dan in 2021, waar de beleidswaarde 46,2% van de marktwaarde bedroeg. In figuur 1 is de zogenaamde waterval van de marktwaarde naar de beleidswaarde opgenomen, waarin de verschillende afslagen worden weergegeven. Opvallend is dat de eerste stap (beschikbaarheid) gemiddeld tot een opslag van 11,7% leidt. Het marktconform doorexploiteren van woningen door de corporatie zelf is dus gemiddeld gezien voordeliger dan het verkopen aan een belegger die eerst de overdrachtskosten moet terugverdienen. Het voeren van het sociaal huurbeleid (betaalbaarheid) leidt tot de grootste beklemming van de waarde. 38,1% van de marktwaarde is niet realiseerbaar als gevolg van het sociale huurbeleid. En door hogere onderhouds- en beheerlasten die corporaties in hun exploitatie hanteren wordt respectievelijk nog eens 20,5% en 4,0% van de marktwaarde besteed.

De gemiddelde beleidswaarde voor DAEB-woningen is in 2022 met 5,1% gegroeid t.o.v. 2021. De stijging van de beleidswaarde komt daarmee niet overeen met het verloop van de marktwaarde, die juist iets afgenomen is met 0,8%. Hierbij zijn gerealiseerde voorraadmutaties buiten beschouwing gelaten en is enkel gekeken naar de woningen die in zowel 2021 als 2022 in bezit waren ('standing investments').

Gemiddeld genomen stijgt de beleidswaarde, maar de spreiding over de verschillende corporaties loopt uiteen van een daling van 41% tot een stijging van 79%. De relatief grote afwijkingen kunnen diverse oorzaken hebben. Een mogelijke oorzaak kan zitten in de regionale verschillen, o.a. ten aanzien van de ontwikkeling van de disconteringsvoet, maar er kunnen natuurlijk ook interne ontwikkelingen aan ten grondslag liggen. Wij adviseren corporaties met behulp van deze benchmark na te gaan of de inputvariabelen, afslagen en waardedrijvers binnen de verwachting liggen.

Hoe interpreteer ik de 'gemiddelden' in dit artikel?

*In de tekst worden gemiddelden genoemd van bijvoorbeeld waarden, afslagen, waarde-mutaties of inputvariabelen. Dit zijn **gewogen gemiddelden** op basis van de aantallen woningen. Een grote corporatie weegt op die manier zwaarder mee dan een kleine corporatie.*

*In het artikel zijn ook diverse boxplots opgenomen. Hierin worden de gemiddeldes per corporatie getoond. Deze gemiddelden zijn dus **ongewogen**.*

De ontwikkeling van de gemiddelde beleidswaarde is gebaseerd op de volgende inputvariabelen:

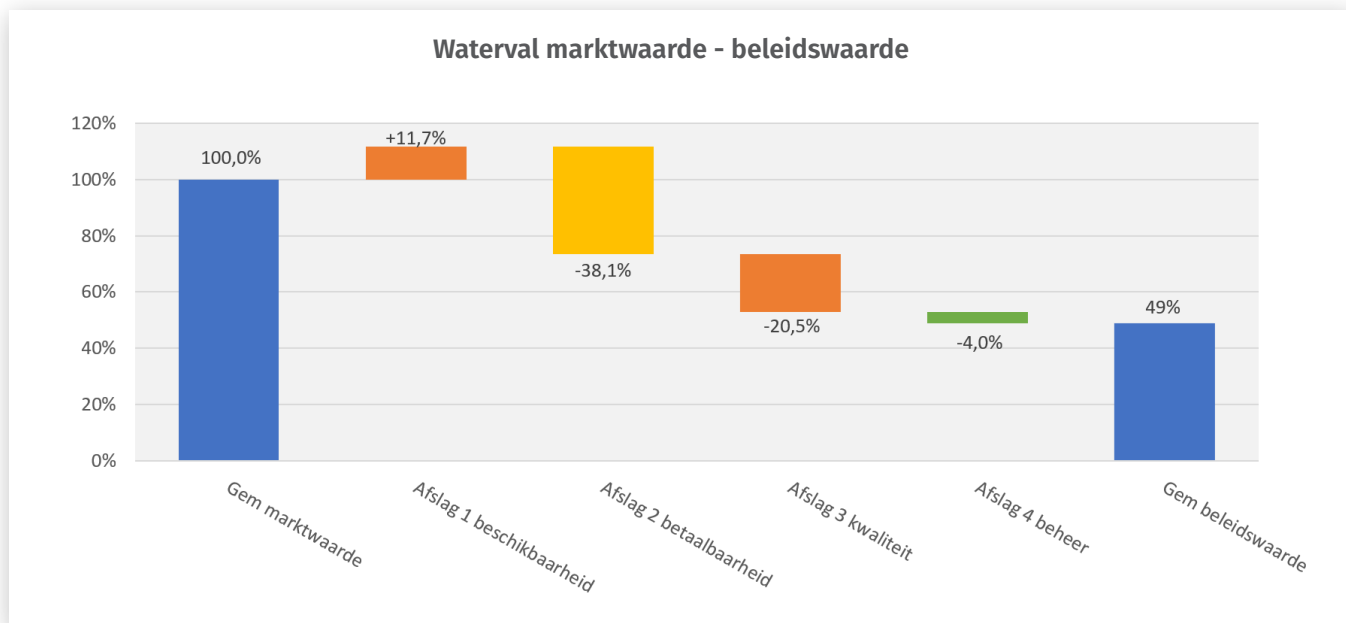
Inputvariabele	2021	2022	Effect op beleidswaarde
Gemiddelde beleidshuur	€ 603	€ 614	+3,3%
Gemiddelde beleidsnorm onderhoud	€ 2.200	€ 2.570	-16,2%
Gemiddelde beleidsnorm beheer	€ 978	€ 961	+0,7%
Gemiddelde disconteringsvoet	5,44%	5,65%	-5,9%

Tabel 1: Gemiddelde inputvariabelen van de beleidswaarde in 2021 en 2022, gebaseerd op gewogen gemiddeldes.

Naast deze inputvariabelen heeft het wegvallen van de verhuurderheffing uiteindelijk de grootste impact op de ontwikkeling van de beleidswaarde gehad. Dit heeft namelijk geresulteerd in een waarde­stijging van

26,8% en is daarmee de belangrijkste reden dat de beleidswaarde in 2022 gemiddeld met 5,1% is gestegen t.o.v. 2021.

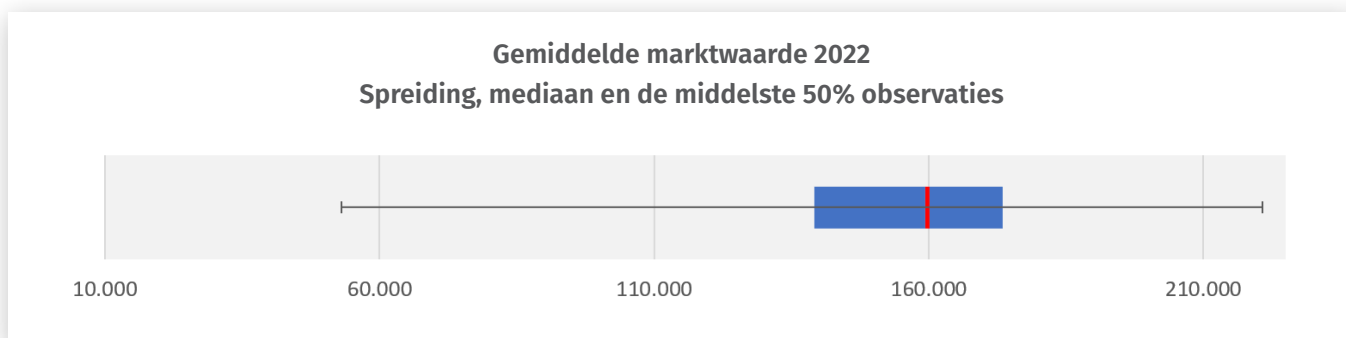
1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2022



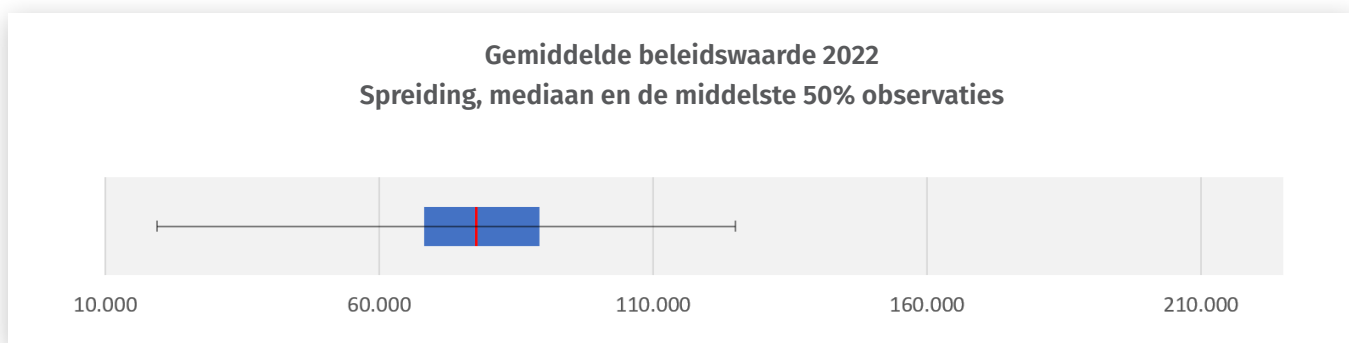
Figuur 1: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde. Gebaseerd op het gewogen gemiddelde naar aantallen woningen.

De gemiddelde marktwaarde per woning van de corporaties in deze analyse bedraagt 160 duizend euro. Deze waarde is gebaseerd op marktconforme exploitatie of het verder doorverkopen door een belegger. Sommige parameters uit de marktwaarde blijven ook in de beleidswaarde van toepassing zoals de disconteringsvoet en de mutatiekans. Andere parameters worden in een afslag gecorrigeerd.

De markthuur wordt in de beleidswaarde bijvoorbeeld vervangen door de streefhuur of beleidshuur. Zo is het idee dat de beleidswaarde een betere weergave geeft van de waarde van het bezit voor de corporatie rekening houdend met het feit dat zij geen marktconforme exploitatie voeren. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 78,4 duizend euro op 49,0% van de marktwaarde.



Figuur 2: Boxplot gemiddelde marktwaarde 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 3: Boxplot gemiddelde beleidswaarde 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Hoe lees je een boxplot?

Een boxplot is een eenvoudige grafische weergave van de verdeling van een serie observaties. De boxplot toont het bereik van de observaties, ofwel het laat zien binnen welke bandbreedte alle observaties vallen. Daarnaast geeft het blauwe blok aan waar de middelste 50% van de observaties binnen vallen. Dit houdt in dat 25% van de observaties rechts en respectievelijk links van het blauwe blok liggen. Het laatste wat de boxplot toont is de mediaan, ofwel de middelste observatie. Let wel, dit is niet gelijk aan het gemiddelde. Stel er zijn 3 datapunten [1,2,6], dan is de mediaan 2 maar het gemiddelde 3.

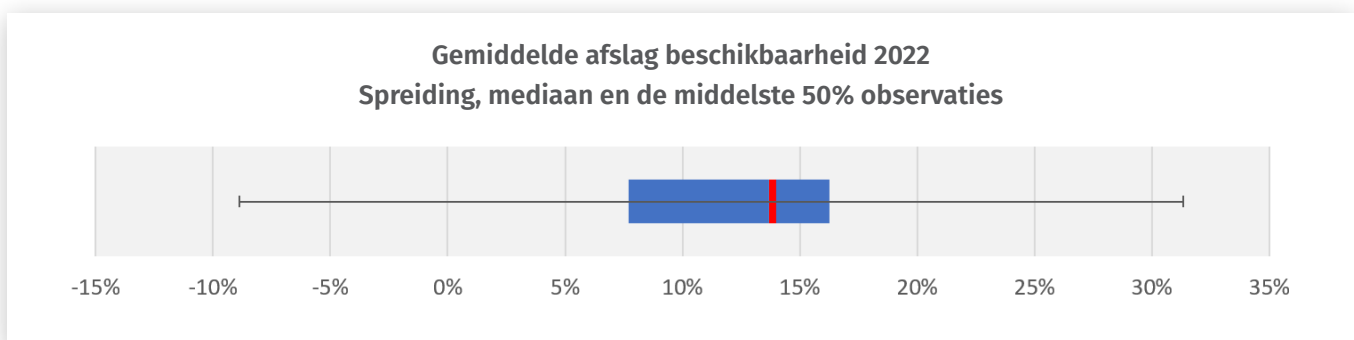
Inzicht in de afslagen en gemiddelde inputvariabelen per stap

Ongeveer de helft van de marktwaarde van het bezit gaat verloren als gevolg van de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie. Hieronder bespreken we uitgebreider welke afslagen worden doorgevoerd en wat de effecten daarvan zijn.

Stap 1. Beschikbaarheid (Doorexploiteren)

In de eerste stap wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor de fictie van het verkopen aan een belegger. Corporaties hebben een volkshuisvestelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en dit ook in de toekomst te blijven doen. Om deze reden gaat de beleidswaarde uit van doorexploiteren in plaats van uitpanden en vervallen de overdrachtskosten in deze stap. Daarnaast wordt de eindwaarde voor de beleidswaarde altijd gebaseerd op basis van de eeuwigdurende benadering uit het handboek. Een eventuele exit-yield die in de marktwaarde wordt gehanteerd wordt hiermee losgelaten. Wel gaat men in deze stap nog uit van marktconforme exploitatie door de corporatie. Tezamen leiden deze wijzigingen tot een opslag van gemiddeld 18,7 duizend euro per woning (een waardestijging van 11,7%).

Het marktconform doorexploiteren van woningen door de corporatie zelf is dus gemiddeld gezien voordeliger dan het verkopen aan een belegger die eerst de overdrachtskosten moet terugverdienen. Bij 118 van de 127 corporaties leidt dit voor de gehele portefeuille gemiddeld gezien tot een opslag. Twee factoren kunnen in deze stap tot een positief effect op de waarde leiden. Het wegvallen van de overdrachtskosten en het gebruik van een exit-yield. Die eerste speelt bij alle corporaties, de tweede niet. Het is belangrijk dat corporaties en taxateurs die gebruik maken van de exit-yield er bewust van zijn dat deze niet doorwerkt in de beleidswaarde en kritisch zijn over het gebruik ervan.

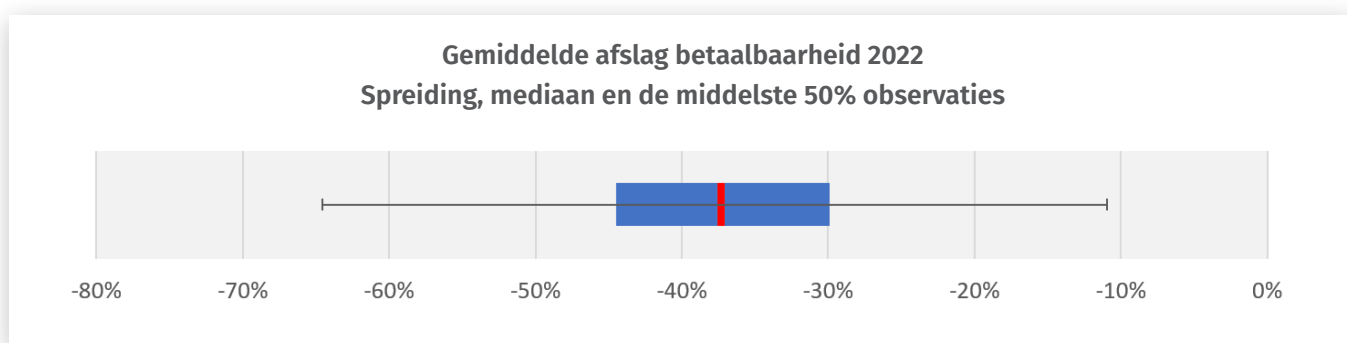


Figuur 4: Boxplot gemiddelde afslag beschikbaarheid 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

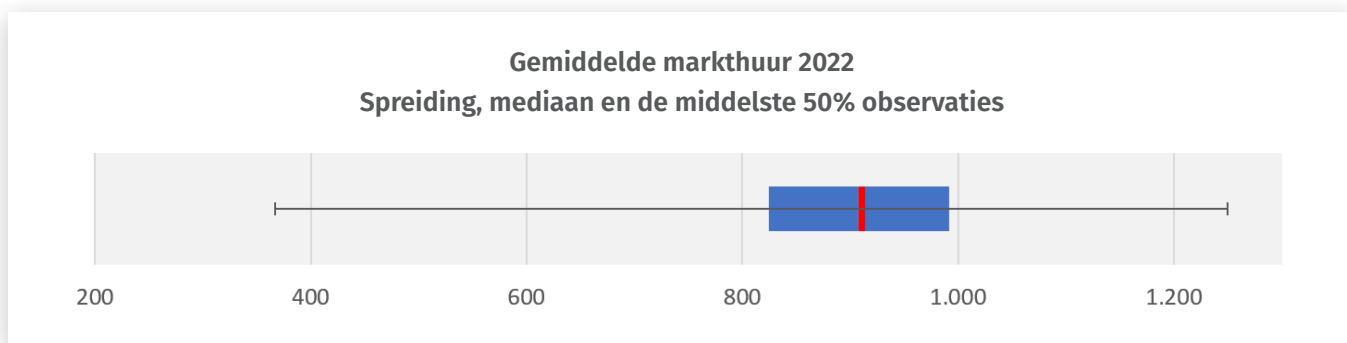
Stap 2. Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Het grootste deel van de waarde (61,0 duizend euro, goed voor 38,1% van de marktwaarde) wordt gecorrigeerd in stap 2. In deze stap wordt het marktconforme huurbeleid vervangen door het eigen corporatiebeleid. Enerzijds is dit het huurbeleid bij een nieuwe verhuring, anderzijds betreft het ook de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Het sociale huurbeleid leidt tot lagere huurinkomsten. Verder kan er sprake zijn van een sociaal erfpachtregime waarbij minder erfpachtcanon verschuldigd is wanneer niet marktconform wordt verhuurd.

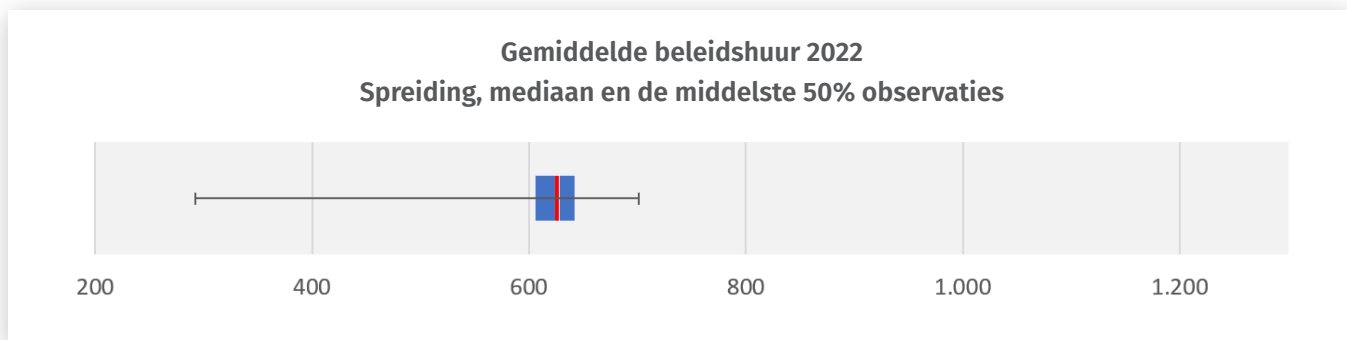
De belangrijkste wijziging is de vervanging van de markthuur bij mutatie voor de streefhuur alias beleidshuur bij mutatie. De gemiddelde beleidshuur (614 euro) ligt 298 euro onder de gemiddelde markthuur (912 euro). Daarnaast wordt in deze afslag ook het huurverhogingsbeleid uit de marktwaarde – opslagen boven inflatie voor gereguleerde woningen – vervangen door het eigen huurverhogingsbeleid. Met betrekking tot de erfpacht kan er nog per woning een waardecorrectie worden ingerekend. De stap betaalbaarheid leidt in geen enkel geval tot een opslag.



Figuur 5: Boxplot gemiddelde afslag betaalbaarheid 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 6: Boxplot gemiddelde markthuur 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



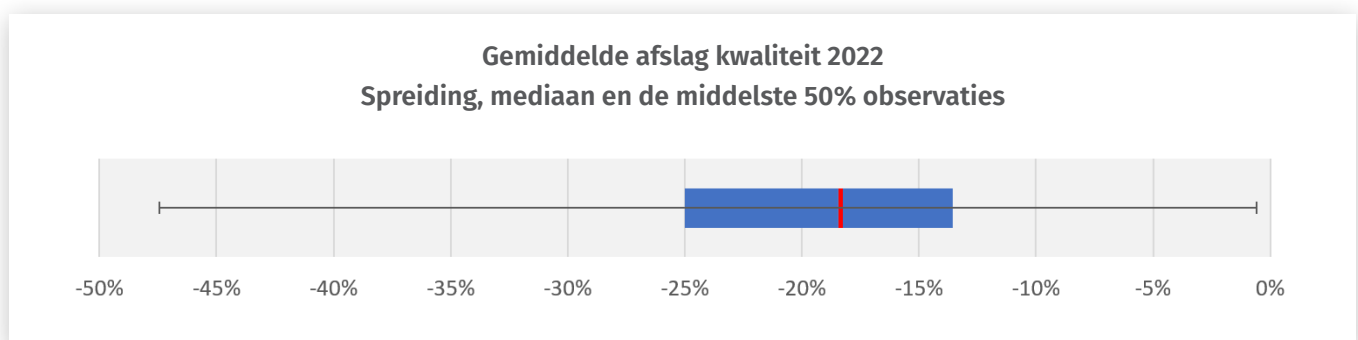
Figuur 7: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Stap 3. Kwaliteit (Onderhoud)

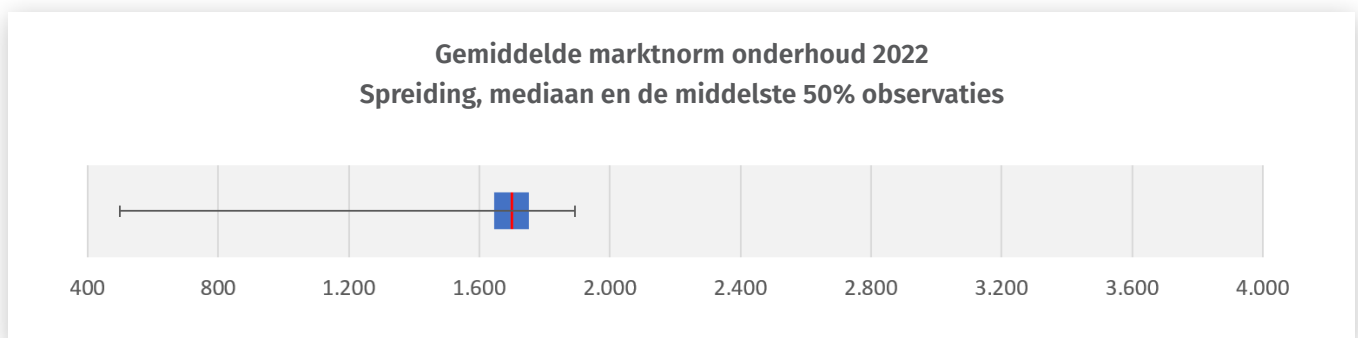
In de stap kwaliteit wordt de marktconforme onderhoudsnorm vervangen door de eigen onderhoudsnorm. Omdat in de eigen onderhoudsbegroting vaak al rekening wordt gehouden met het verhelpen van eventueel achterstallig onderhoud kan ook het ingerekende achterstallig onderhoud uit de marktwaarde aangepast worden. Samen leidt dit tot een gemiddeld waardedaling van 32,9 duizend euro per woning (20,5%).

De gemiddelde corporatie geeft fors meer uit aan onderhoud dan de gemiddelde marktpartij.

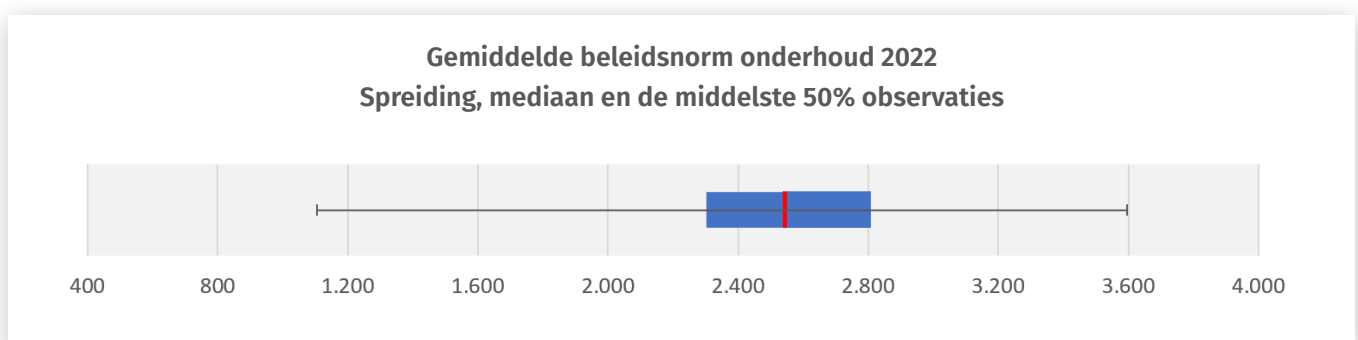
De gemiddelde beleidsconforme onderhoudsnorm ligt in deze analyse op 2.569 euro per jaar. Dit is 938 euro meer dan wat er in de marktwaarde (doorexploiteren) is ingerekend aan onderhoud (1.631 euro). Met betrekking tot het achterstallig onderhoud kan er eventueel per woning nog een waardecorrectie worden ingerekend. Bij alle 127 corporaties is er in deze stap sprake van een afslag, wat betekent dat de beleidsnorm voor onderhoud hoger ligt dan de marktnorm. De spreiding tussen corporaties in de gehanteerde onderhoudsnorm is bij de beleidswaarde een stuk groter dan bij de marktwaarde.



Figuur 8: Boxplot gemiddelde afslag kwaliteit 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 9: Boxplot gemiddelde marktnorm onderhoud 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

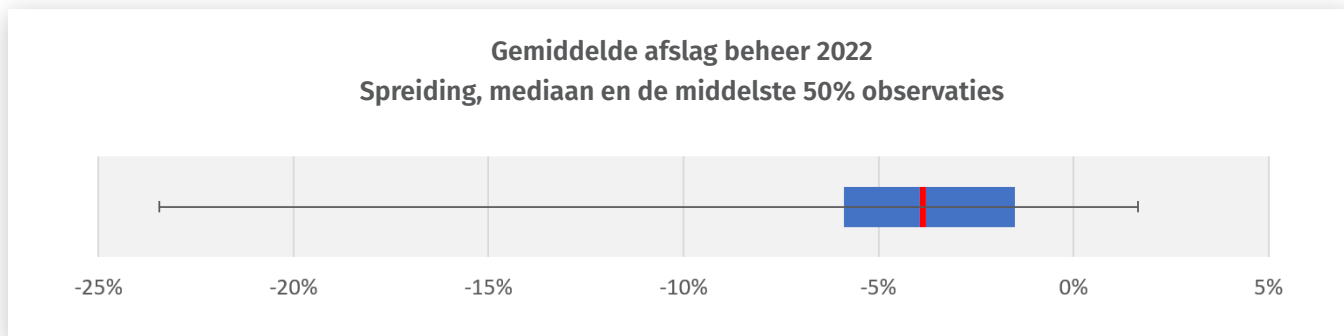


Figuur 10: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Stap 4. Beheer

Als laatste wijziging worden de beleidsconforme beheerlasten (inclusief zakelijke lasten) ingerekend. Wanneer de corporatie structureel meer uitgeeft dan een marktconform opererende verhuurder dan zal dit in de beleidswaarde leiden tot een afslag. De gemiddelde

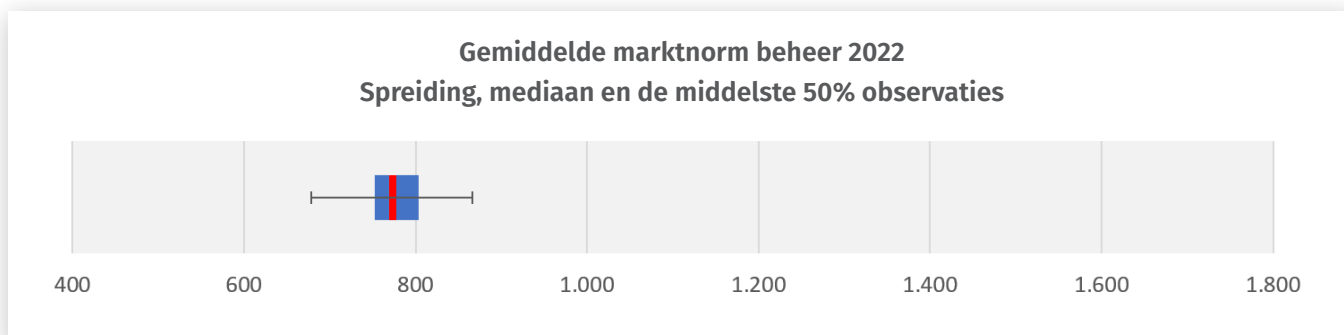
beleidsnorm voor beheerlasten (961 euro) ligt 183 euro boven de gemiddelde marktnorm voor beheerlasten (778 euro). Dit leidt tot een netto waardedaling van 6,5 duizend euro per woning (4,0% van de marktwaarde).



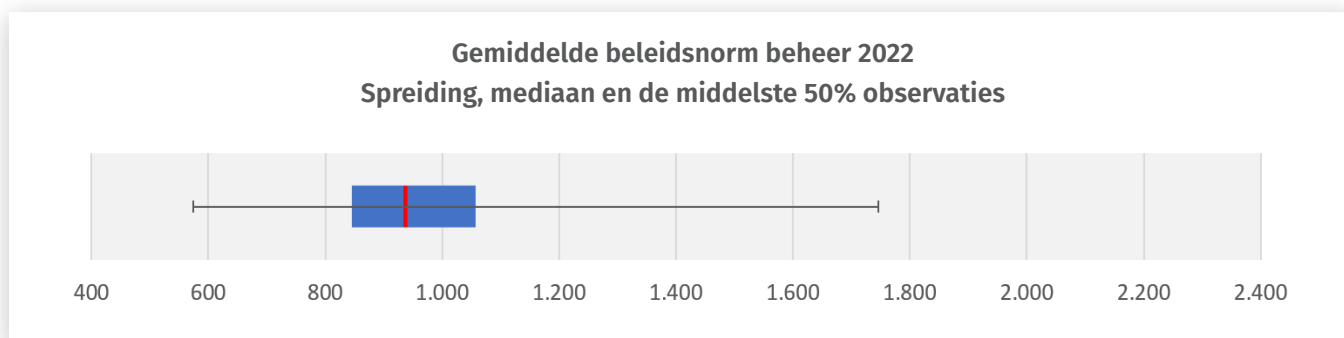
Figuur 11: Boxplot gemiddelde afslag beheer 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Bij 15 van de 127 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. In dat geval is de gemiddelde beleidsnorm voor beheer lager dan de gemiddelde marktnorm voor beheer. We raden corporaties in deze situatie aan hun gegevens nog een keer te controleren.

Het is ook mogelijk dat relatief veel beheerkosten toegerekend zijn aan onderhoud. Kijk daarom ook naar de optelling van deze twee normen.



Figuur 12: Boxplot gemiddelde marktnorm beheer 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 13: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Box. Waardefactor van een euro extra onderhoud en/of beheer.

Wanneer de beleidsconforme onderhoudsnorm van de corporatie toeneemt, zal de waarde van de woning dalen. De gemiddelde factor hiervan bedraagt ongeveer 31,7. Dit betekent dat 1 euro extra onderhoudskosten (per jaar) leidt tot een waardedaling van gemiddeld 31,7 euro per woning. Deze factor is met name afhankelijk van de disconteringsvoet en de onderhoudskostenstijging. Voor de beheerlasten geldt eenzelfde verhouding maar dan is deze afhankelijk van de loonkostenstijging. Doordat de factor wordt beïnvloed door de disconteringsvoet is de hoogte van het effect van extra lasten sterk regionaal afhankelijk.

(Discontovoet indicatief)	Waardefactor (euro)
5,48%	33,6
5,65%	31,7
5,88%	29,7

Tabel 2: Waardefactor beheer bij verschillende disconteringsvoeten. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

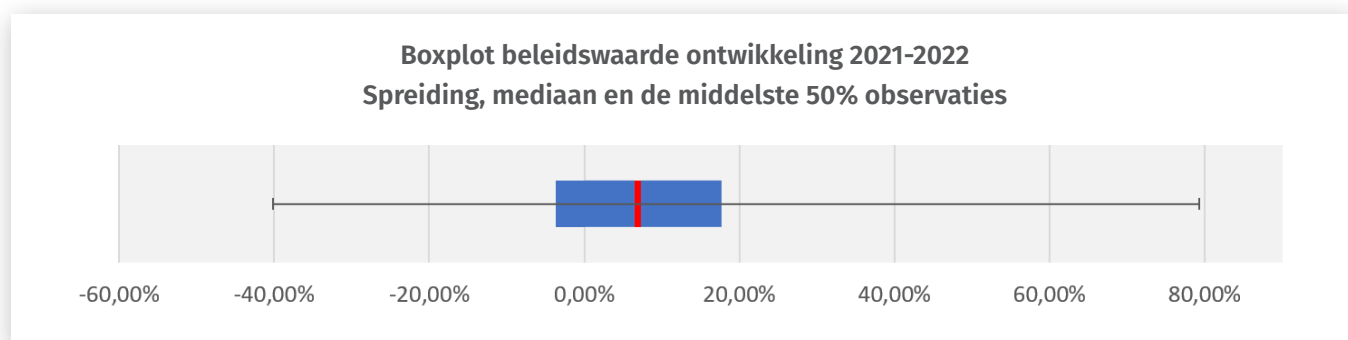


2. Beleidswaardeontwikkeling 2021-2022

Inzicht in de beleidswaardeontwikkeling tussen 2021-2022

De totale beleidswaarde van alle DAEB-woningen (gemiddeld 78,4 duizend euro) is in 2022 met 5,3% gegroeid t.o.v. 2021 (gemiddeld 74,4 duizend euro). De stijging van de beleidswaarde komt hiermee niet overeen met de ontwikkeling van de marktwaarde, die met 0,6% afneemt. Een deel van de waardeverandering wordt verklaard door voorraadmutaties. Om de waardeontwikkeling zuiver te analyseren beschouwen we daarom enkel de woningen die zowel eind 2021 als eind 2022 in bezit waren. De gemiddelde

beleidswaarde van deze groep bedraagt eind 2022 met 78,2 duizend euro gemiddeld 5,1% meer dan in 2021 (74,4 duizend euro). Er zijn (regionale) verschillen zichtbaar met forse waardedalingen aan de ene kant en grote waarde­stijgingen aan de andere kant. Zo kent de corporatie met de grootste waardedaling een ontwikkeling van -41% en de grootste waarde­stijging is zelfs 79%.

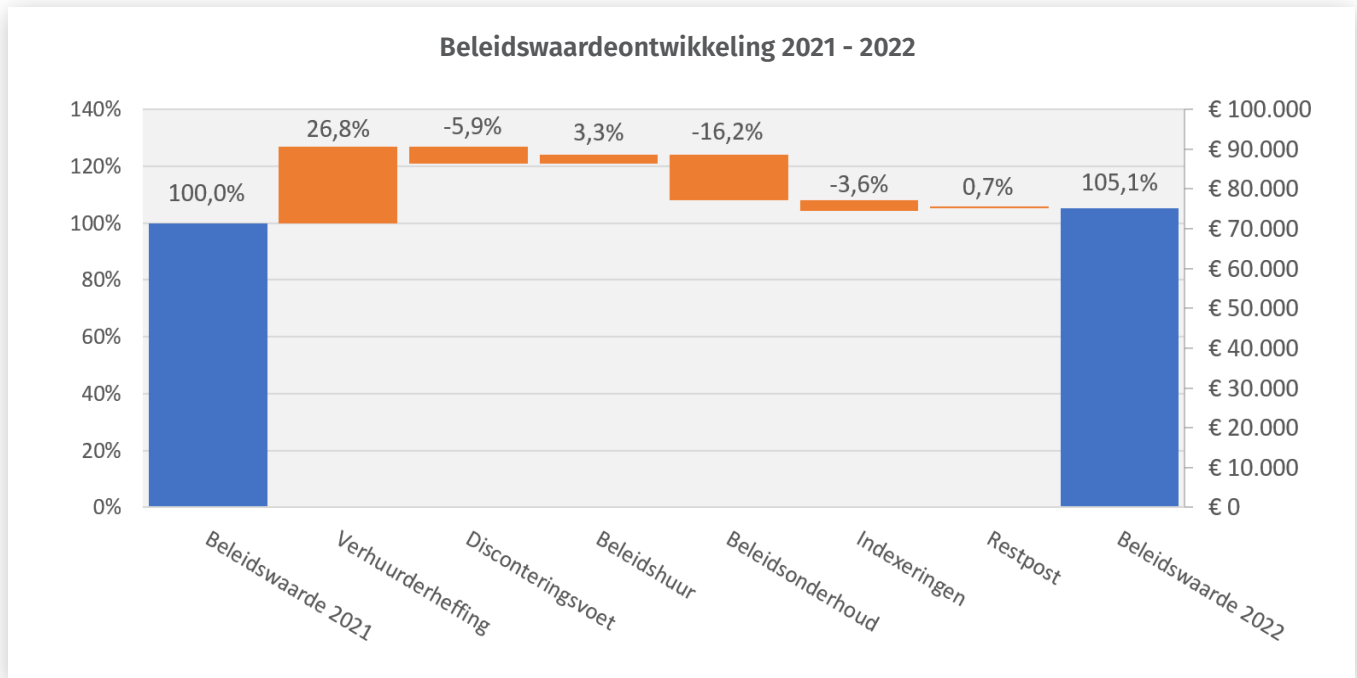


Figuur 14: Boxplot gemiddelde beleidswaardeontwikkeling. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Drijvers beleidswaardeverandering

Er zijn een aantal drijvers die de mutatie van de gemiddelde beleidswaarde (5,1%) hebben veroorzaakt. De meest noemenswaardige zijn de verhuurderheffing, de disconteringsvoet, de beleidshuur, de onderhoudskosten en de indexeringen. Deze drijvers met

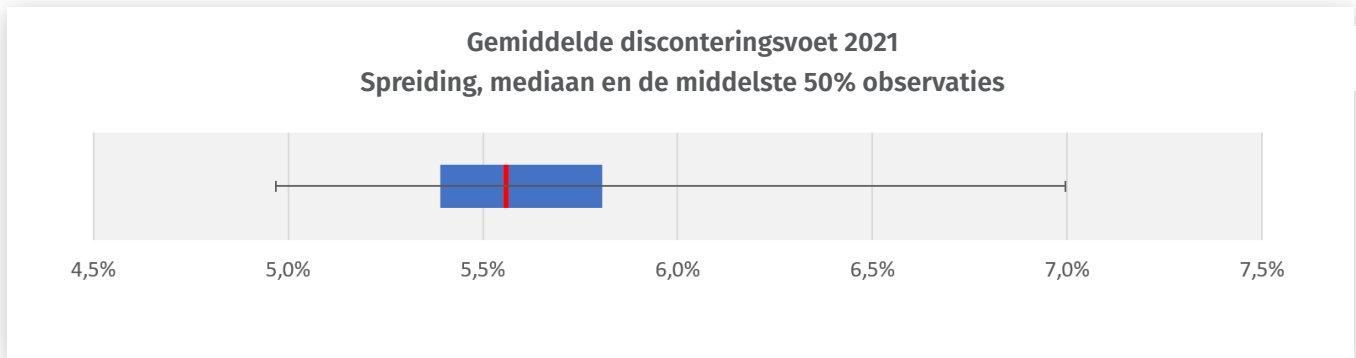
bijhorende waarde-effecten zijn grafisch weergegeven in een waterval. Een aantal zeer beperkte waardedrijvers zijn hierbij samen genomen in de restpost. Het verloop van de gestegen beleidswaarde is grafisch zichtbaar in figuur 15.



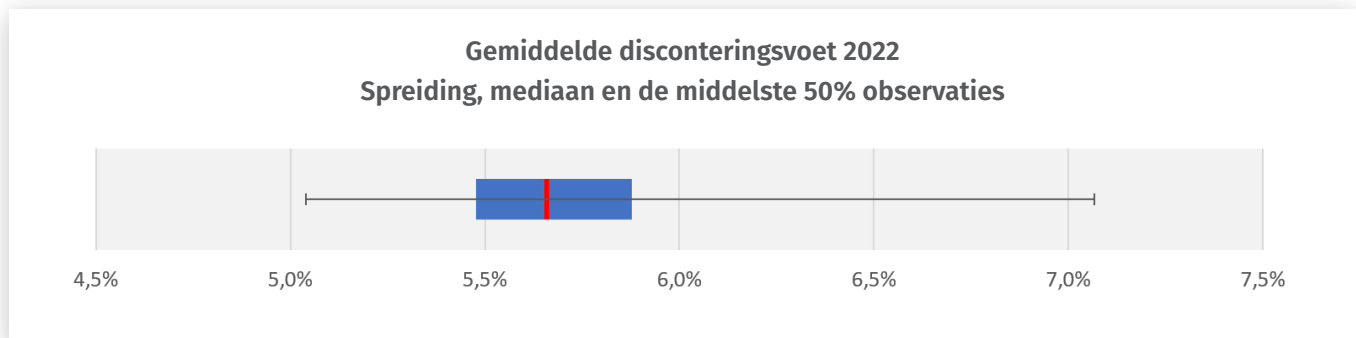
Figuur 15: Beleidswaardeontwikkeling 2021-2022 (waardedrijvers beleidswaarde)

De eerste, en gelijk meest bepalende waardedrijver, is de verhuurderheffing die in waarderingsjaar 2022 niet meer is ingerekend. Dit in tegenstelling tot waarderingsjaar 2021, waarbij dit nog wel het geval was. We zien hierdoor een beleidswaarestijging van gemiddeld 26,8%, oftewel 20 duizend euro per woning. Deze waardeestijging is grofweg na te rekenen door uit te gaan van een gemiddelde WOZ-waarde van 240 duizend euro per woning waarover structureel 0,306% heffing betaald moest worden, wat neerkomt op 735 euro per woning per jaar. Wanneer je dit jaarbedrag vermenigvuldigt met een gemiddelde kapitalisatiefactor

van ongeveer 27 kom je uit op een totaal effect op de beleidswaarde van 20 duizend euro. Het wegvallen van de verhuurderheffing heeft daarmee de grootste impact op de beleidswaardeontwikkeling. Vervolgens zorgt een stijging van de disconteringsvoet van gemiddeld 5,44% naar 5,65% voor een waardedaling van 5,9% (4 duizend euro per woning). De disconteringsvoet blijkt eens te meer een zeer belangrijke waardedrijver te zijn binnen de beleidswaarde. Richting volgend jaar is er een potentieel risico van een nog iets hogere disconteringsvoet door verder stijgende rente en onzekerheid.

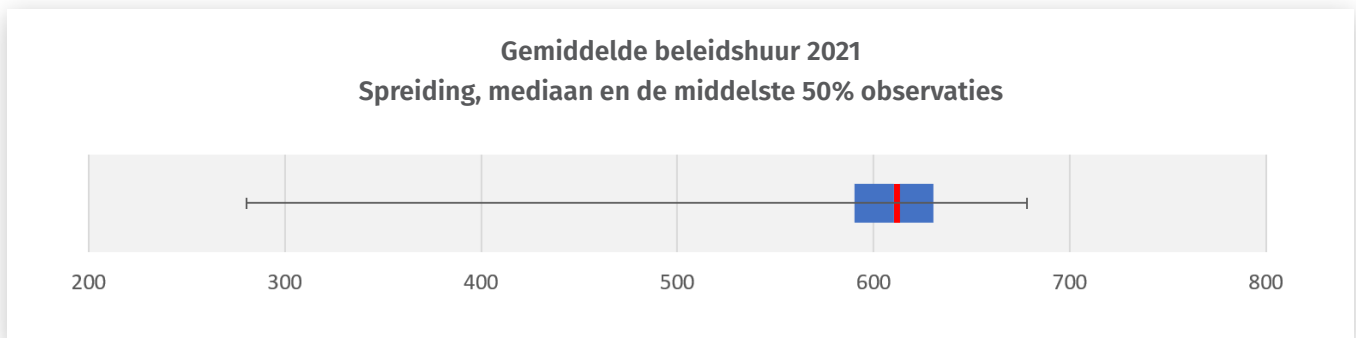


Figuur 16: Boxplot gemiddelde disconteringsvoet 2021. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

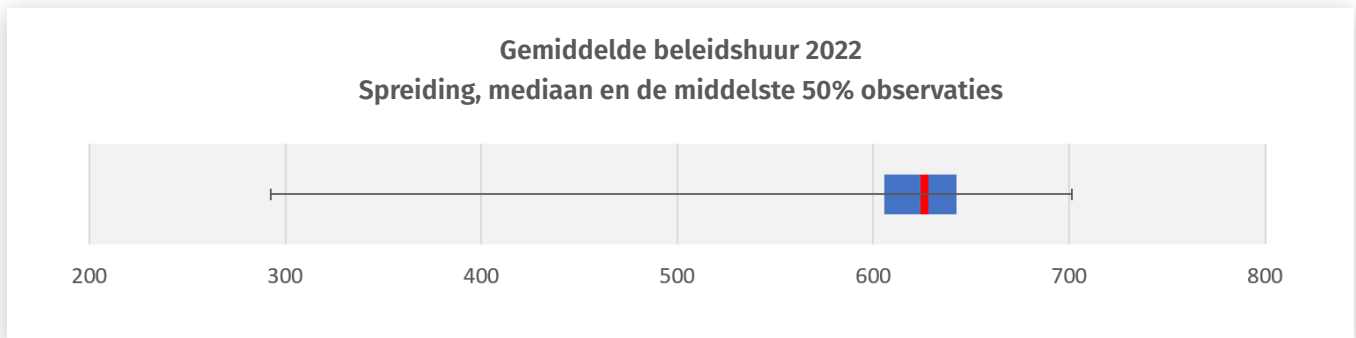


Figuur 17: Boxplot gemiddelde disconteringsvoet 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

De beleidshuur is gemiddeld iets verhoogd van €603 naar €614 zoals zichtbaar in figuren 18 en 19. Dit is een lichte stijging van 1,9%. Het gemiddelde effect op de beleidswaarde is een stijging van 3,3%.



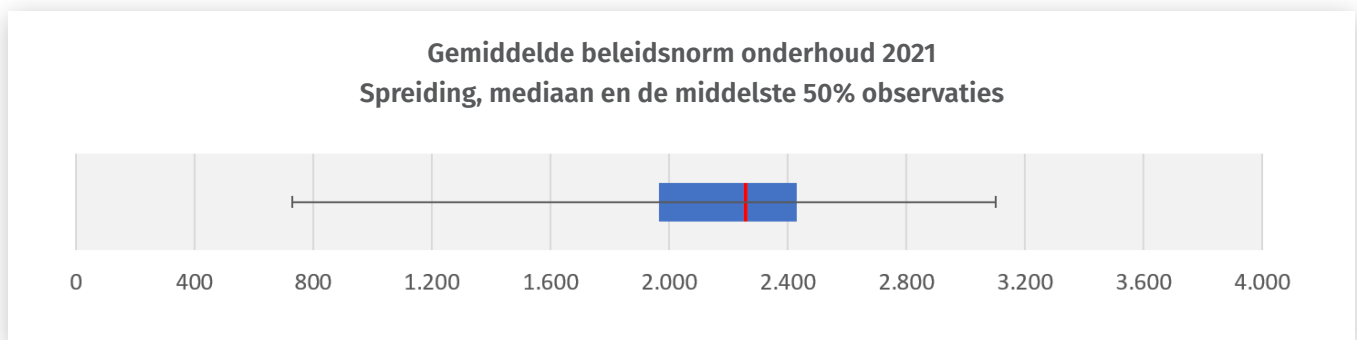
Figuur 18: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2021. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



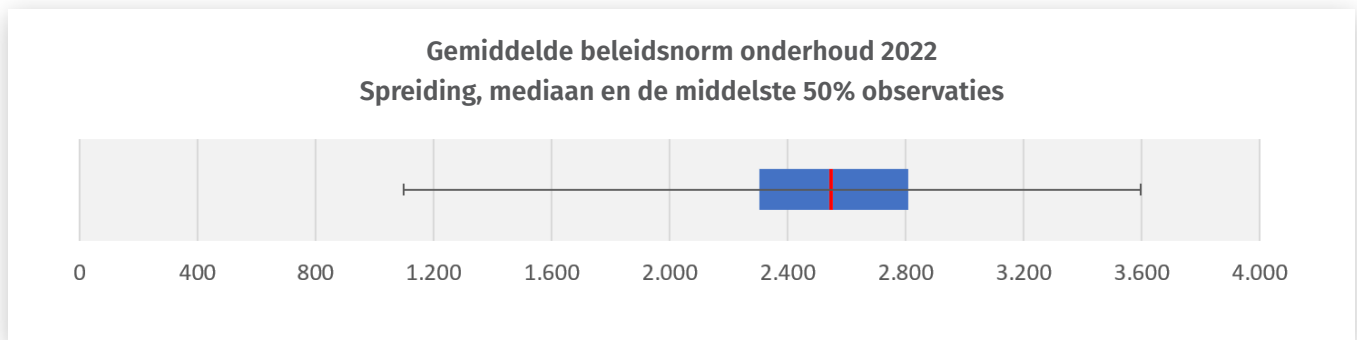
Figuur 19: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Voor wat betreft onderhoud en beheer zijn veel corporaties nog altijd zoekende naar een eenduidige interpretatie van de normbepaling van deze twee grootheden binnen de beleidswaarde. Uit onze analyse kunnen we de toegepaste normen afleiden, maar niet welke onderliggende uitgangspunten de desbetreffende corporaties hebben gehanteerd. Gemiddeld zien we voor de beleidsnorm onderhoud een forse stijging tussen 2021 en 2022, en in de beheerkostennorm juist een lichte daling.

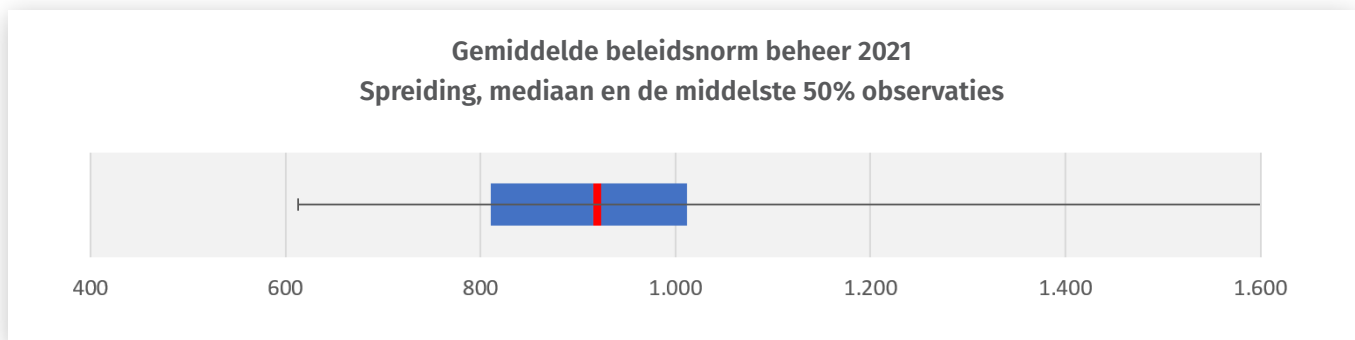
De gemiddelde beleidsnorm onderhoud is gestegen van € 2.200 naar € 2.571 (16,8%). Deze stijging van de onderhoudsnorm zorgt voor een beleidswaardedaling van 16,2% (12 duizend euro per woning). Dit in tegenstelling tot de beleidsnorm beheer die gemiddeld met 2% is gedaald van € 978 naar € 961. Deze daling zorgt voor een lichte stijging in de beleidswaarde van 0,7%.



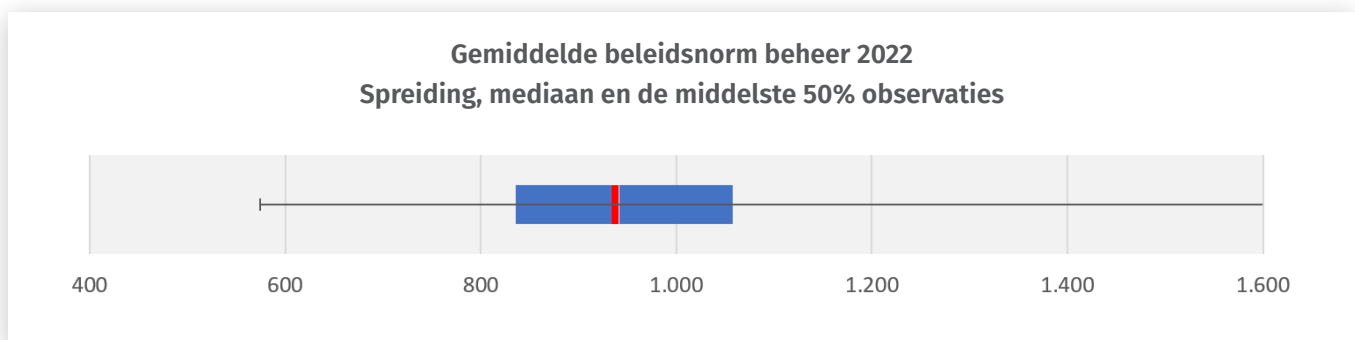
Figuur 20: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2021. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 21: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 22: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2021. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 23: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2022. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Een nog onbenoemde drijver binnen de beleidswaardeontwikkeling zijn de toegepaste indexeringen. Het gaat hierbij dan om de jaarlijkse indexatie van de exploitatiekosten, via dan wel bouwkostenontwikkeling (onderhoud) of wel via de looninflatie (beheerkosten). Deze indexatiecijfers worden voorgeschreven vanuit het waarderingshandboek en zijn voor beide reeksen in de jaren 1 t/m 6 beduidend hoger ingeschat in het handboek 2022 t.o.v. 2021. Dit heeft een gemiddeld effect op de beleidswaarde van -3,6%.

Tot slot voor wat betreft de restpost kan gedacht worden aan de ingerekende reguliere huurstijgingen tot aan eerste mutatie, de uitgaven aan erfpachtcanon, de begrenzing van de mutatiekans en overige objectgegevens. Deze zaken hebben echter een zeer beperkt effect gehad op de ontwikkeling van de beleidswaarde, tezamen zorgen ze slechts voor een waardetoeename van 0,7%.



Meer informatie?

Heb je vragen naar aanleiding van dit artikel? Neem dan contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Roos of Erik-Jan via onderstaande contactgegevens.



Erik-Jan van der Goes

Senior Consultant

+31 6 24 82 25 40

erikjan.vandergoes@ortec-finance.com



Roos van Borkum

Consultant

+31 6 31 14 33 70

roos.vanborkum@ortec-finance.com



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York

