Nationale Prestatieafspraken

Herijking

December 2024

Ortec Finance

Maarten van ‘t Hek
Coen Ravesloot
Jippe van Dunné
Thomas Landman
Erik-Jan van der Goes

ABF Research

Berry Blijie
Ruud Steijvers
Lamar Kiel

Realistische maar ambitieuze opgaven voor corporaties in herijkte NPA

Managementsamenvatting

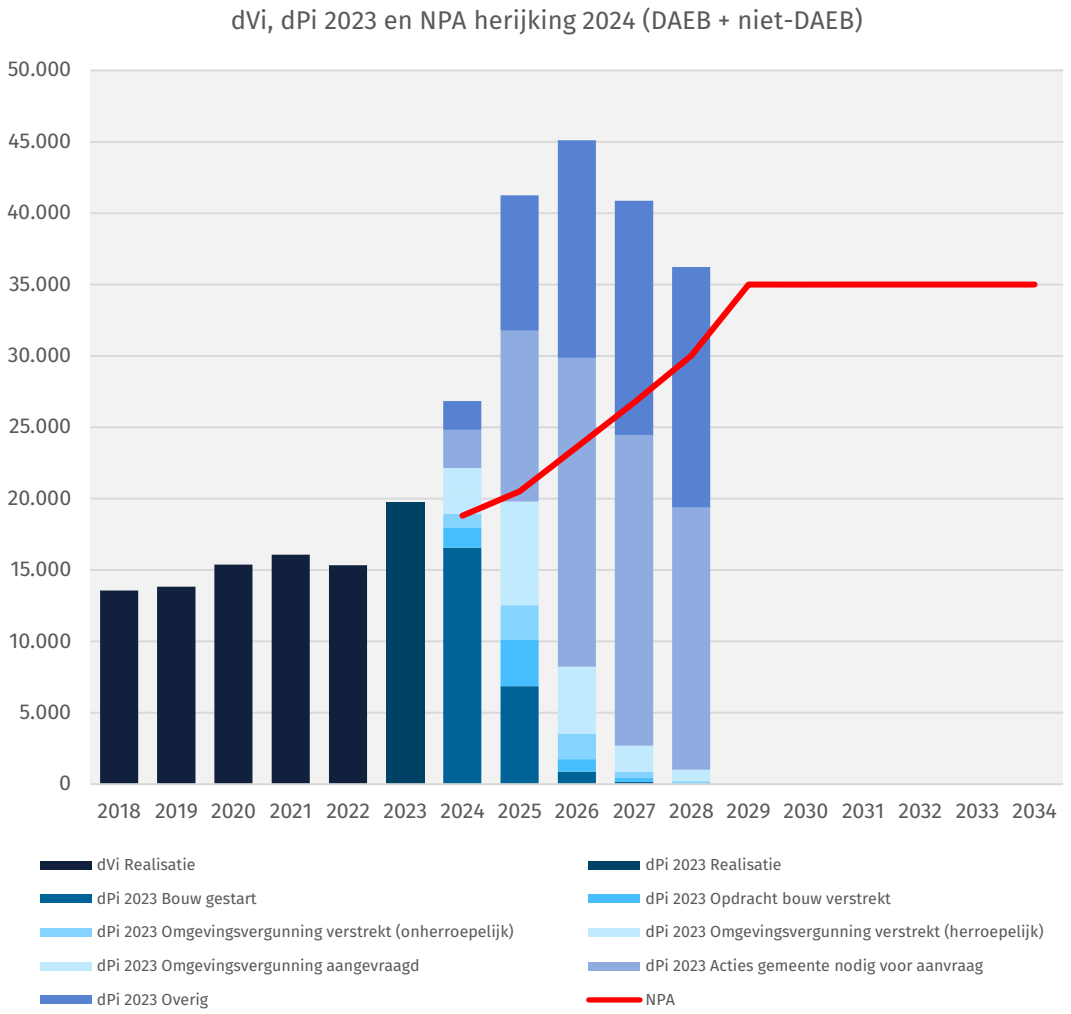
In de zomer van 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) gesloten. Dit jaar zijn deze afspraken herijkt. Hierbij zijn de opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming en huurbeleid opnieuw vastgesteld. Ook de berekening van de middelen van corporaties is geüpdatet naar het nieuwe financieel beoordelingskader van Aw en WSW.

Het onderzoek "Opgaven en Middelen Woningcorporaties" (O&M) werd in de zomer van 2020 gepubliceerd en geldt als opmaat voor het maken van de NPA in juni 2022. In de NPA werd afgesproken dat de verhuurderheffing werd afgeschaft, en dat corporaties in ruil daarvoor de huren eenmalig zouden matigen, dat ze tot 2030 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.

Bij het maken van de NPA is ook afgesproken dat de NPA in 2024 zouden worden herijkt. Het ministerie van VRO en Aedes hebben gezamenlijk de opdracht gegeven aan ABF Research en Ortec Finance om een actualisatie uit te voeren van de doorrekening van de NPA. De herijkte opgaven en de financiële doorrekening zijn opgenomen in dit rapport.

ABF Research heeft de woondeals vertaald naar regionale doelen voor woningcorporaties, waarbij enkele aanpassingen zijn gemaakt aan de NPA, zoals realistische verduurzamingsdoelen, een realistische nieuwbouwopgave en nieuwe afspraken over het huurbeleid. Vervolgens heeft Ortec Finance de financiële haalbaarheid van de opgaven berekend. Nieuw daarbij is het duurzaam prestatiemodel. Dat zorgt ervoor dat corporaties niet teveel investeren.

Dit rapport is geschreven door ABF Research en Ortec Finance, met input van Aedes, VRO, de Autoriteit woningcorporaties en WSW.



Nieuwbouw DAEB op 30.000 woningen per jaar vanaf 2029

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 2025 tot en met 2034.

Bouwopgave

De nieuwbouw in de DAEB ligt op 30.000 per jaar vanaf 2029. Deze 30.000 komt overeen met het beoogde percentage van 30% sociale huur in een totale jaarlijkse nieuwbouw van 100.000 (alle segmenten bij elkaar) volgens het Programma Woningbouw van het Rijk en bij de doelstelling in het hoofdlijnenakkoord. Dit aantal van 30.000 per jaar wordt bereikt na een ingroeiperiode van 4 jaar. De verwachte realisaties voor het jaar 2025 zijn ingeschat op basis van de status van de projectvoortgang van nieuwbouwprojecten zoals uitgevraagd in dPi (2023). Binnen het model is regionaal toegerekend naar de aantallen opgenomen in de woondeals.

De nieuwbouw in de middenhuur (niet-DAEB) groeit naar 5.000 woningen per jaar vanaf 2029. Regionalisering van de nieuwbouwopgave niet-DAEB vindt plaats op basis van de behoefte-raming door ABF (Primos-/Socrates-model).

De jaarlijkse sloopaantallen (DAEB) zijn de afgelopen jaren afgenomen van een niveau van circa 7.000 woningen naar circa 5.200 (realisatie 2023; bron dVi). Uit een onderzoek blijkt dat voor het op termijn blijvend herstructureren/vernieuwen van de voorraad een niveau van (minimaal) 10.000 sloop(nieuwbouw) per jaar nodig is[1]. In de doorrekeningen is uitgegaan van een niveau van 10.000 sloop(nieuwbouw) vanaf 2029 met een ingroei vanaf het huidige niveau.

De jaarlijkse verkopen van corporaties aan zittende/toekomstige bewoners zijn sterk afgenomen de afgelopen periode tot een niveau van iets onder de 3.000 (DAEB; realisaties 2023; bron dVi). In de doorrekeningen neemt de verkoopomvang toe naar een niveau van ruim 5.500 vanaf 2029 (bron: dPi 2023). Binnen de niet-DAEB is een verkoopaantal van bijna 600 woningen per jaar vanaf 2029 ingerekend (bron: dPi).

Verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave bestaat uit het isoleren van bestaande woningen en het overstappen op efficiëntere installaties (op duurzame warmtebronnen). De aantallen te isoleren woningen betreffen een modelmatige implementatie van de (sturing op) warmtevraagreductie in de herijkte NPA: van circa 108 kWh/m² (2024) naar 87 kWh/m² in 2034. In totaal zijn er isolatiemaatregelen ingerekend bij 813.200 woningen in de periode 2025 t/m 2034. Het merendeel hiervan (691.800 woningen) wordt vergaand geïsoleerd naar een isolatieniveau rond het niveau van de Standaard. Bij in totaal 121.400 woningen zijn beperkte(re) isolatiemaatregelen ingerekend.

De helft van de E, F en G woningen wordt binnen de doorrekeningen via beperkte(re) isolatiemaatregelen in twee stappen geïsoleerd (naar een niveau van rond de Standaard),de andere helft via meer vergaande isolatiemaatregelen.

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 NPA-doorrekeningen gingen over de periode 2022 t/m 2030, nu kijken we naar de periode 2025 t/m 2034. De figuren in het rapport laten een lager aantal zien dan de genoemde 450.000 omdat de eerste twee prognosejaren (2023 en 2024) buiten de tabel zijn gelaten.

In totaal 283.500 eengezinswoningen krijgen een hybride warmtepomp in de periode 2025 t/m 2034. Dit gebeurt op natuurlijke momenten (einde levensduur cv-ketel) en betreft een tussenstap naar aardgasvrij: uiterlijk in 2050 gaan deze woningen over op een volledig elektrische warmtepomp.

Huurbeleid

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

De gehanteerde gemiddelde reguliere huurverhoging staat toegelicht op de laatste pagina van deze managementsamenvatting. Corporaties hebben binnen de huursombenadering de mogelijkheid om individuele huurders een lagere of hogere huurverhoging op te leggen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging.

ABF heeft 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 2022), met een verschil van ruim €30 (prijspeil ultimo 2022).

Er vindt geen huurverhoging plaats na het nemen van isolatiemaatregelen. Bij de zittende huurders vindt (binnen het model) enkel een huurverhoging plaats wanneer een elektrische/ hybride warmtepomp of een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) wordt geïnstalleerd. Hiervoor is de in november 2024 gepubliceerde menukaart van Aedes en Woonbond gehanteerd. Daarnaast leiden isolatiemaatregelen tot een verhoging van de streefhuur en dus de huur voor toekomstige huurders.

[1] *Sloopnieuwbouwopgave en verkenning milieueffecten sloopnieuwbouw*; RIGO, IJKX en W/E Adviseurs

De DAEB-opgaven zijn voor 95% haalbaar. Daarbij wordt rekening gehouden met het duurzaam prestatiemodel zodat er genoeg geld is voor instandhouding tot en met 2039

Managementsamenvatting

Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald?

In de doorrekening van NPA werken corporaties samen aan de opgave, binnen 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 2034. Dan ontstaat er een tekort.

Dit jaar wordt bij de financiële haalbaarheid rekening gehouden met het Duurzaam Prestatiemodel. Dit garandeert dat corporaties ook in de toekomst voldoende financiële middelen hebben voor hun instandhoudingsopgave.

Regionale tekorten

In 27 van de 34 woondealregio's is meer dan 95% van de opgave 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?

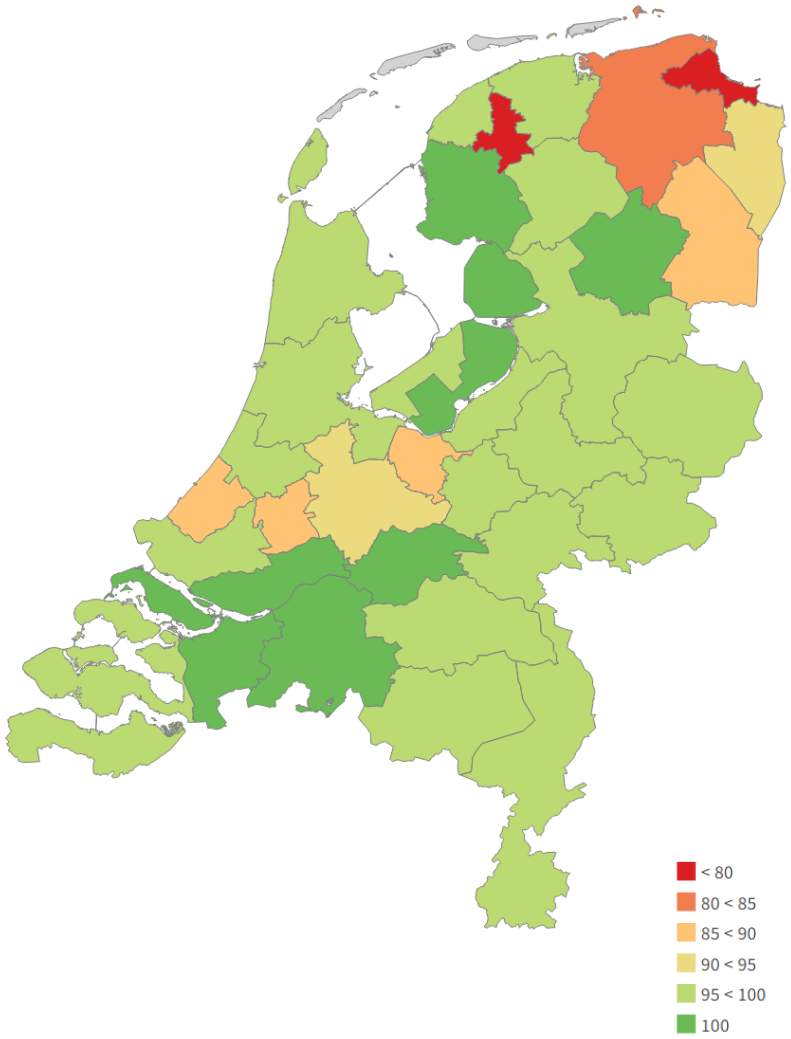
Bouwen is moeilijk, en voor corporaties is dat ook zo. Ook al zijn de financiële middelen wél voldoende om het benodigde investeringstempo te halen, dan nog kan het zo zijn dat andere factoren zoals vergunningen, locaties en bouwcapaciteit corporaties verhinderen om op tijd voldoende woningen te bouwen en te verduurzamen. Door uit te gaan van realistische nieuwbouw- en verduurzamingsaantallen, is hiermee rekening gehouden.

Focus op 2034, maar daarna resteert ook een opgave

De horizon van de NPA is dit jaar uitgebreid naar 2034: de looptijd van de afspraken. Ook na 2034 resteert een opgave voor corporaties, namelijk de kwalitatieve en kwantitatieve instandhouding van het bezit. Doordat tot en met 2034 een groot deel van de financiële mogelijkheden van corporaties wordt gebruikt, zijn er na 2034 minder investeringsmogelijkheden.

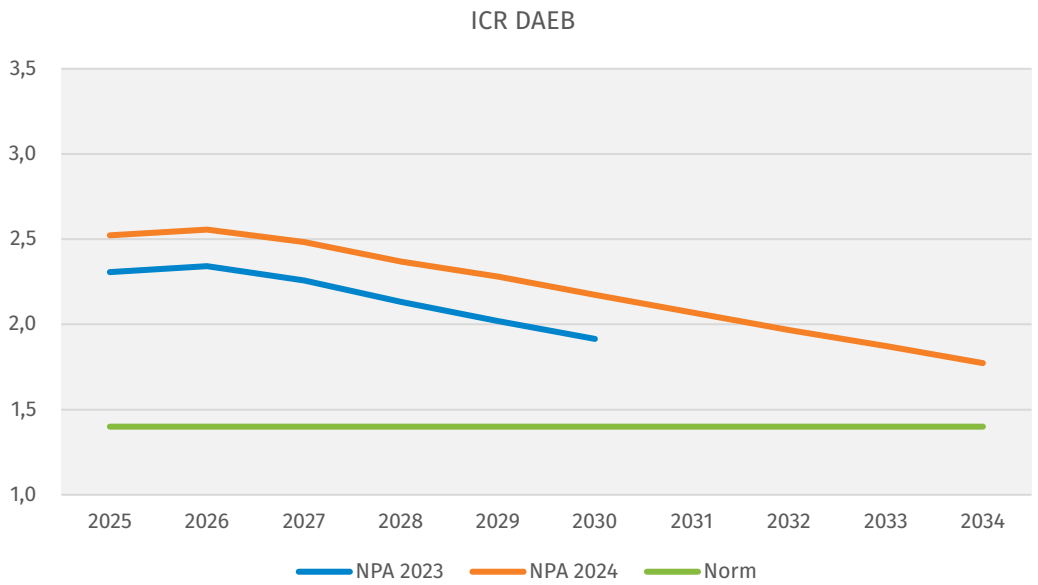
De financiële ruimte voor de instandhouding van het bezit wordt gewaarborgd door het duurzaam prestatiemodel. Deze schaalt investeringen in de afsprakenperiode terug, als de betaalbaarheid van de instandhoudingsopgave in de opvolgende periode in het geding komt.

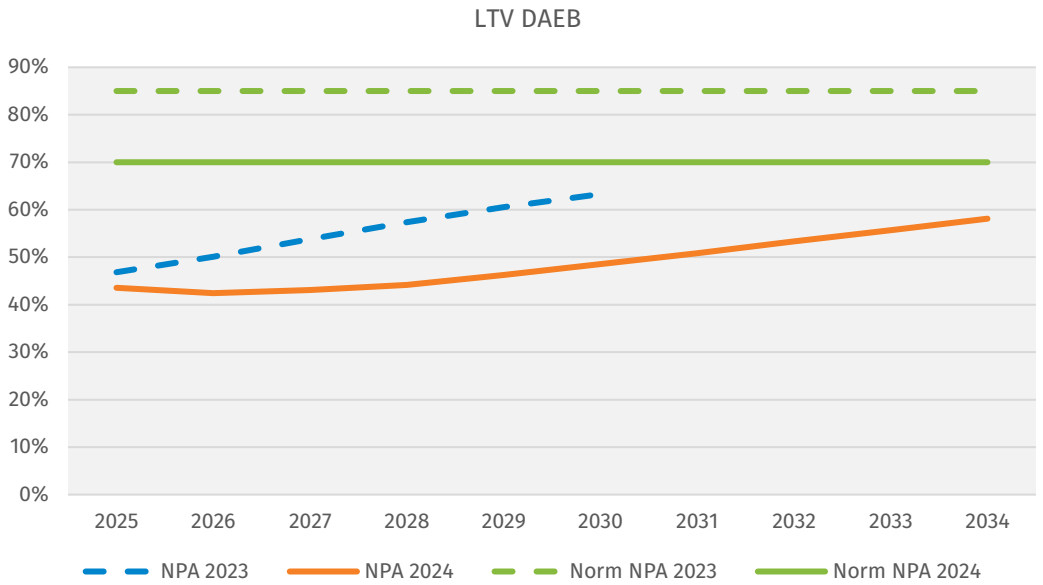
Haalbaarheidspercentage totale opgave DAEB, 2034



Financiële uitkomsten gunstiger na herijking maar uitvoering NPA-opgaven vraagt nog steeds veel van corporaties

Managementsamenvatting





Uitvoering NPA opgaven vraagt veel vermogensinzet van corporaties

De financiële doorrekening van de opgaven uit de herijkte NPA laten zien dat de uitvoering van de NPA een grote inzet vraagt van corporaties: de ICR daalt van 2,52 in 2025 naar 1,77 in 2034 (Aw/WSW-norm: min 1,4). Ook de LTV stijgt, van 44% in 2025 naar 58% in 2034 (Aw/WSW-norm: max. 70%).

Gunstiger ICR door meer tijd te nemen voor uitvoering van de opgaven.

De financiële uitkomsten van de doorrekening van de herijkte NPA van 2024 laten een gunstiger beeld zien dan de resultaten van de financiële actualisatie van de doorrekening van de NPA van 2023. De kosten zijn gestegen, maar de opgaven worden ook over meer jaren gespreid.

Gewijzigde macro-economische omstandigheden hebben beperkt effect op de uitkomst

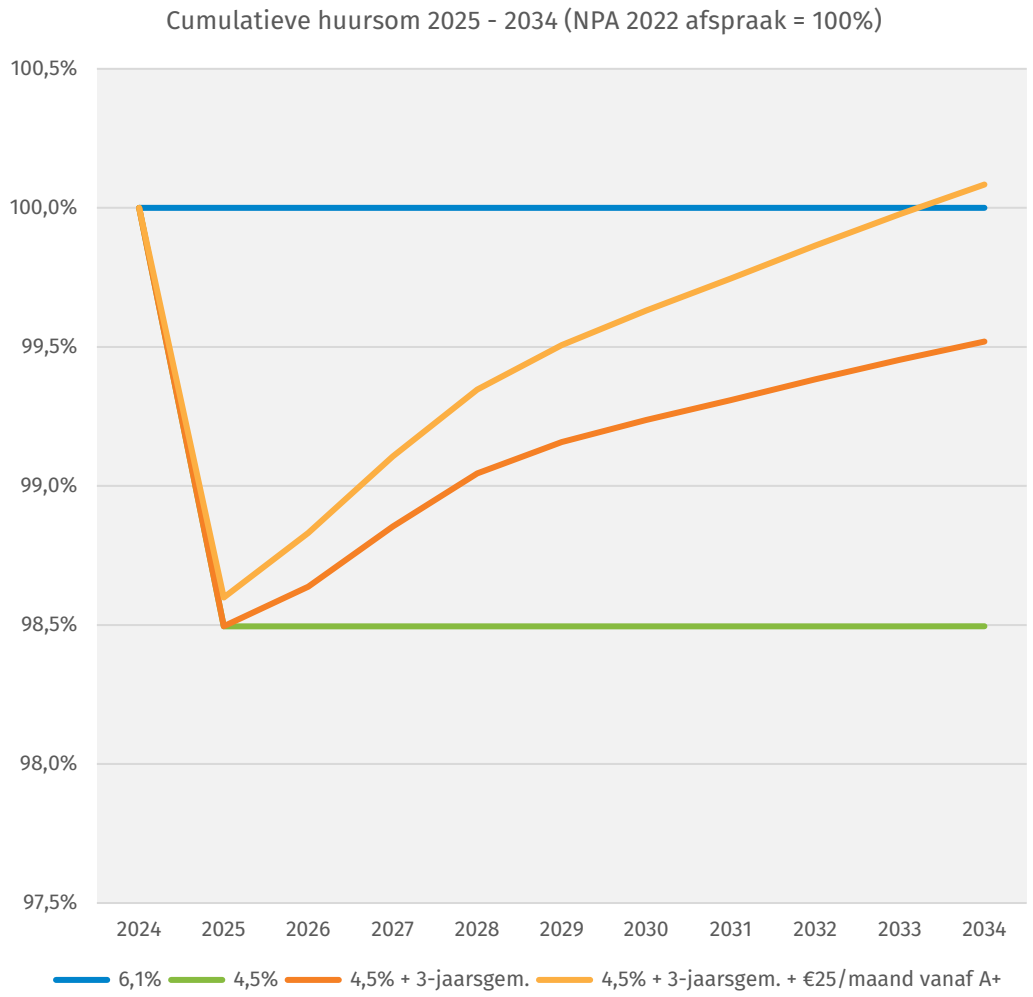
De macro-economische omstandigheden zijn gewijzigd, maar dit heeft een beperkte invloed op de uitkomst. Dit wordt verder toegelicht in de verschillenanalyse.

Nieuwe beleidswaarde

In het rekenmodel is de nieuwe beleidswaarde verwerkt. Bij de LTV komt dit door een gewijzigde berekening van de beleidswaarde waardoor de uitkomst van vorig jaar en die van dit jaar niet goed vergeleken kunnen worden.

Nieuwe afspraken over het huurbeleid verbeteren de betaalbaarheid en leiden tot gelijke huurinkomsten over de afsprakenperiode 2025 - 2034

Managementsamenvatting



Afspraken NPA 2022

Ten tijde van het maken van de eerste NPA in 2022 was de inflatie historisch hoog als gevolg van de nasleep van de corona pandemie en de Russische inval in Oekraïne. Destijds is afgesproken om de huren te matigen, in twee delen: een eenmalige huurverlaging voor een deel van de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2023, en een huurontwikkeling gebaseerd op de cao loonstijging, minus 0,5%. Door de huren net iets minder snel te laten stijgen dan de lonen, ontstaat een verbetering van de huurquote. Beide maatregelen dragen bij aan een verbetering van de betaalbaarheid.

Situatie nu

Na de hoge inflatie van 2022 was de cao loonstijging in 2023 hoog, met 5,8%. Dit had tot gevolg dat de huurstijging in 2024 – gebaseerd op de cao loonstijging van 2023 minus 0,5% - de hoogste was in 30 jaar. Dit jaar is de verwachting dat de cao loonstijging nog hoger is, met 6,6%. Dat zou voor 2025 leiden tot een huurstijging van 6,1%.

Maatregelen

Om de betaalbaarheid te verbeteren en tegelijk de huurinkomsten en het investeringsvermogen van corporaties meer stabiel te maken zijn drie maatregelen genomen:

1. De maximale huursomstijging in 2025 was 6,1% (bij een verwachte cao-loonstijging van 6,6%) en dit wordt beperkt naar 4,5%. Dit verbetert de betaalbaarheid.
2. De huurstijging voor 2026 en daarna wordt gebaseerd op het gemiddelde van de consumentenprijsinflatie van de drie voorliggende jaren. Dit maakt de huurstijging van corporaties meer stabiel.
3. De passendtoewijzengrens voor woningen met energielabel A+ of hoger wordt met € 25 per maand naar boven aangepast. De huurder profiteert door lagere energielasten en het maakt investeringen meer rendabel voor corporaties.

Financiële effecten

De grafiek laat het cumulatieve effect op de huursom zien. Matigen van de huur verlaagt de huurinkomsten vanaf 2025. Door het 3-jaarsgemiddelde van de CPI te nemen wordt dit effect deels goed gemaakt. Het verhogen van de passendtoewijzengrens voor woningen met een label A+ of hoger met € 25/maand zorgt ervoor dat de huurinkomsten over de periode 2025 – 2034 uiteindelijk gelijk blijven.

Inhoudsopgave

I. Achtergrond en opdracht

II. Methodologie

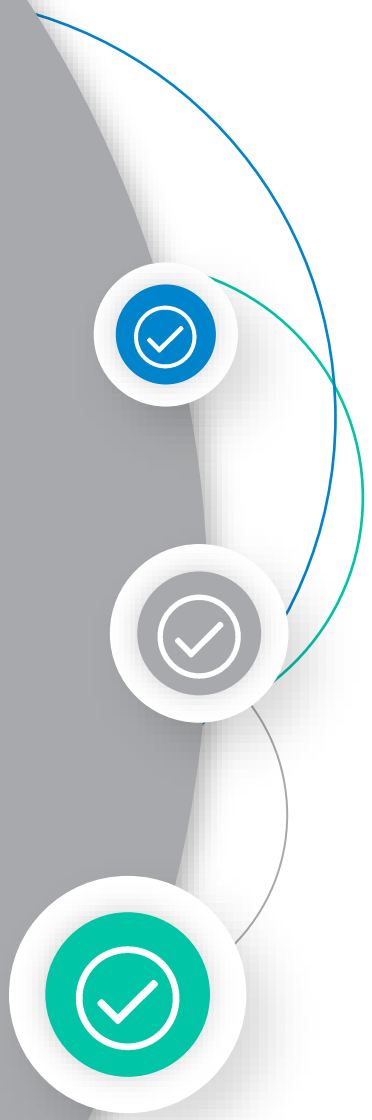
III. De opgaven

IV. Resultaten

V. Het Duurzaam Prestatiemodel

VI. Verschillenanalyse

Bijlagen





I. Achtergrond en opdracht

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

I. Achtergrond en opdracht

Opdracht

Het ministerie van VRO en Aedes Vereniging van Woningcorporaties hebben gezamenlijk aan ABF Research en Ortec Finance de opdracht gegeven om een doorrekening te maken van de herijkte Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA).

De NPA zijn dit jaar herijkt. Daarbij worden bestaande afspraken tussen Aedes, VRO, VNG en de Woonbond vernieuwd en aangepast aan actuele inzichten.

De opgave die is doorgerekend komt uit de Woondeals en het onderzoek dat Aedes heeft gedaan naar de kosten van de verduurzaming van de bestaande voorraad. Aedes en VRO hebben samen, met hulp 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. ABF heeft de geactualiseerde opgave aan Ortec Finance geleverd. Ortec Finance heeft de financiële haalbaarheid berekend.

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

Achtergrond en wijzigingen

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 NPA. De NPA zijn voor het eerst gemaakt in 2022.

In de NPA is afgesproken dat deze herijkt zouden worden na 2 jaar. Dit rapport bevat de uitkomsten van de doorrekening van de herijkte NPA. Ten opzichte van de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA van 2023 is een aantal zaken veranderd:

- De NPA worden nu voor 10 jaar doorgerekend: in plaats van te kijken naar 2030 wordt nu een doorrekening van 2025 tot en met 2034 gemaakt.
- De fasering van de nieuwbouwopgave is veranderd. Er wordt nu een maximale woningproductie in de opgave meegenomen van 35.000 woningen per jaar (DAEB en niet-DAEB samen).
- Op basis van een onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd zijn er nieuwe kostenkengetallen en een nieuwe fasering gebruikt voor de verduurzamingsopgave.
- Het door VRO, Aedes, WSW en Aw vastgestelde Duurzaam Prestatiemodel is meegenomen in de bepaling van de financiële ruimte. Daarbij is gekeken of corporaties van 2035 tot en met 2039 over voldoende financiële ruimte beschikken voor de instandhouding van hun bezit, nadat de andere afspraken uit de NPA zijn uitgevoerd van 2025 tot en met 2034.
- In deze doorrekening is rekening gehouden met een huurmatiging in 2025 naar 4,5% en vanaf 2026 met een huurverhoging gelijk aan het gemiddelde van de prijsinflatie van de drie voorgaande jaren. Daarnaast is de passendtoewijzengrens verhoogd met €25 per maand vanaf 2026 voor woningen met energielabel A+ of hoger.
- De berekening van de beleidswaarde is veranderd in het handboek marktwaardering van 2023. Die berekening, evenals het vernieuwde beoordelingskader, zijn nu meegenomen.
- De maximale renteaftrek in de fiscale EBITDA is verhoogd naar 25%.
- Er is rekening gehouden met actuele macro-economische verwachtingen. Macro-economische omstandigheden (cao-loonstijging, rente stijging en verwachte daling, verhoogde huizenprijzen)
- Doelmatiger herverdelen van investeringen. In de NPA worden opgaven verdeeld op basis van het aandeel dat een corporatie in een woondealregio heeft. Wanneer corporaties in het model tegen de grenzen van hun investeringsruimte oplopen, worden investeringen die groter zijn dan de financiële ruimte verdeeld over andere corporaties. Eerst gebeurde dit op basis van de omvang van corporaties; nu gebeurt dit op basis van de beschikbare investeringsruimte. Deze verdeling is doelmatiger.

In dit rapport wordt toegelicht wat de opgaven zijn en de mate waarin deze financieel haalbaar zijn. Tenzij anders aangegeven zijn alle bedragen prijspeil 31-12-2024.



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 in 2020 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 corporatie*sector.* 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 woondealregionvieau, omdat de meest recente afspraken over de opgaven voor corporaties op dat niveau zijn gemaakt.

De opgave bepaalt het corporatiebeleid

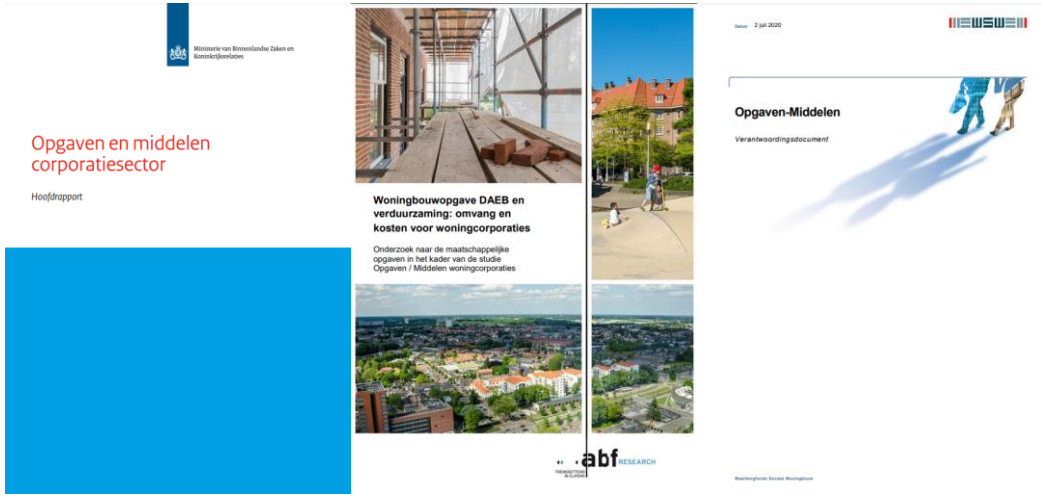
In dit rapport is de opgave ingericht als corporatiebeleid. De opgave heeft geen link met de door corporaties geformuleerde investeringsvoornemens zoals zij die aan SBR wonen aanleveren in de vorm van de Prognose informatie (dPi). De opgave is bepaald op woondealregioniveau en wordt aan corporaties toebedeeld 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 enig jaar onvoldoende financiële ruimte heeft om de toebedeelde opgave op te pakken, dan worden investeringen teruggeschaald om binnen de grenzen van Aw en WSW te blijven. Rekenkundig worden dan eerst de investeringen in uitbreidingsnieuwbouw teruggeschaald, daarna sloop-nieuwbouw en flexwonen en pas als laatste de verduurzamingsinvesteringen.

Rekening houden met een duurzaam prestatiemodel

Bij het uitvoeren van investeringsopgaven wordt rekening gehouden met de eis dat de corporatie in de toekomst haar bezit zowel kwalitatief als kwantitatief op peil kan houden. Rekening houden met deze eis betekent dat een investeringsopgave alleen wordt uitgevoerd als de corporatie in staat is om tot en met 2039 al het nodige onderhoud, voorraadvernieuwing en verduurzaming op natuurlijke momenten uit te voeren. Wanneer hier geen ruimte voor is, wordt de investering niet uitgevoerd.



De oorspronkelijke rapporten uit juli 2020

Samenwerking in het model

Het kan zo zijn dat de opgave voor individuele corporaties te groot wordt. Dan wordt er samengewerkt in het model binnen de woondealregio. De opgaven voor flexwonen, sloop-nieuwbouw en uitbreidingsnieuwbouw kunnen tussen corporaties worden uitgewisseld, verduurzamingen niet. Corporaties met voldoende financiële middelen kunnen deze opgaven dus overnemen van corporaties met onvoldoende middelen.

In het onderzoek O&M en in de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA van 2023 werden opgaven herverdeeld op basis van het aandeel van corporaties in de woondealregio. In deze herijking wordt de eerste verdeling van de opgaven gedaan op basis van het aandeel van de corporatie in de woondealregio. De herverdeling wordt gedaan op basis van de beschikbare investeringsruimte. Hiermee is de herverdeling van de opgave doelmatiger.

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 herijkte Nationale Prestatieafspraken 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 bouwmateriaal en voldoende capaciteit zijn bij aannemers. Er is van uitgegaan dat die materialen en capaciteit er altijd in voldoende mate zijn.

Netcongestie

Netcongestie, de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk, kan de bouw van nieuwe woningen vertragen of tegenhouden. Woningen kunnen pas opgeleverd worden als zij aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Met mogelijke beperkingen in de haalbaarheid van de opgave als gevolg van netcongestie is geen rekening gehouden.

Uitvoer geven aan onderlinge solidariteit

In de berekeningen is er vanuit gegaan dat corporaties binnen een regio onderling solidair zijn: een corporatie die nog investeringsruimte heeft neemt een deel van de nieuwbouwopgaven 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.

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.



III. De opgaven

De Nationale Prestatieafspraken

III. De opgaven

Voordat we ingaan op de uitkomsten van de berekeningen die gedaan zijn in het kader van de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA), geven we eerst via een korte terugblik een overzicht van de achtergronden en doorontwikkeling van het instrumentarium dat gebruikt is voor de initiële, geactualiseerde en herijkte NPA.

De Nationale Prestatieafspraken (2022)

In het regeerakkoord van eind 2021 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 was het doel om samen met betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, tot Nationale Prestatieafspraken te komen om de opgaven aan te pakken.

Het kabinet heeft toentertijd besloten om concrete afspraken te maken met woningcorporaties om een deel van de urgente problemen op de woningmarkt aan te pakken. Als tegenprestatie is de verhuurderheffing afgeschaft. De afspraken waren bindend en sloten nauw aan bij hetgeen wat was vastgelegd in de Actieagenda Wonen. De afspraken bestreken 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. Om te beoordelen of de gemaakte afspraken financieel haalbaar waren, is de opgaveraming opnieuw doorgerekend met de 'rekenmachine' van Opgaven en Middelen.

De gemaakte afspraken waren 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. Ook is afgesproken om de NPA na enkele jaren te herijken.

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 volgden elkaar in rap tempo op, met zowel nationale als internationale aanleidingen. Dit heeft geresulteerd in aanzienlijk hogere financiële opgaven voor woningcorporaties. Met name de kosten voor personeel en materialen waren in vergelijking met een jaar eerder aanzienlijk gestegen. Hier bovenop was de investeringsruimte van corporaties verminderd als gevolg van de sterk gestegen rente waartegen zij geld kunnen lenen.

actualisatie 2023 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 is 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.

Herijking van de Nationale Prestatieafspraken (2024)

In de zomer van 2022 werden voor het eerste de Nationale Prestatieafspraken voor woningcorporaties afgesloten. Tijdens de totstandkoming van de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen om de afspraken enkele jaren later te herijken. Hierbij ligt de aandacht op de financiële continuïteit op lange termijn en op waarborging van de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave.

Nieuwbouwrealisaties van de afgelopen jaren en korte termijn verwachtingen voor nieuwbouw blijven achter bij het benodigde tempo om de aantallen uit de NPA te kunnen halen. Op dit moment is het daarom niet meer realistisch om te veronderstellen dat de NPA-nieuwbouwaantallen tot en met 2030 nog gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe NPA-periode loopt tot en met 2034. In plaats van afspraken over het totaal aantal te realiseren nieuwbouw over de gehele periode, ligt de focus nu op het zo snel mogelijk bereiken van een nieuwbouwniveau van 30.000 DAEB-woningen per jaar. In de doorrekeningen is ervan uitgegaan dat dit niveau in 2029 bereikt wordt.

Naast een actualisatie van de nieuwbouw zijn ook de sloopopgave en verkoopomvang geactualiseerd. Zowel de sloop- als verkoopcijfers laten de afgelopen jaren een dalende trend zien. De prognoses van de herijkte NPA beginnen bij deze niveaus en groeien overeenkomstig met de nieuwbouwfasering naar een hoger niveau vanaf 2029. Voor de sloop betreft dit een niveau van 10.000 woningen per jaar, een aantal dat naar verwachting nodig is om de voorraad blijvend te kunnen vernieuwen[1]. Ook voor de verkoop is verondersteld dat deze toe gaat nemen, gebaseerd op de verwachtingen van corporaties zoals opgegeven in dPi. Deze verwachte verkoop ligt op een lager niveau dan de afgelopen jaren. Daarom is met een lager aantal verkoopwoningen gerekend binnen het model.

[1] Sloopnieuwbouwopgave en verkenning milieueffecten sloopnieuwbouw; RIGO, IJKX en W/E Adviseurs

De opgaven – methodologie bouwopgave

III. De opgaven

Bouwopgave

Ten opzichte van de vorige NPA-doorrekening zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor de fasering van de nieuwbouw is gedeeltelijk gebruik gemaakt van de nieuw uitgevraagde informatie in dPi over de status van nieuwbouwprojecten. Ook is er een structureel nieuwbouwniveau van 30.000 per jaar (DAEB) verondersteld, terwijl de jaarlijkse aantallen in de vorige doorrekening boven dit niveau kwamen. Daarnaast is de verwachte verkoop verlaagd; mede op basis van de steeds verder afnemende verkoopcijfers (dVi en dPi).

Kwalitatieve invulling van de opgave

De afspraken zijn kwantitatief van aard, terwijl de kwalitatieve invulling voortkomt uit de behoefteraming van ABF. De methodologie is dus niet gewijzigd ten opzichte van de eerdere NPA doorrekeningen. Vanwege het gebruik van een actuelere behoefteraming (Socrates 2023) 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).

Op basis van de Socrates-raming wordt voor elke regio een samenstelling van de voorraad bepaald, die vervolgens wordt geprojecteerd op de nationale nieuwbouwaantallen en (kwantitatieve) afspraken uit de woondeals. De verdeling van het nieuwbouwprogramma naar prijsklasse en woningtype (een-/meergezins) wordt bepaald door de verhoudingen in het Socrates-model (2023).

Naast de behoefte aan reguliere woningen is er ook een opgave voor de flexwoningen meegenomen in de doorrekeningen. Deze opgave is ongewijzigd gebleven en betreft nog steeds 25.000 flexwoningen, waarbij de in 2023 en 2024 gerealiseerde flexwoningen in mindering zijn gebracht. In de vorige doorrekening is de opgave aan flexwoningen geregionaliseerd op basis (behoefte)ramingen. Het is echter onzeker waar de flexwoningen gerealiseerd zullen worden en daarom zijn deze niet te vatten in een raming. Hier is aan tegemoetgekomen door de flexwoningen in de huidige doorrekening te verdelen naar rato van de totale nieuwbouwopgave per woondeal.

In tegenstelling tot de vorige NPA-doorrekeningen is er geen opgave aan onzelfstandige studenteneenheden meegenomen. De aantallen nieuwbouw van onzelfstandige studenteneenheden in realisaties en verwachtingen zijn beperkt. Vanwege de geringe impact op de financiële doorrekeningen, is er geen opgave voor onzelfstandige studenteneenheden meegenomen.

Fasering van de bouwopgave

Voor de fasering van de bruto nieuwbouw is gebruik gemaakt van de nieuw uitgevraagde projectinformatie in dPi (2023). Corporaties hebben de status van de projectvoortgang opgegeven voor alle nieuwbouwprojecten met verwacht opleverjaar in de periode 2024 t/m 2028. Deze gegevens bieden met name bruikbare informatie voor de korte termijn (t/m 2025); voor de jaren erna is de onzekerheid te groot. De verwachte nieuwbouw in 2025 is ingeschat door de aantallen in projecten met de status “bouw gestart”, “opdracht bouw definitief verstrekt” en “omgevingsvergunning verstrekt” en gepland opleverjaar (uiterlijk) in 2025 op te tellen.

Na een jaarlijkse stijging in de nieuwbouw vanaf 2026, ligt het niveau van de nieuwbouw in de DAEB op 30.000 per jaar vanaf 2029. Deze 30.000 komt overeen met het beoogde percentage van 30% sociale huur in een totale jaarlijkse nieuwbouw van 100.000 (alle segmenten bij elkaar) volgens het Programma Woningbouw van het Rijk en bij de doelstelling in het hoofdlijnenakkoord.

De nieuwbouw in de middenhuur (niet-DAEB) groeit naar 5.000 woningen per jaar. Aangezien deze woningen commercieel gefinancierd moeten worden, wat minder makkelijk gaat dan geborgde financiering in de DAEB-tak, is het aantal van 5.000 per jaar ingerekend vanaf 2029. Hierdoor valt het totaal aantal nieuwbouw over de gehele NPA-periode lager uit dan in de vorige doorrekening (39.200 i.p.v. 50.000). Regionalisering van de nieuwbouwopgave niet-DAEB vindt plaats op basis van de behoefteraming door ABF (Primos-/Socrates-model).

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 en/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.

De jaarlijkse sloopaantallen (DAEB) zijn de afgelopen jaren afgenomen van een niveau van circa 7.000 woningen naar circa 5.200 (realisatie 2023; bron dVi). Uit een onderzoek blijkt dat voor het op termijn blijvend herstructureren/vernieuwen van de voorraad een niveau van (minimaal) 10.000 sloop(nieuwbouw) per jaar nodig is[1]. In de doorrekeningen is uitgegaan van een niveau van 10.000 sloop(nieuwbouw) vanaf 2029 met een ingroei vanaf het huidige niveau.

De jaarlijkse verkopen van corporaties aan zittende/toekomstige bewoners zijn sterk afgenomen de afgelopen periode tot een niveau van iets onder de 3.000 (DAEB; realisaties 2023; bron dVi). In de doorrekeningen neemt de verkoopomvang toe naar een niveau van ruim 5.500 vanaf 2029. Dit niveau komt overeen met het gemiddelde niveau uit de meest recente dPi-prognoses (dPi 2023). Binnen de niet-DAEB is een verkoopaantal van bijna 600 woningen per jaar vanaf 2029 ingerekend (bron: dPi).

[1] *Sloopnieuwbouwopgave en verkenning milieueffecten sloopnieuwbouw; RIGO, IJKX en W/E Adviseurs*

De opgaven – bouwopgave in aantallen

III. De opgaven

Nationale bouwopgave

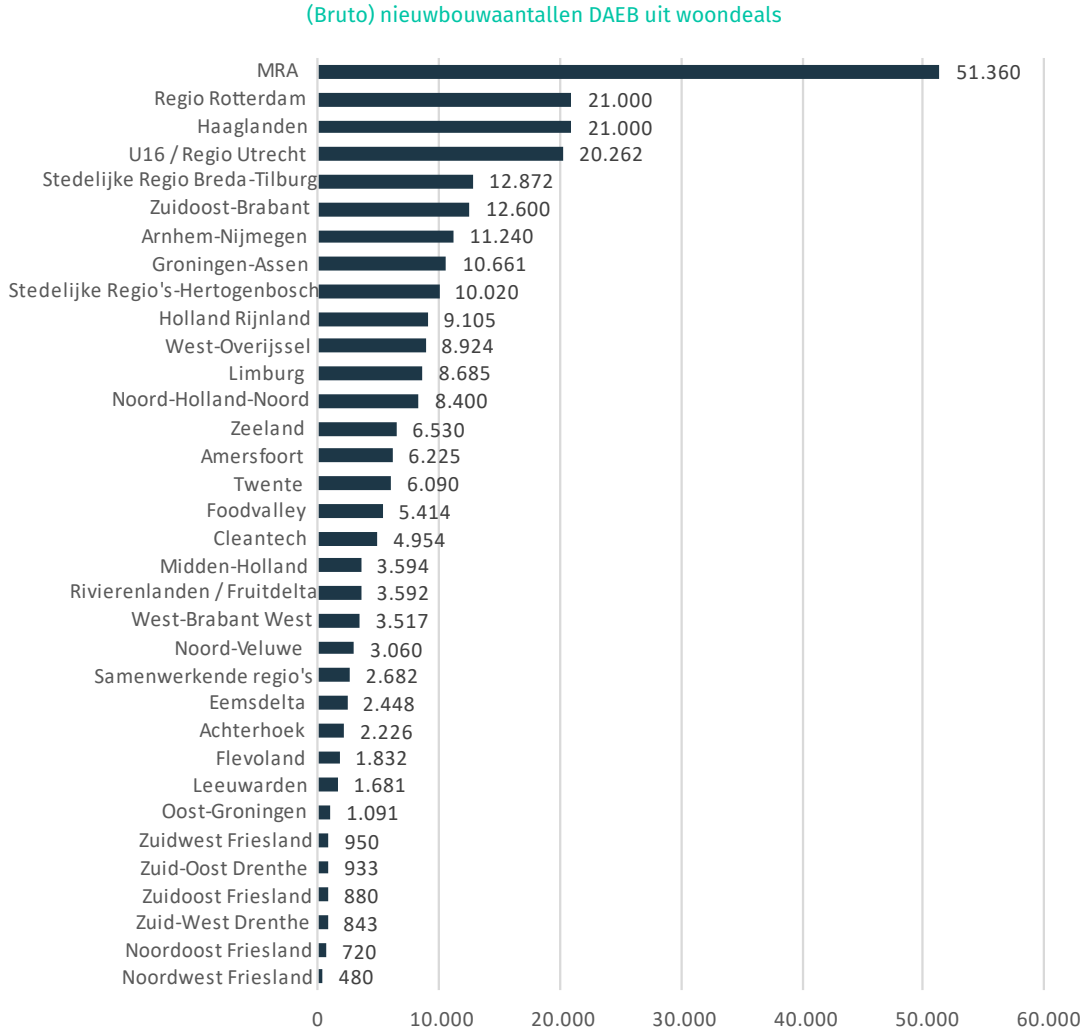
Onderstaande tabel toont de nationale opgave in de periode 2025 tot en met 2034. De (bruto) nieuwbouwopgave (nieuwbouw + flexwoningen) ligt op 271.600 DAEB-woningen over de gehele periode. Dit aantal wordt bereikt door, na een ingroeiperiode van 4 jaar, structureel 30.000 DAEB-woningen per jaar te bouwen vanaf 2029. De gemiddelde nieuwbouw per jaar ligt daarmee lager dan in de vorige doorrekening: iets meer dan 27.160 per jaar ten opzichte van 29.560 per jaar in de laatste doorrekening.
De nieuwbouwopgave in de niet-DAEB (middenhuur) lag in de vorige doorrekening op 50.000 (2022 t/m 2030). Nu is uitgegaan van 5.000 nieuwbouw in de niet-DAEB vanaf 2029. Het totaal aan niet-DAEB nieuwbouwwoningen over de periode 2025 t/m 2034 ligt op 39.200.

De gemiddelde sloopopgave is met 9.300 woningen per jaar iets lager dan in de laatste NPA-doorrekening (9.670 per jaar gemiddeld). De verkoopomvang is verlaagd vanwege afnemende verkoopcijfers in realisaties (dVi) en korte termijn verwachtingen (dPi) van corporaties. De jaarlijkse verkoop in de programmering ligt gemiddeld op 5.100 woningen per jaar, ten opzichte van bijna 7.000 per jaar in de laatste doorrekening.

	Aantallen woningen 2025 t/m 2034
Type	**Herijking NPA (2024)**
DAEB	
Nieuwbouw	+248.200
Flexwoningen	+23.400
Sloop	-93.000
Verkoop	-50.100
Netto ontwikkeling:	*+128.500*
Niet-DAEB	
Nieuwbouw	39.200

Opgave woondeals

De figuur aan de rechterkant toont de (bruto) nieuwbouwaantallen per woondeal. De G4-regio's hebben de grootste bouwopgave. Op regionaal is toegerekend naar de in de woondeals vastgelegde afspraken voor de sociale huur.



De opgaven – kostenkengetallen bouwopgave

III. De opgaven

Deze paragraaf geeft de belangrijkste kostenkengetallen voor de bouwopgave in dit onderzoek, inclusief de herkomst van de informatie. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met de kengetallen uit de doorrekening voor de NPA 2023.

Binnen de bouwopgave vormen de stichtingskosten, de kosten voor de bouw van de woning én het bouw- en woonrijp maken, de belangrijkste kengetallen. In de stichtingskosten zijn de kosten voor de grond niet meegerekend. Voor de stichtingskosten onderscheiden we kengetallen voor zelfstandige nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB) en flexwoningen.

Zelfstandige nieuwbouw DAEB

De stichtingskosten (exclusief grond) van de zelfstandige DAEB-nieuwbouw zijn grotendeels gebaseerd op de Aedes-benchmark 2023 (verslagjaar 2022). Enkel de stichtingskosten van de kleinste categorieën een- en meergezinswoningen zijn overgenomen uit de doorrekening van de NPA 2023 en dus niet geactualiseerd. De stichtingskosten van deze categorieën binnen de Aedes-benchmark geven een vertekend beeld omdat er (waarschijnlijk) flexwoningen in zijn opgenomen.

In het onderzoek is gerekend met één kengetal voor de stichtingskosten (exclusief grond) van eengezinswoningen (€ 259.100) en één kengetal voor de stichtingskosten van meergezinswoningen (€ 246.000). Deze stichtingskosten liggen hoger dan waar bij de doorrekeningen voor de NPA 2023 mee is gerekend (ook grotendeels gebaseerd op de Aedes-benchmark): € 258.600 voor eengezinswoningen en € 240.700 voor meergezinswoningen.

N.B. De gepresenteerde bedragen zijn niet nominaal maar gecorrigeerd voor de prijs-ontwikkelingen zoals die hebben plaatsgevonden tussen de verschillende NPA-doorrekeningen.

Totaaloverzicht stichtingskosten

De volgende tabellen geven 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) en ongewijzigd ten opzichte van de doorrekening NPA 2023.

		Stichtingskosten excl. grond (p.p. 31-12-2024)		
Type woning	Oppervlakteklasse	Stichtingskosten Herijking NPA 2024	Stichtingskosten NPA 2023	Verdeling nieuwbouw
EGW	<= 80 m²	€ 239.300	€ 239.300	38%
	> 80 m² en <= 95 m²	€ 263.600	€ 244.900	29%
	> 95 m²	€ 277.900	€ 293.000	33%
	Totaal	**€ 259.100**	**€ 258.600**	**100%**
MGW	<= 58 m²	€ 220.300	€ 220.300	33%
	> 58 m² en <= 70 m²	€ 249.600	€ 245.000	43%
	> 70 m²	€ 275.200	€ 261.000	24%
	Totaal	**€ 246.000**	**€ 240.700**	**100%**

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: 1/3e PMC 11, 1/3e PMC 12, 1/6e PMC 13 en 1/6e PMC 14. Bij het ontbreken van informatie over de grondkosten voor flexwoningen, is 50% van de grondprijs van zelfstandige nieuwbouw DAEB aangehouden (€ 14.400). De grond- en stichtingskosten voor de niet-DAEB overgenomen uit de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA uit 2023.

De stichtingskosten van de flexwoningen en zelfstandige nieuwbouw niet-DAEB zijn enkel geïndexeerd ten opzichte van de NPA-doorrekening 2023. Er zijn dus geen nieuwe /actuelere gegevensbronnen gehanteerd.

	Stichtingskosten (p.p. 31-12-2024)
Type	Herijking NPA 2024
DAEB	
Zelfstandige nieuwbouw	
Eengezinswoningen	€ 259.100
Meergezinswoningen	€ 246.000
Gemiddeld	*€ 249.800*
Grondkosten	€ 28.800
Totaal	**€ 278.600**
Flexwoningen (incl. grondkosten)	€ 172.200
Niet-DAEB	
Zelfstandige nieuwbouw	
Eengezinswoningen	€ 303.800
Meergezinswoningen	€ 293.500
Gemiddeld	*€ 297.000*
Grondkosten	€ 44.900
Totaal	**€ 341.900**

De opgaven – verduurzamingsopgave in aantallen

III. De opgaven

De opgave in bestaand bezit is dit jaar in een afzonderlijk onderzoek berekend (uitgevoerd door Republiq). De output van dit onderzoek is (door ABF) geïntegreerd in het Opgaven en Middelen model. De consistentie tussen de opgave in bestaand bezit en de sloop- en verkoopaantallen is hierbij behouden gebleven. Een deel van de (momenteel) bestaande voorraad wordt immers onttrokken (via sloop of verkoop) in de komende decennia. Bij sloopwoningen worden geen verduurzamingsmaatregelen getroffen, bij verkoopwoningen wel.

De belangrijkste uitkomsten van de verduurzamingsopgave uit het onderzoek naar de opgave in bestaand bezit zijn opgenomen in het voorliggende rapport. Investeringen in niet-energetische maatregelen (zoals badkamer, keuken en toilet) en het onderhoud zijn wel geïntegreerd ten behoeve van de doorrekeningen onderliggend aan de herijking van de NPA, maar worden niet getoond in dit rapport. Een (uitgebreide) beschrijving van de methodiek en belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen in de rapportage van het onderzoek naar de opgave in bestaand bezit.

Verduurzamingsopgave nationaal (DAEB en niet-DAEB)

Onderstaande tabel toont de nationale aantallen van de verduurzamingsopgave voor de periode 2025 t/m 2034. Deze aantallen betreffen een modelmatige implementatie van de (sturing op) warmtevraagreductie in de herijkte NPA: van circa 108 kWh/m² (2024) naar 87 kWh/m² in 2034.

In totaal zijn er isolatiemaatregelen ingerekend bij 813.200 woningen in de periode 2025 t/m 2034. Het merendeel hiervan (691.800 woningen) wordt vergaand geïsoleerd naar een isolatieniveau rond het niveau van de Standaard. Bij in totaal 121.400 woningen zijn beperkte(re) isolatiemaatregelen ingerekend. De helft van de E, F en G woningen wordt binnen de doorrekeningen via beperkte(re) isolatiemaatregelen in twee stappen geïsoleerd (naar een niveau van rond de Standaard). Bij de andere helft zijn meer vergaande isolatiemaatregelen ingerekend.

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 NPA-doorrekeningen gingen over de periode 2022 t/m 2030, nu kijken we naar de periode 2025 t/m 2034. In de tabellen is een lager aantal te zien dan de genoemde 450.000 omdat de eerste twee prognosejaren (2023 en 2024) buiten de tabel zijn gelaten.

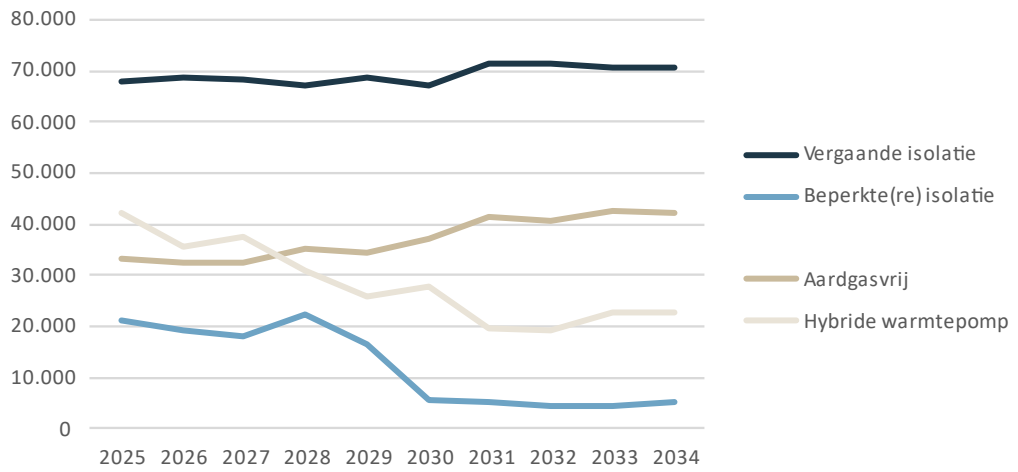
	Aantallen woningen 2025 t/m 2034
Type maatregel	Herijking NPA (2024)
Isolatie	
Vergaande isolatie	691.800
Beperkte(re) isolatie	121.400
Totaal isolatie	813.200
Aardgasvrij	371.300
Hybride warmtepomp	283.500

In totaal 283.500 eengezinswoningen krijgen een hybride warmtepomp in de periode 2025 t/m 2034. Dit gebeurt op natuurlijke momenten (einde levensduur cv-ketel) en betreft een tussenstap naar aardgasvrij: uiterlijk in 2050 gaan deze woningen over op een volledig elektrische warmtepomp.

Onderstaande figuur toont de fasering van de verduurzamingsmaatregelen. Het aantal woningen met isolatiemaatregelen schommelt tussen de 70.000 en 90.000 per jaar en ligt gemiddeld op iets meer dan 80.000 woningen per jaar. Het aantal woningen met vergaande isolatiemaatregelen ligt rond een niveau van 70.000 per jaar. In de periode tot 2029 ligt het aantal woningen met beperkte(re) isolatiemaatregelen rond de 20.000 per jaar. Dit betreft met name woningen met een energielabel E, F of G die worden uitgefaseerd.

Het aantal woningen dat jaarlijks overgaat op een aardgasvrije warmtebron neemt toe van een niveau van ruim 30.000 in de jaren 2025 t/m 2027 tot een niveau van ruim 40.000 vanaf 2031. Het aantal woningen dat overgaat op een hybride warmtepomp neemt af over de tijd. Al deze woningen moeten in de periode t/m 2050 over op een volledig elektrische warmtepomp. Uitgaande van een levensduur van circa 15 jaar is het niet (kosten)efficiënt om later in de jaren 2030 nog over te gaan op een hybride warmtepomp.

Fasering verduurzaming (DAEB en niet-DAEB); 2025 t/m 2034



De opgaven – huurbeleid

III. De opgaven

Het onderzoek omvat twee aspecten van het huurbeleid: reguliere jaarlijkse huurverhogingen voor zittende huurders en huurprijzen bij nieuwe verhuringen. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe deze componenten een plek hebben gekregen in de NPA-doorrekeningen.

Bepaling van de gemiddelde huurprijsontwikkeling en streefhuur

De jaarlijkse gemiddelde huurprijsontwikkeling voor zittende huurders wordt grotendeels bepaald via de reguliere huurverhogingen. 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[1] 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 2023 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 2023; 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 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. 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 huurprijs 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 kasstromen en de beleidswaarde en dus de investeringsruimte van corporaties.

Actuele contracthuur en streefhuren

De figuur op de volgende pagina toont de huidige contracthuren (dVi 22), de streefhuren gehanteerd in het onderzoek en de streefhuren conform de eigen opgave van corporaties (dVi 22). Alle bedragen zijn in prijspeil 31-12-2022 en hebben betrekking op de DAEB-tak. De figuur laat zien dat de streefhuur op nationaal en woondealregio-niveau uit het onderzoek lager ligt dan de door corporaties gehanteerde/opgegeven streefhuur in dVi.

De nationaal gemiddelde contracthuur uit dVi (2022) is € 565,1 per maand. In het onderzoek is gerekend met een streefhuur van € 586,8 en in dVi is een gemiddelde streefhuur opgegeven van € 618,5. Deze bedragen liggen respectievelijk 3,8% en 9,4% 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.

N.B.: Impact eenmalige huurverlaging 2023. In 2023 hebben huurders conform de NPA 2023 een huurverlaging tot € 575,03 (prijspeil 2023) gekregen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. Omdat bij het uitvoeren van de doorrekeningen de nieuwe dVi over 2023 nog niet beschikbaar was, is deze huurverlaging modelmatig vastgesteld met behulp van registergegevens van onder andere de BRP, belastingdienst en dVi22.

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 volledig elektrische warmtepomp, een hybride warmtepomp of een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) wordt geïnstalleerd. Hiervoor is de in november 2024 gepubliceerde menukaart van Aedes en Woonbond gehanteerd. 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.

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

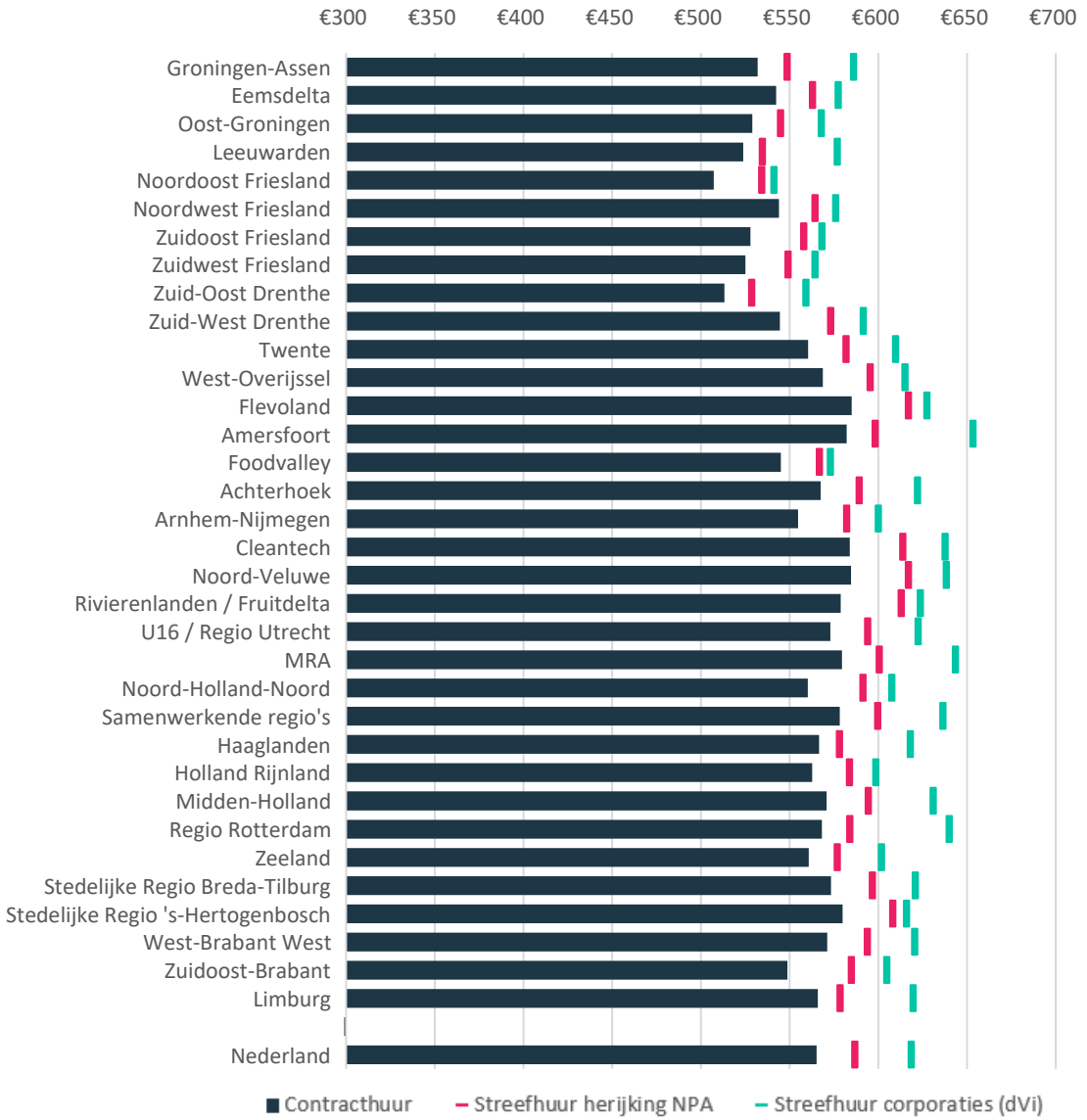
Het huurbeleid in de niet-DAEB sector volgt het beleid van de DAEB-tak. Dit geldt dus ook voor de reguliere huurverhoging en de eenmalige huurverlaging. De streefhuur is vastgesteld op 90% van de marktconforme huur.

[1] *Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties, ABF Research, 1 juli 2020*

De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

Huidige contracthuur (dVi 22), streefhuren uit de herijking NPA en eigen streefhuur corporaties (dVi 22); DAEB; alles in prijspeil 31-12-2022

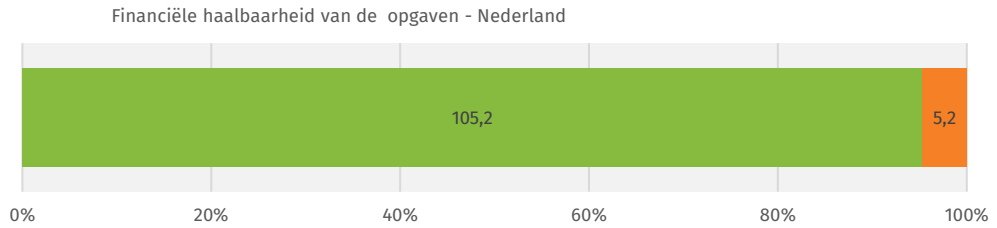




IV. Resultaten

Tot en met 2034 is 95% van de opgaven financieel haalbaar. In 25 van de 34 woondealregio's is meer dan 95% van de opgaven financieel haalbaar. In twee regio's ligt dit onder de 80%.

IV. Resultaten



Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald?

In de doorrekening van NPA werken corporaties samen aan de opgave, binnen 34 woondealregio's. De totale opgave bevat € 110,4 mld. aan investeringen. 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 2034. Dan ontstaat er een tekort in die regio.

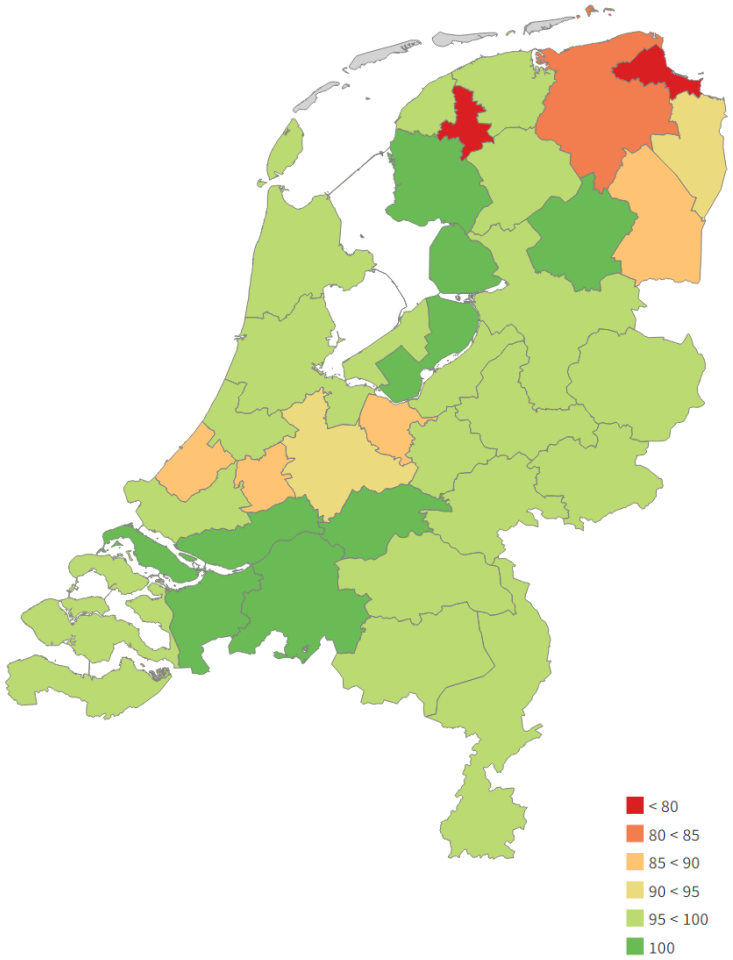
Het totale tekort in 2034 bedraagt € 5,2 mld. Wanneer de doelstelling van 35.000 nieuwbouwwoningen per jaar (waarvan 30.000 DAEB-woningen) wordt behaald in 2027 in plaats van 2029, dan wordt meer geïnvesteerd. Het tekort groeit dan naar € 5,6 mld.

Regionale tekorten

In 25 van 34 woondealregio's is meer dan 95% 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.

Financiële haalbaarheid naar regio	
Haalbaarheidsniveaus	Aantal regio's
100%	7
> 95%	18
> 90%	2
> 85%	4
> 80%	1
<= 80%	2

Haalbaarheidspercentage totale opgave
DAEB, 2034



De haalbaarheid verschilt per regio.

IV. Resultaten

De landelijke opgave bedraagt € 110,4 mld., waarvan € 105,2 mld. haalbaar
Er is een grote opgave van € 110,4 mld. met een tekort van € 5,2 mld. Op landelijk niveau is de opgave voor 95% haalbaar.

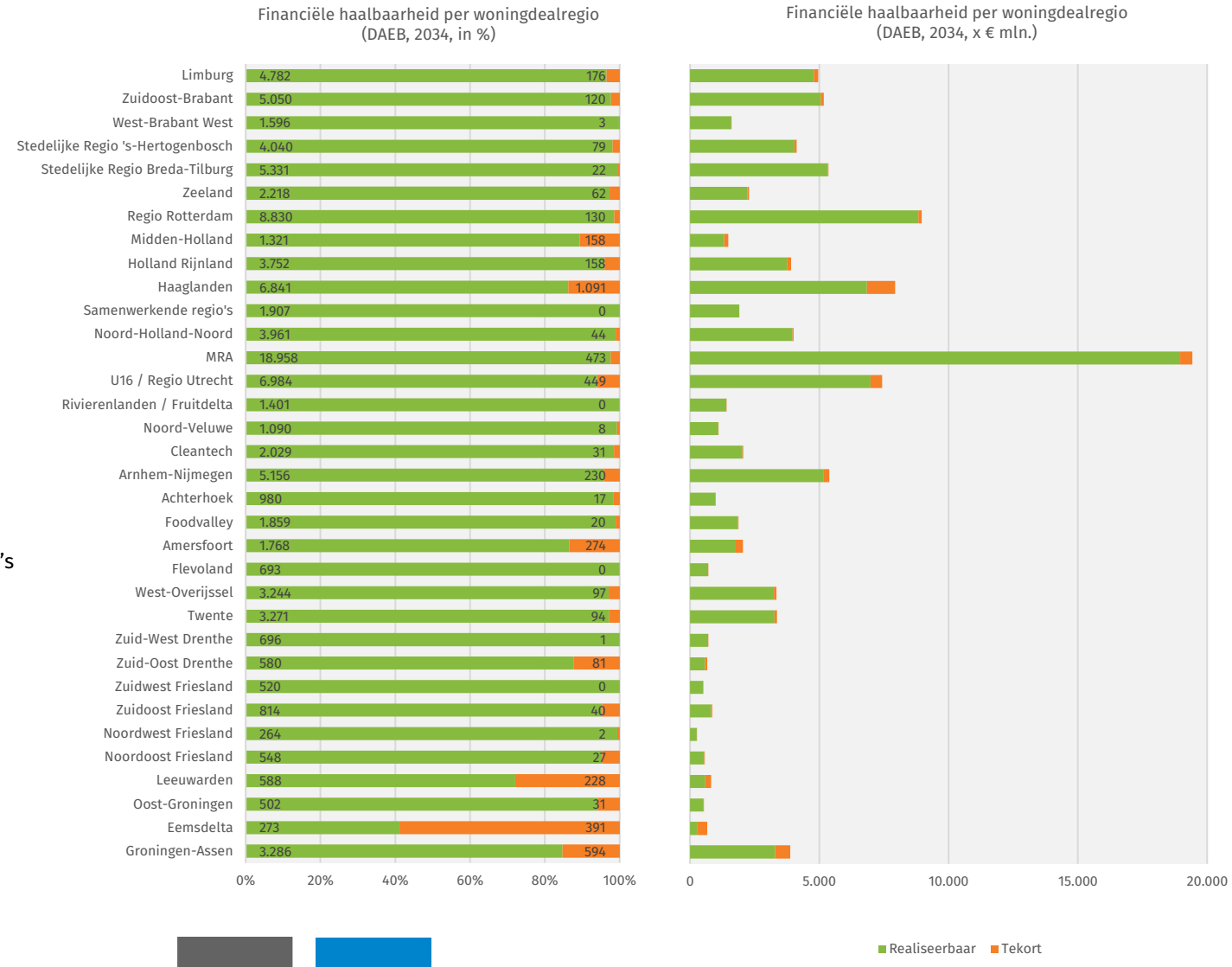
Er zijn echter grote verschillen tussen regio's
In 27 van de 34 getoonde regio's is de opgave voor meer dan 90% haalbaar.

In de regio's Eemsdelta, Leeuwarden en Groningen-Assen is de opgave voor minder dan 85% haalbaar.

Grootste tekorten
De vijf grootste tekorten in absolute zin bevinden zich in:
1. € 1.091 mln. Haaglanden
2. € 594 mln. Groningen-Assen
3. € 473 mln. MRA
4. € 449 mln. U16 / Regio Utrecht
5. € 391 mln. Eemsdelta

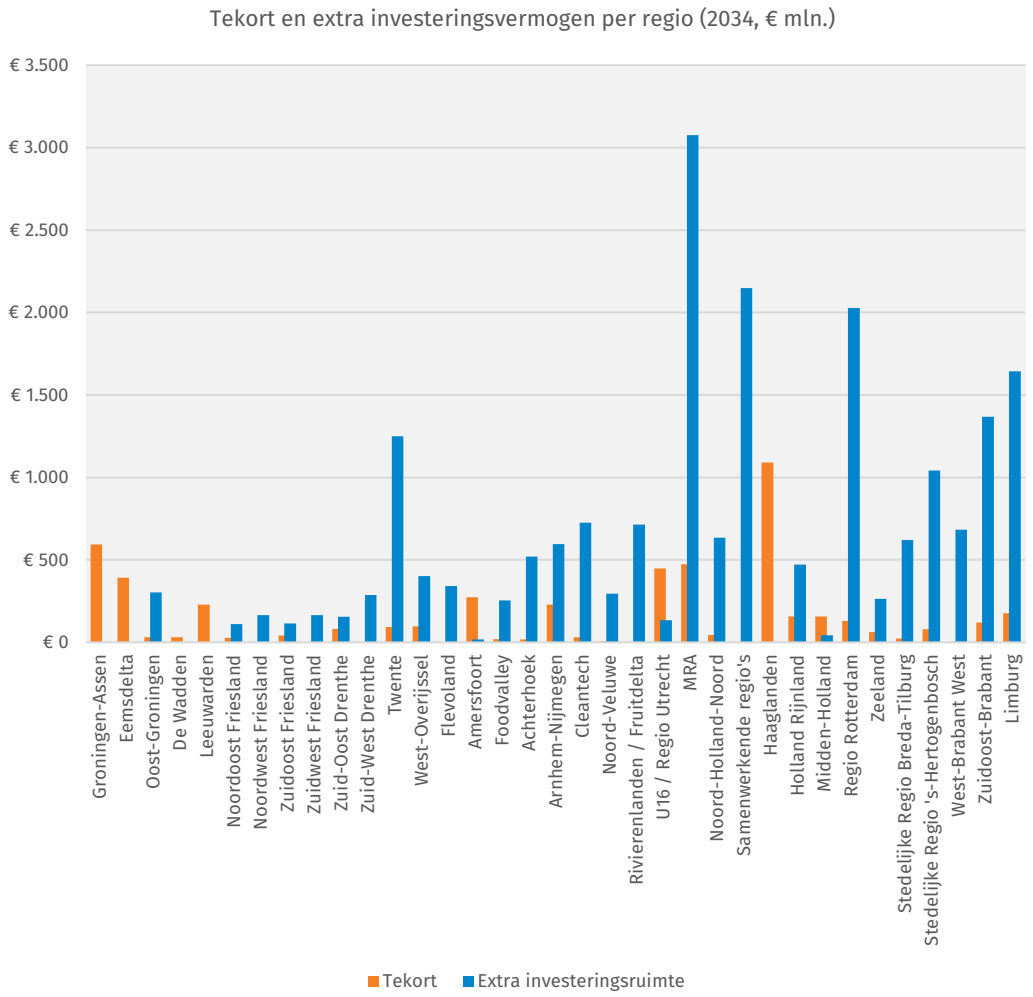
Er zijn veel regio's met gematigdere tekorten
In 16 regio's is het absolute tekort kleiner van € 50 mln. In 9 regio's is het tekort kleiner dan € 20 mln.

Het totale tekort van de 16 (50%) regio's met het kleinste tekort, bedraagt € 309 mln.



In vier regio's putten alle corporaties al hun investeringsvermogens uit. Solidariteit binnen de regio is dan geen oplossing. Over heel NL is de investeringsruimte in 2034 groter dan het tekort.

IV. Resultaten



Is er voldoende investeringsruimte?

De grafiek links laat voor elke regio voor het jaar 2034 het tekort en de overgebleven investeringsruimte zien. Omdat de berekeningen op corporatieniveau zijn gemaakt en de verduurzamingsopgaven niet herverdeeld worden, kan het zo zijn dat er binnen één regio zowel een tekort (bij één of meer corporaties) als overgebleven investeringsruimte is.

De investeringsruimte is berekend door te kijken hoeveel corporaties nog kunnen bijlenen zonder dat zij de grenzen van Aw en WSW voor de financiële kengetallen onder- of overschrijden. Daarbij is uitgegaan van een investering die 100% onrendabel is en dus geen direct of indirect rendement oplevert.

Regio's waar solidariteit geen oplossing biedt

In de woondealregio's Groningen-Assen, Eemsdelta, Leeuwarden en Haaglanden putten corporaties alle investeringsvermogens uit. Daar ontstaan tekorten waar de solidariteit binnen de regio geen oplossing voor biedt.

In de Regio Utrecht en regio Midden-Holland is er nog extra investeringsruimte in 2034 maar die is onvoldoende om het tekort op te vangen. Dat betekent dat solidariteit binnen de regio daar ook onvoldoende is om het tekort op te vangen.

Regio's waar solidariteit mogelijk wel een oplossing biedt

In regio's waar de extra investeringsruimte in 2034 groter is dan het tekort, is solidariteit binnen de regio mogelijk een oplossing voor het verkleinen of helemaal wegwerken voor het tekort. Corporaties met overgebleven investeringsruimte kunnen dan opgaven overnemen van corporaties die over onvoldoende financiële middelen beschikken.

In deze modelmatige doorrekening is het niet mogelijk om een definitieve uitspraak te doen of solidariteit altijd leidt tot een oplossing van het tekort.

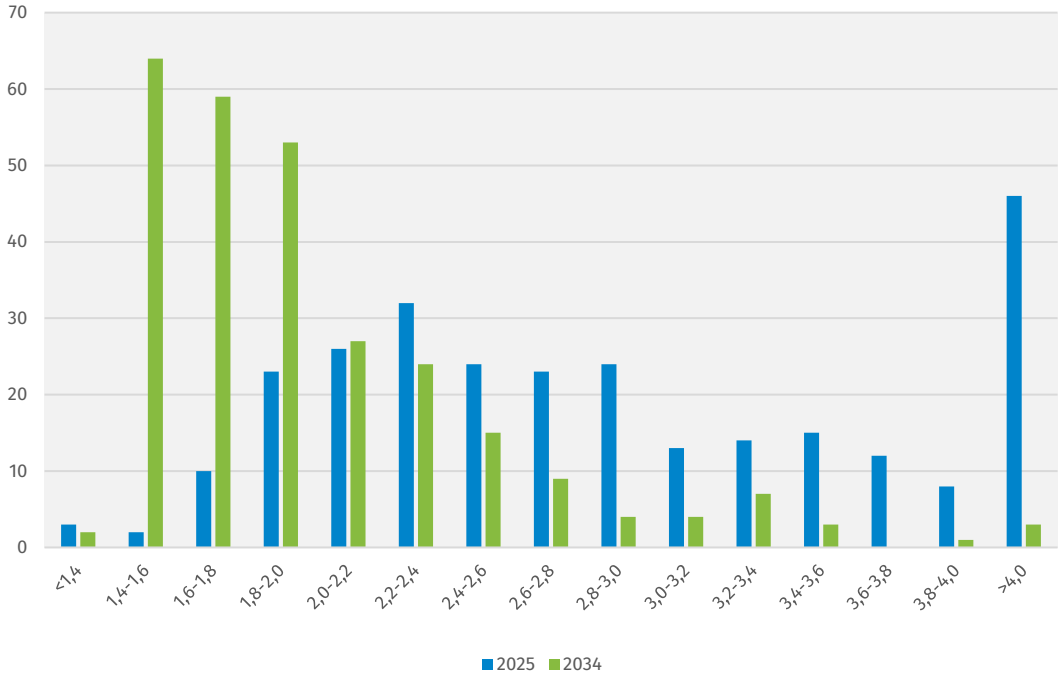
Landelijk gezien biedt solidariteit een oplossing: investeringsruimte groter dan het tekort

De oranje balkjes in de grafiek tellen op tot het landelijke tekort van € 5,2 mld. De blauwe balkjes, de overgebleven investeringsruimte in 2034, tellen op tot € 20,5 mld. Omdat de investeringsruimte in 2034 groter is dan het tekort, zou een vorm van solidariteit de oplossing bieden voor het tekort van € 5,2 mld.

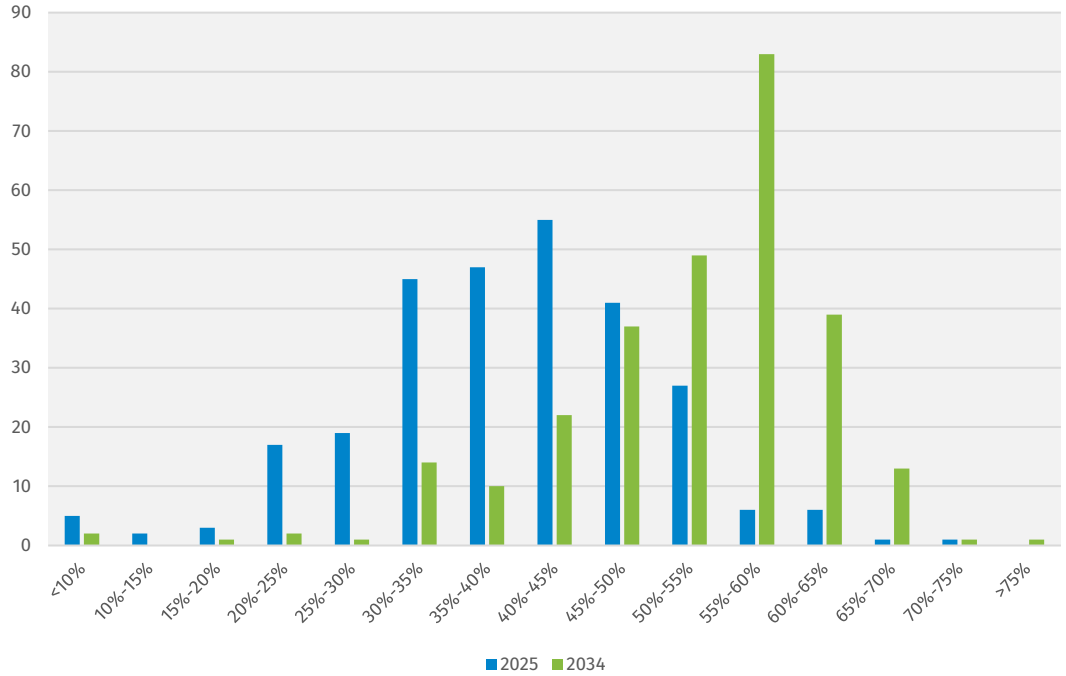
Een deel van de corporaties zit in 2034 op de ICR of LTV-grens, maar dat is bij lang niet alle corporaties het geval

IV. Resultaten

ICR DAEB



LTV DAEB



Door het uitvoeren van de NPA-opgaven wordt een groot deel van de beschikbare financiële ruimte ingezet. De grens wordt gevormd door de ICR en de LTV. Corporaties mogen deze niet onder- danwel overschrijden. Deze grafiek laat de ICR en LTV zien van corporaties in de startstand (2025) en de eindstand (2034), nadat de herverdeling van de opgaven heeft plaatsgevonden in het model.

In 2025 (blauw) liggen de ICR en LTV bij de meeste corporaties nog binnen de normen van Aw/WSW. Wanneer de NPA-opgaven worden uitgevoerd, wordt de financiële ruimte kleiner en dat zie je aan de ICR en LTV.

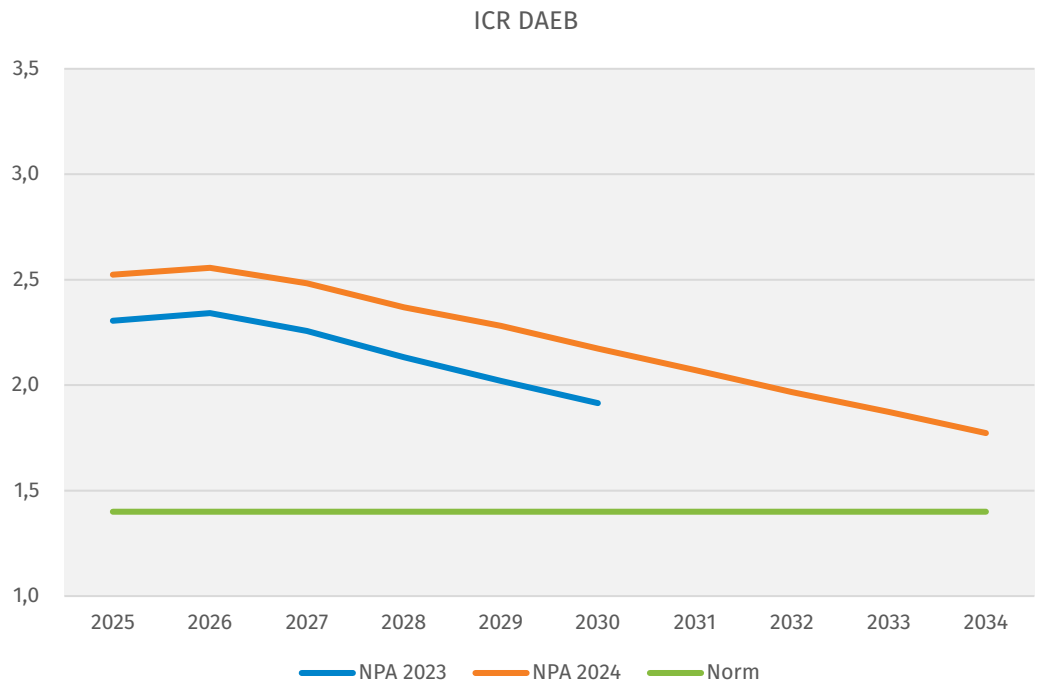
De bovenstaande resultaten laten zien dat na het uitvoeren van de NPA-opgaven er nog voldoende financiële ruimte aanwezig is in de sector om tekorten op te vangen.

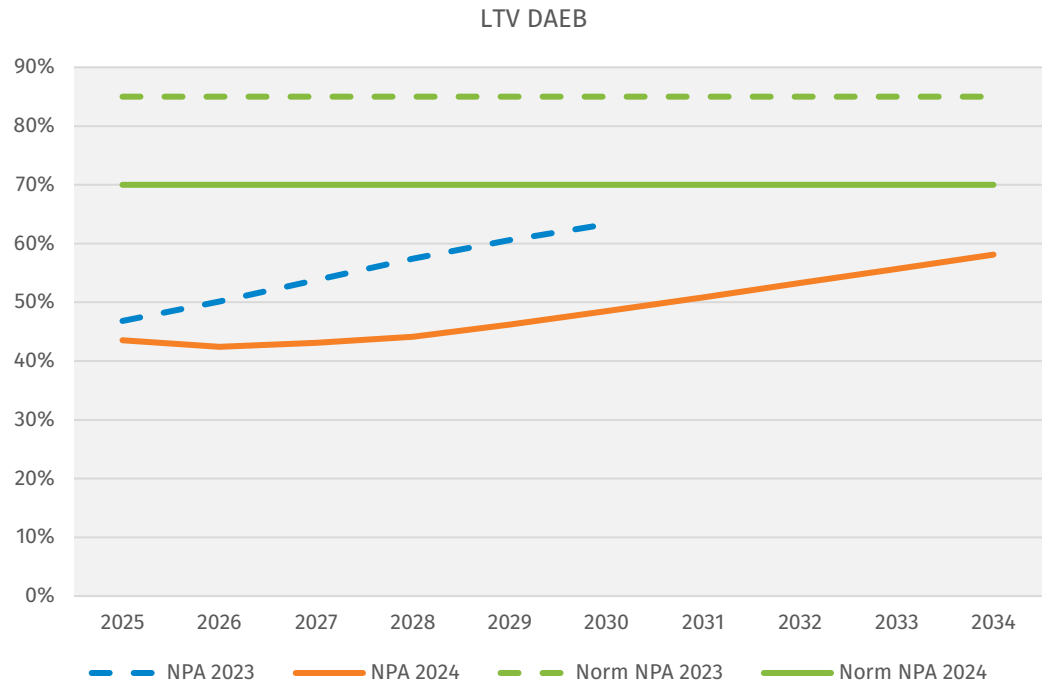
In 2034 hebben 209 van de 275 corporaties een ICR van 1,6 of hoger en 150 corporaties hebben zelfs een ICR hoger dan 1,8. Er zijn twee corporaties waarbij de ICR onder de 1,4 uitkomt. Dit zijn kleine corporaties (<200 VHE) die zich moeilijk laten vangen in dit model.

De LTV laat min of meer hetzelfde beeld zien: 176 corporaties hebben een LTV lager dan 60%. Er zijn twee corporaties die boven de LTV-grens eindigen. Dit komt ook door een modelimperfectie.

De ontwikkeling van financiële kengetallen in de NPA 2024 is gunstiger dan bij de NPA 2023

IV. Resultaten





De grafieken hierboven laten de ontwikkeling van de ICR in de financiële actualisatie van de NPA in 2023 zien en de herijkte NPA. De herijkte NPA laten een gunstiger ICR (links) zien, een gevolg van de hogere loonstijging 2024. Daardoor realiseren corporaties meer huurinkomsten waardoor de ICR in alle jaren hoger komt te liggen. De richting van de ICR is niet veranderd: de ICR loopt na een aantal jaren vlak te zijn nog steeds naar beneden, een gevolg van het feit dat corporaties in de NPA nog steeds veel investeringen doen, en van de hoge rente.

In de NPA herijking van 2024 is de nieuwe beleidswaarde gebruikt met de nieuwe norm van 70%. In de nieuwe berekening van de beleidswaarde wordt gerekend met een minder volatiele discontovoet die is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kapitaalskostenvoet (WACC) van de corporatiesector.
Ook de LTV loopt omhoog door het uitvoeren van de opgave. De stijging is echter minder snel dan in de financiële actualisatie van de doorrekening van de NPA uit 2023. Dat is mede het gevolg van de meer stabiele discontovoet.

Bij uitvoering van de volledige DAEB-opgave komt de ICR in 2 regio’s onder 1,4.

IV. Resultaten

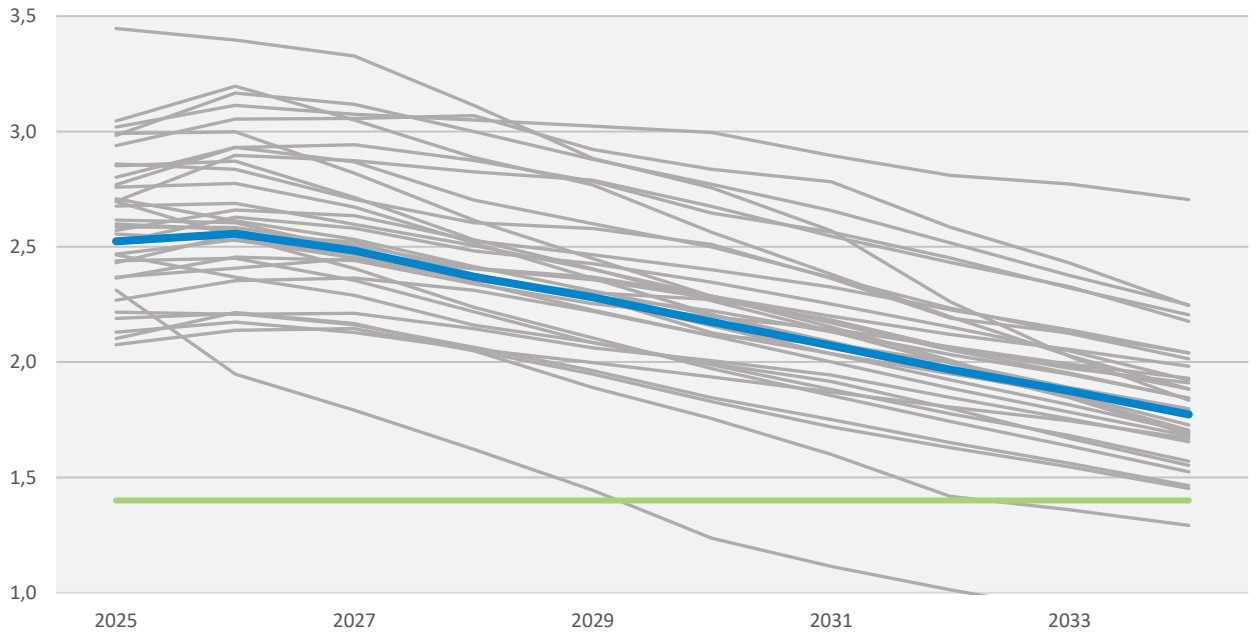
Bij uitvoering van deze volledige opgave daalt de ICR landelijk gemiddeld van 2,52 in 2025 naar 1,77 in 2034.

Om een beeld te geven van het effect van de totale investeringsopgave op de financiële ratio’s is ook doorgerekend wat het effect is van de investeringsopgave waarbij geen rekening wordt gehouden met de financiële grenswaarden uit het normenkader.

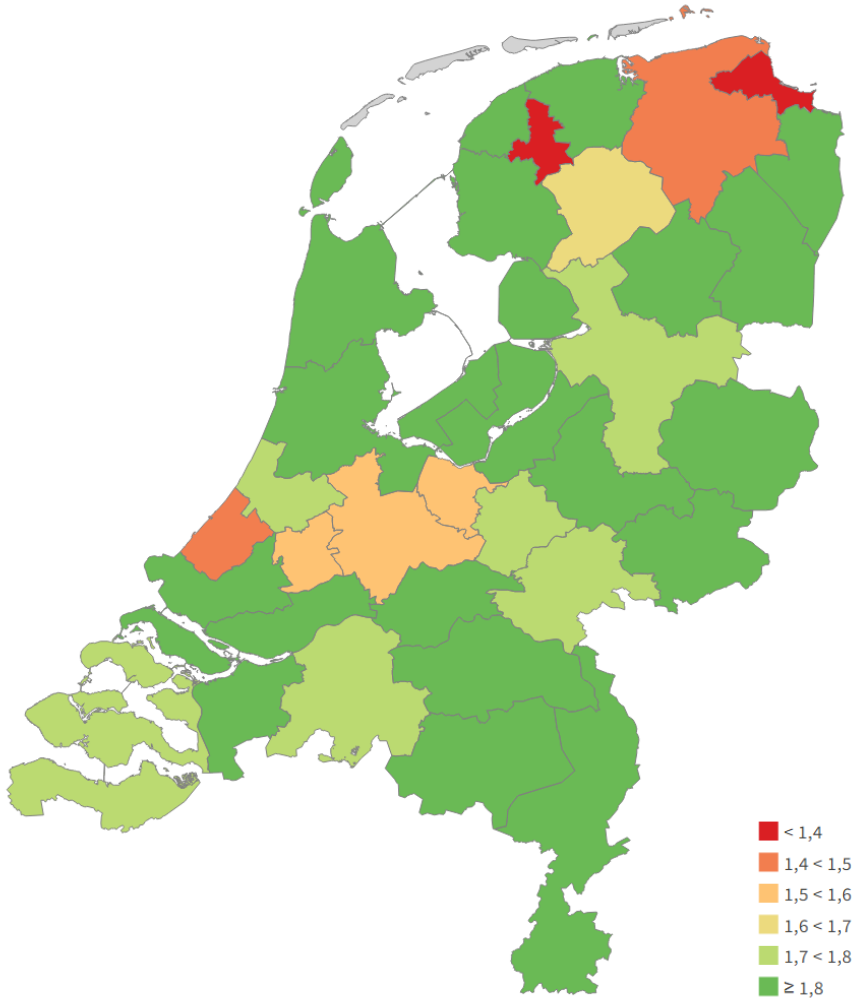
In 32 van de 34 regio’s komt bij volledige uitvoering van de opgave de ICR regionaal gemiddeld niet onder de 1,4 in 2034. Dit betekent dat de volledige opgave kan worden uitgevoerd met volledige solidariteit voor wat betreft de kasstromen.

De twee regio’s waarbij dit wel gebeurt zijn Leeuwarden en Eemsdelta. Deze zakken voor het einde van de horizon al door de grens, wat betekent dat de opgave zelfs met perfecte solidariteit daar niet haalbaar is. Voor Eemsdelta geldt dat alleen de versterkingsgelden voor verduurzaming in het aardbevingsgebied zijn meegenomen in de berekening. De opgave is nog steeds te groot.

ICR DAEB bij uitvoering van de volledige opgave



ICR bij uitvoering volledige opgave DAEB, 2034



Bij uitvoering van de volledige DAEB-opgave komt de LTV in 4 regio’s boven de 70%.

IV. Resultaten

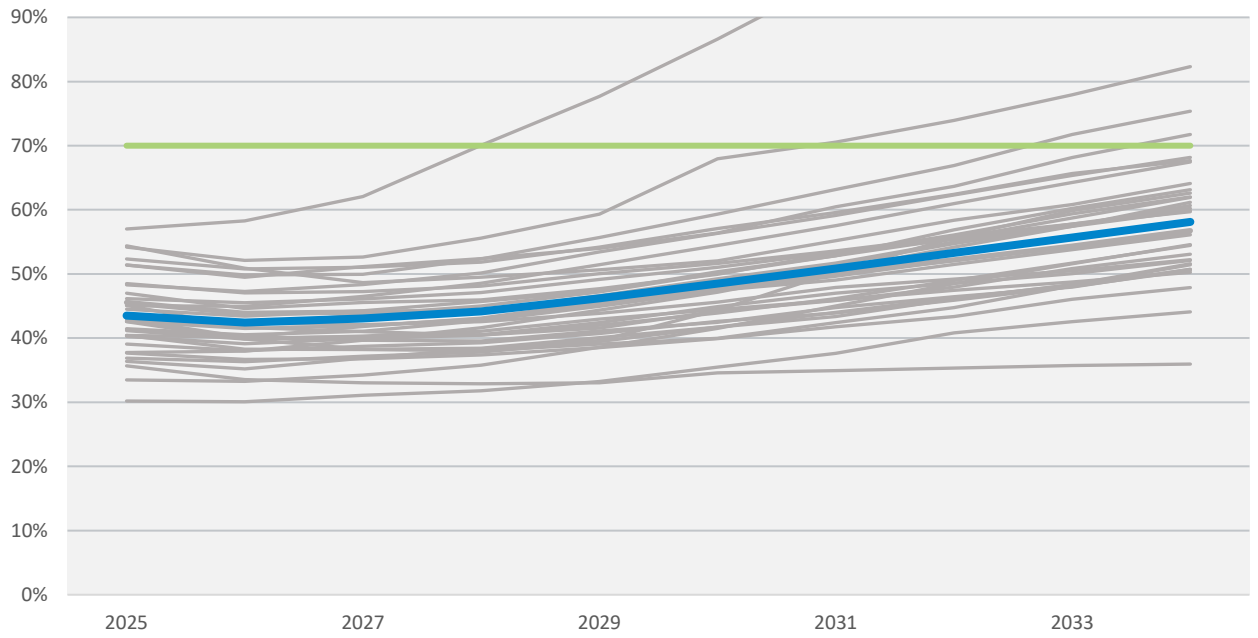
Bij uitvoering van deze volledige opgave stijgt de LTV landelijk gemiddeld van 44% in 2025 naar 58% in 2034.

Om een beeld te geven van het effect van de totale investeringsopgave op de financiële ratio’s is ook doorgerekend wat het effect is van de investeringsopgave waarbij geen rekening wordt gehouden met de financiële grenswaarden uit het normenkader.

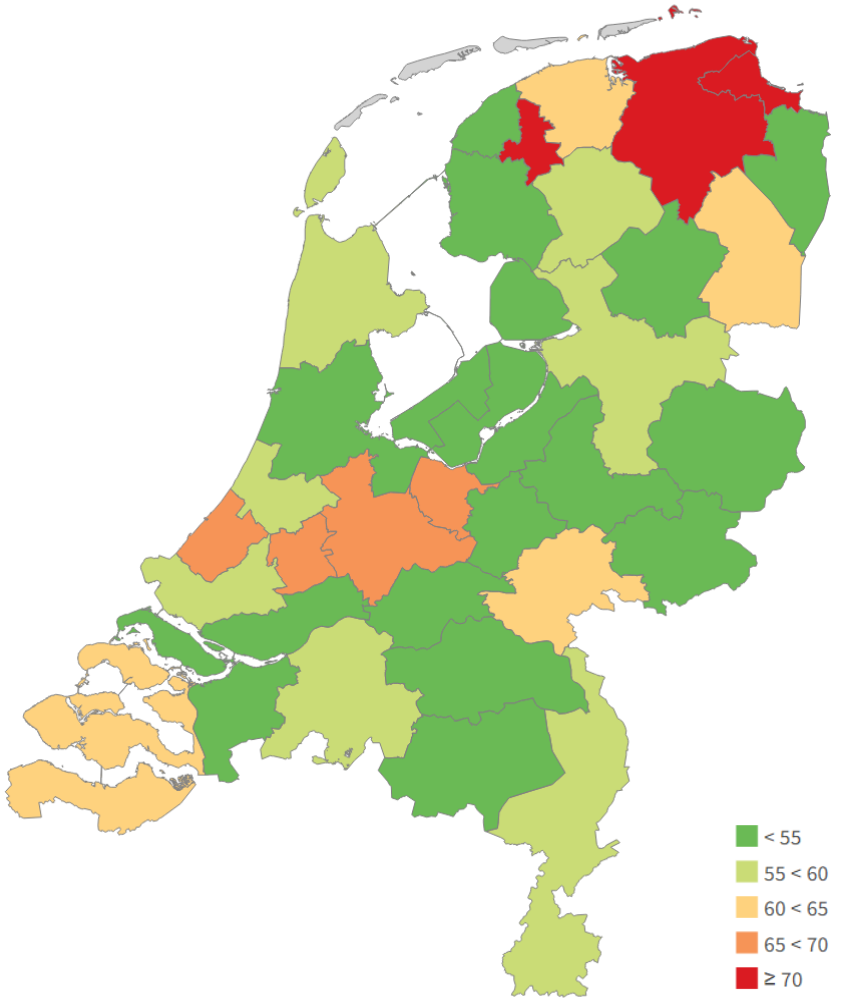
In 30 van de 34 regio’s blijft de LTV tot en met 2034 onder de grens van 70%. Dit betekent dat de volledige opgave mogelijk is om uit te voeren met volledige solidariteit voor wat betreft de LTV.

In 4 regio’s gaat de LTV over de norm heen in 2034. Dit zijn Eemsdelta, Leeuwarden, Groningen-Assen en Midden-Holland. Deze stijgen voor het einde van de horizon al door de grens, wat betekent dat de opgave zelfs met perfecte solidariteit daar niet haalbaar is. Voor Eemsdelta geldt dat alleen de versterkingsgelden voor verduurzaming in het aardbevingsgebied zijn meegenomen in de berekening. De opgave is nog steeds te groot.

LTV DAEB bij uitvoering van de volledige opgave

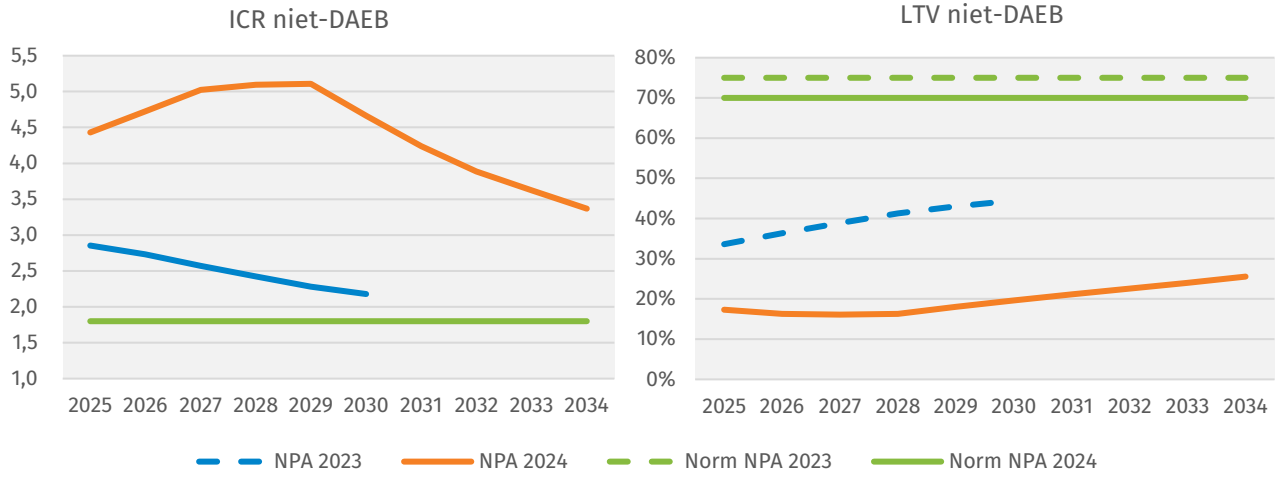


LTV bij uitvoering volledige opgave DAEB, 2034

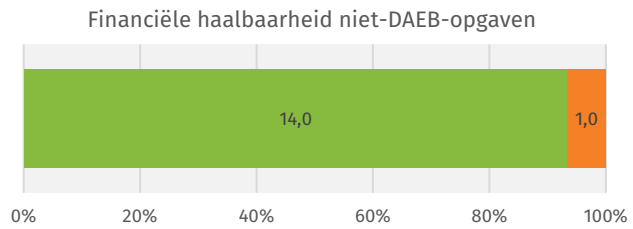


Tot en met 2034 is 93% van de middenhuuropgave financieel haalbaar. Er resteert een tekort van € 1,0 mld.

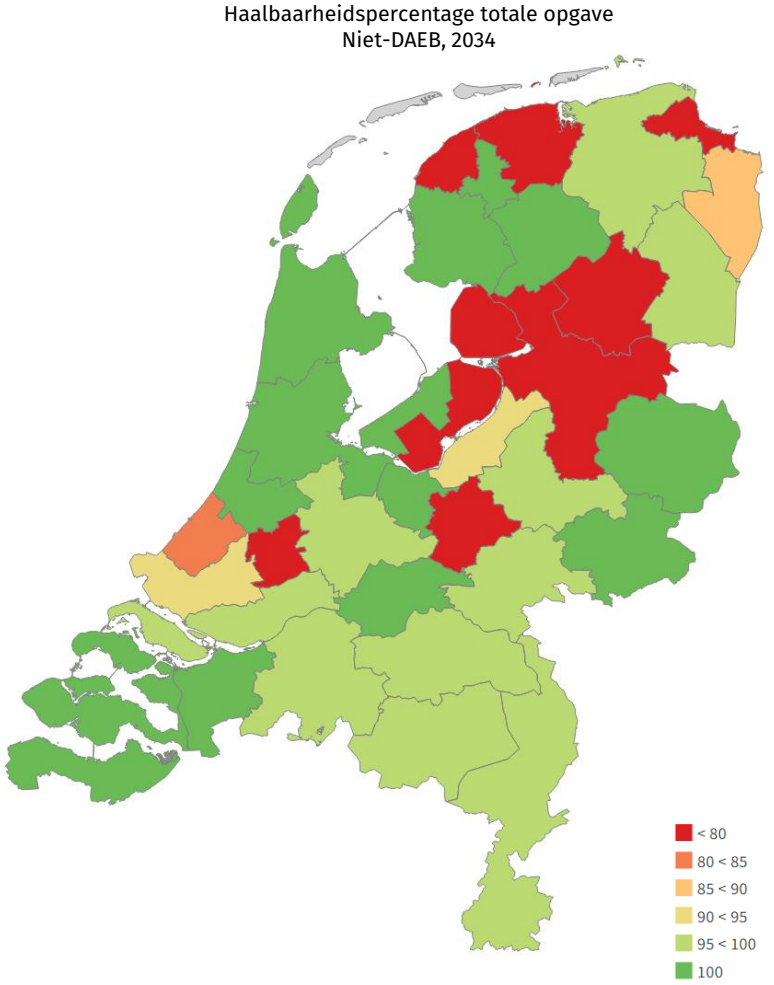
IV. Resultaten



De niet-DAEB-opgave is in de NPA 2024 aangepast ten opzichte van de opgave uit de herijking van de financiële actualisatie van de NPA uit 2023. Dat zorgt voor een ander verloop van de financiële kengetallen en een grotere financiële haalbaarheid. De opgave is voor meer dan 95% haalbaar in 22 van de 34 woondealregio's.



Financiële haalbaarheid naar regio	
Haalbaarheidsniveaus	Aantal regio's
100%	12
> 95%	10
> 90%	2
> 85%	1
> 80%	1
<= 80%	8





V. Het Duurzaam Prestatiemodel

Rekening houden met het Duurzaam Prestatiemodel

V. Het Duurzaam Prestatiemodel

Totstandkoming

Aedes, VRO, WSW en Aw hebben in september 2024 het Duurzaam Prestatiemodel (hierna: DPM) voor de corporatiesector vastgesteld.

Hiermee is een antwoord gegeven op een onopgelost probleem dat de minister voor VRO heeft erkend bij de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA in 2023: de sector heeft geen duurzaam prestatiemodel.

Achtergrond

Het is belangrijk voor corporaties om te weten wat het duurzaam prestatiemodel is. Voor uitvoering van de opgaven in de NPA teren corporaties in op hun reserves. Dat kan en is volkshuisvestelijke verantwoord. Wat voorkomen moet worden is te laat bijsturen, want dat zorgt voor financiële problemen. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat corporaties te vroeg bijsturen omdat de opgaven uit de NPA dan kunnen blijven liggen.

Twee perioden

In het DPM wordt onderscheid gemaakt tussen de ‘beleidsrijke’ periode waarin corporaties de NPA oppakken en de ‘beleidsarme’ periode van vijf jaren daarna, waarin corporaties de zekerheid moeten hebben over hun eigen volkshuisvestelijke continuïteit.

Verwerking in de berekening

In dit rapport over de doorrekening van de herijking van de NPA, is rekening gehouden met het DPM bij de doorrekening. Dat betekent dat de opgaven worden opgepakt uit de beleidsrijke NPA-periode, maar dat daarbij vooruit gekeken wordt naar de instandhoudingsopgave in de beleidsarme periode tot en met 2039.

Corporaties kunnen in de berekeningen investeren zolang zij in elk van de jaren tot en met 2039 financieel kunnen voorzien in hun eigen instandhouding.



NPA herijking 2024

Afsprakenperiode	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
2022-2030 (NPA)	Beleidsrijk: Volkshuisvestelijke opgave																				
2024-2033	Gereali-seerd	Beleidsrijk: Volkshuisvestelijke opgave											Beleidsarm: volkshuisvestelijke continuïteit								
2026-2035	Gerealiseerd					Beleidsrijk: Volkshuisvestelijke opgave										Beleidsarm: volkshuis-vestelijke continuïteit						
2028-2037	Gerealiseerde opgave							Beleidsrijk: Volkshuisvestelijke opgave										Beleidsarm: volkshuis-vestelijke continuïteit				

Bron: VRO, Aedes, WSW, Aw (2024), *Duurzaam prestatiemodel.* Arcering door Ortec Finance.

In het DPM wordt van 2035 t/m 2039 € 19,3 mld. extra geïnvesteerd in instandhouding. Door rekening te houden met de toekomstige instandhoudingsopgave wordt niet teveel geïnvesteerd.

V. Het Duurzaam Prestatiemodel

Het duurzaam prestatiemodel als extra financiële begrenzing voor investeringen

In de afspraken tussen Aedes, VRO, Aw en WSW is er sprake van een duurzaam prestatiemodel als corporaties de volkshuisvestelijke opgaven van 2025 tot en met 2034 aankunnen en in de jaren daarna de voorraad kwalitatief en kwantitatief in stand kunnen houden.

Voor het Duurzaam Prestatiemodel wordt in de berekeningen gekeken naar de ICR. De kern van het duurzaam prestatiemodel is dat een corporatie nooit investeringen mag doen waardoor in latere jaren (alle jaren tot en met 2039) de instandhoudingsopgave niet meer kan worden uitgevoerd. Door in ieder jaar naar alle jaren vooruit te kijken, wordt geborgd dat corporaties in de vijf jaren na 2034 niet onder de ICR-grens van 1,4 terechtkomen.

Dit is doorgerekend door in ieder jaar bij iedere investering te kijken welk effect de investering heeft op de ICR in latere jaren. Wanneer een investering in enig jaar ertoe zou leiden dat er in latere jaren geen duurzaam prestatiemodel zou zijn, dan worden investeringen verminderd tot het niveau dat verantwoord is, rekening houdend met het DPM.

Waar bestaat de instandhoudingsopgave uit?

De instandhoudingsopgave gaat er vanuit dat corporaties de voorraad kwalitatief en kwantitatief in stand houden.

Kwantitatieve instandhouding betekent voor de berekeningen dat er in principe geen groei of krimp van de voorraad plaatsvindt. Dit betekent dat er in de beleidsarme periode geen uitbreidingsnieuwbouw, sloop of verkoop in de opgave opgenomen is.

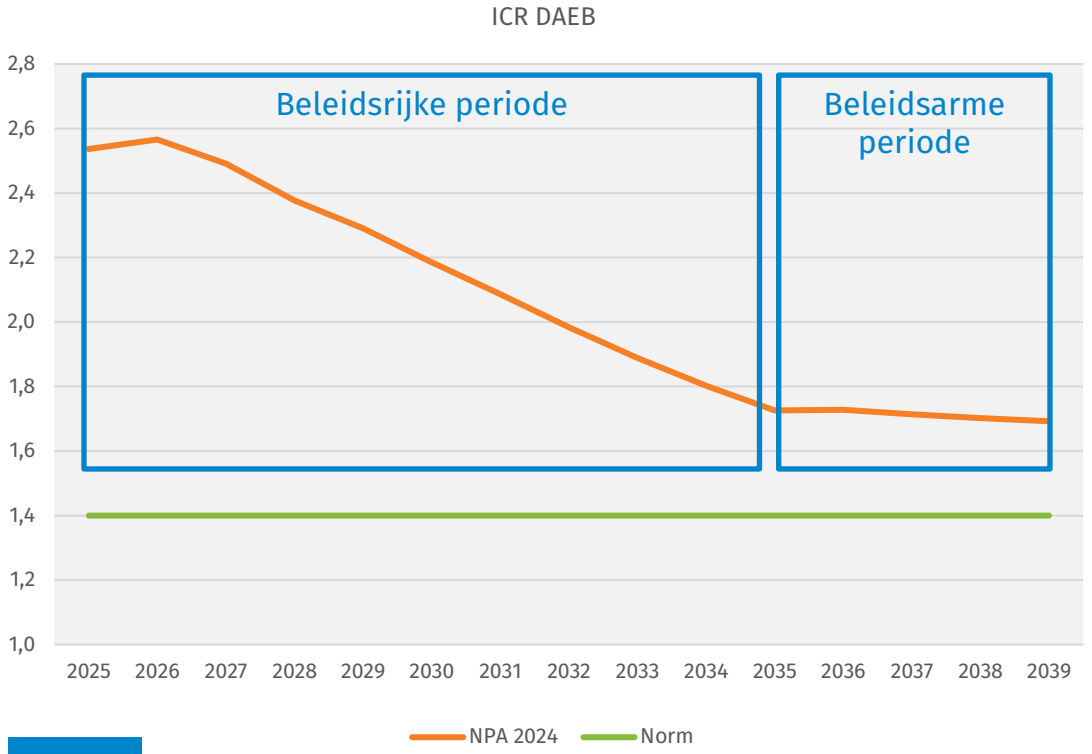
De kwalitatieve instandhoudingsopgave bestaat, naast de reguliere onderhoudskosten uit drie onderdelen:

- Er wordt rekening gehouden met vernieuwing van de DAEB-voorraad door middel van sloop-nieuwbouw. Jaarlijks moet 0,33% van de voorraad vernieuwd worden, zo'n 7.500 woningen. Dat kost ongeveer € 300.000 euro per woning. Gerekend over de hele voorraad kost het ongeveer € 1.000 per woning per jaar.
- Verder zijn het onderhoud en de woningverbeteringen (vrijwel) volledig ingerekend in de periode 2035 t/m 2039 om de voorraad kwalitatief op peil te houden. Enkel aanpassingen op het gebied van de plattegrond of toegankelijkheid zijn niet ingerekend bij de verbeteruitgaven vanaf 2035; in tegenstelling tot de NPA-periode t/m 2034 waarin deze uitgaven wel zijn meegenomen.
- Voor wat betreft de verduurzamingsmaatregelen zijn enkel isolatiemaatregelen op natuurlijke momenten meegenomen vanaf 2035. In totaal gaat het om 215.430 woningen met isolatiemaatregelen, wat neerkomt op 43.090 per jaar. Dit betreft met name vergaande isolatiemaatregelen naar een niveau van op of rond de Standaard. Er zijn geen plaatsingen van nieuwe (aardgasvrije) installaties vanaf 2035; er vindt enkel vervanging plaats van de reeds in de woning aanwezige installaties bij einde levensduur.

De instandhoudingsopgave in de beleidsarme periode kost per jaar € 4 mld. De NPA-opgaven in de beleidsrijke periode kosten per jaar € 11 mld. voor de DAEB-tak.

Wat is het effect?

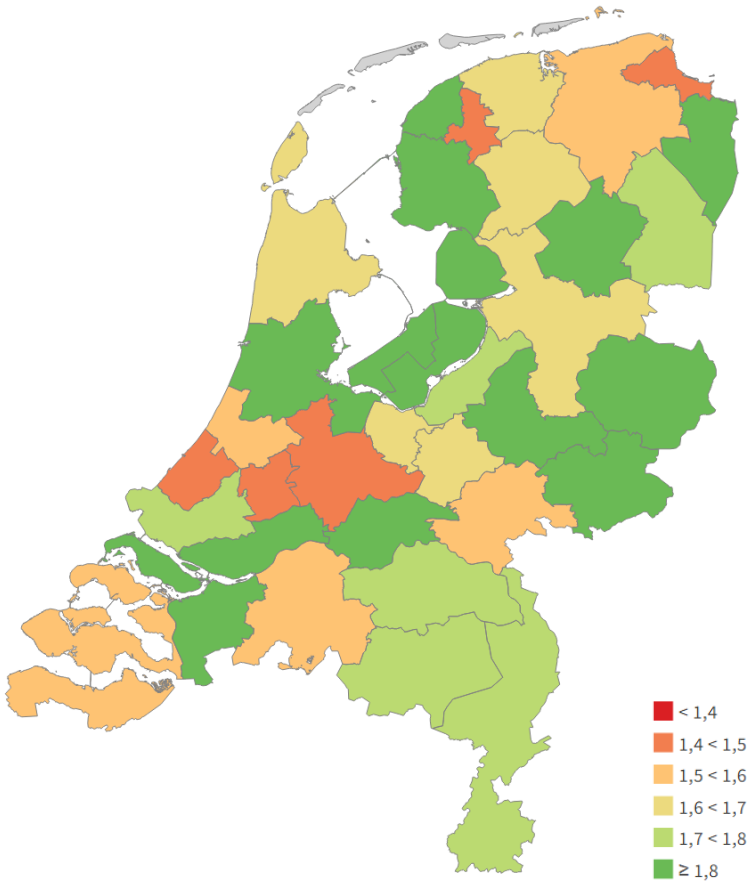
Het effect is (relatief) beperkt. Door rekening te houden met het DPM kan € 0,4 mld. aan opgaven tot en met 2034 niet worden uitgevoerd. Door hiermee rekening te houden wordt gegarandeerd dat het tekort vanaf 2035 t/m 2039 niet groeit. Dit tekort blijft gelijk: er is



In de beleidsarme periode zakt de ICR in geen enkele regio door de grens van 1,4.

V. Het Duurzaam Prestatiemodel

DAEB ICR in 2039

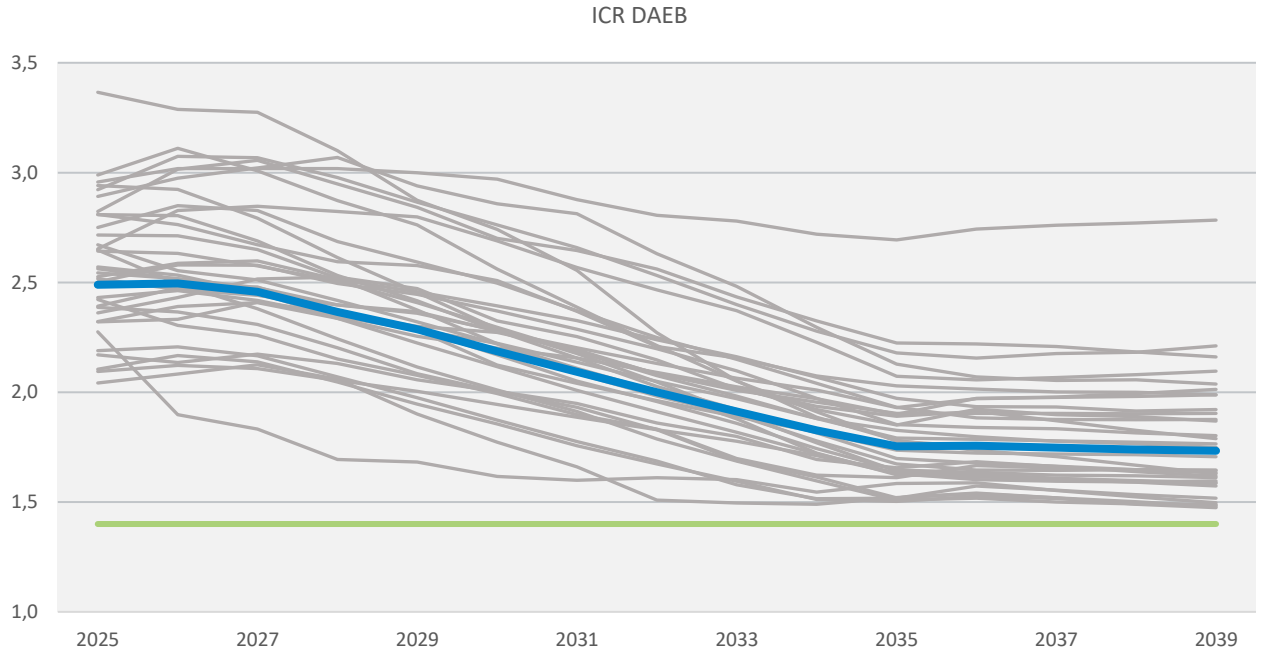


De regionale ICR in 2039

De extra restrictie van het Duurzaam Prestatiemodel garandeert dat corporaties hun voorraad kwalitatief en kwantitatief op peil kunnen houden, ook in de vijf beleidsarme jaren na de beleidsrijke NPA-periode.

Door rekening te houden met het DPM zijn niet alle investeringen mogelijk in de beleidsrijke periode van de NPA. Het zorgt er ook voor dat corporaties in de beleidsarme periode van 2035 tot en met 2039 een ICR hebben die boven de grens ligt van 1,4. Dit is te zien in onderstaande grafiek van het ICR-verloop.

De kaart links toont per regio de ICR in 2039 wanneer rekening wordt gehouden met het DPM. In 29 regio's blijft de ICR boven de 1,5 en in 17 regio's (50%) boven de 1,7. De opgaven die niet binnen deze restrictie kunnen worden uitgevoerd, worden herverdeeld of belanden in het tekort. Investeringen in de beleidsrijke NPA-perioden kunnen financieel niet haalbaar zijn en leiden dan tot een tekort.

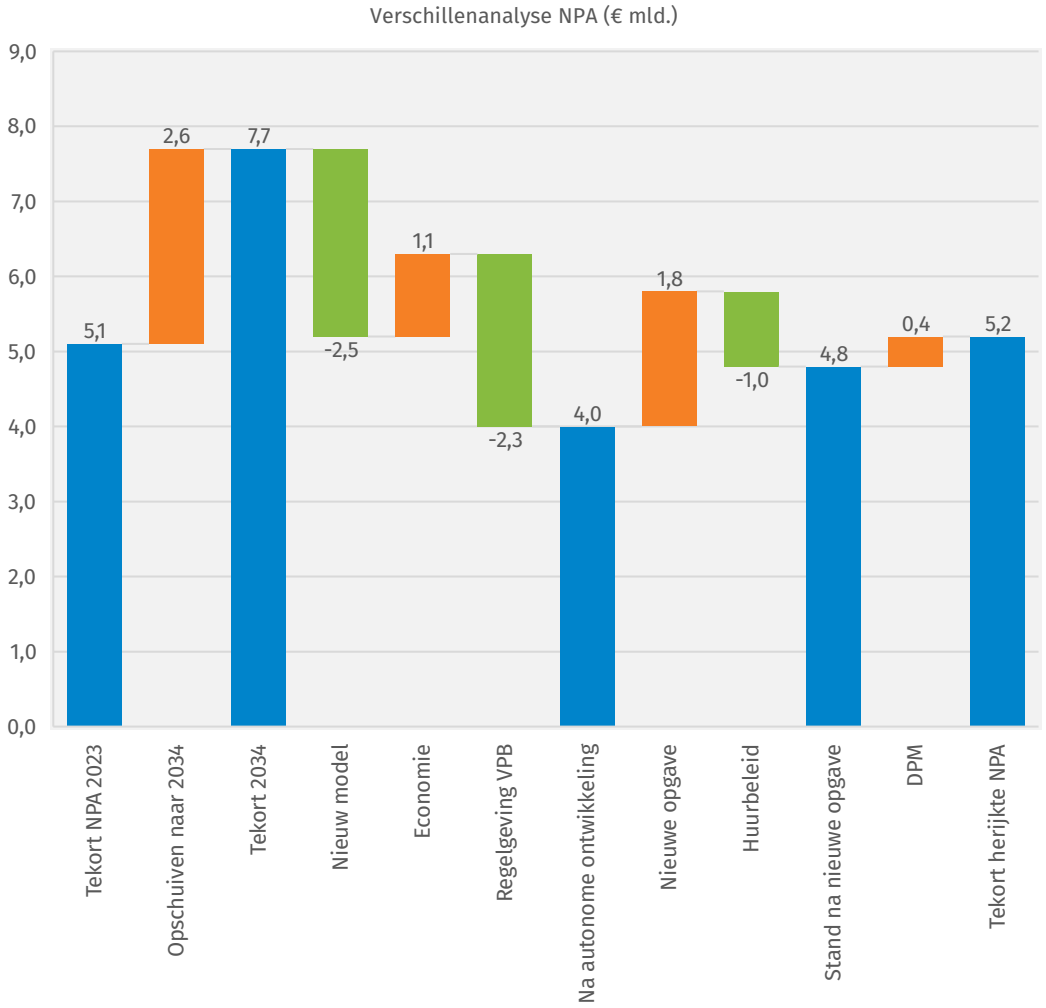




VI. Verschillenanalyse

Het tekort stijgt in de nieuwe doorrekening naar € 5,2 mld.

VI. Verschillenanalyse



De stijging van het tekort valt te verklaren uit de volgende ontwikkelingen:

1. Omdat in de herijking van de NPA afspraken worden gemaakt tot en met 2034 wordt een langere tijdshorizon doorgerekend: hierdoor neemt het tekort toe. Het prijspeil van het tekort wordt ook opgeschoven van 31-12-2021 naar 31-12-2024. Dat zorgt voor een stijging van € 0,5 mld.
2. In het nieuwe model wordt rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen:
    1. De nieuwe beleidswaarde en het aangepast normenkader
    2. De actuele leningportefeuille en actuele stand van het bezit
    3. Er is een nieuw verdeelmechanisme gebruikt waardoor corporaties in het model effectiever samenwerken.

    Dit leidt tot een lager tekort (-/- € 2,5 mld.)
3. De nieuwe economische verwachtingen leiden tot een stijging. Hoewel de lonen in 2024 veel harder stijgen dan eerder werd voorzien (en daarmee ook de huren in 2025) leidt de hogere renteverwachting op termijn tot een stijging van het tekort.
4. De VPB-regelgeving in het nieuwe belastingplan en verbeterd inzicht in het percentage fiscaal activeerbare kosten op basis van het onderzoek naar de opgave in de bestaande voorraad leiden samen tot een daling van het tekort met € 2,3 mld. Het belastingplan gaat uit van een stijging van de renteaftrekcapaciteit naar 25% (eerder was dit 20%).

Na autonome ontwikkelingen komt het tekort uit op € 4,0 mld. Vervolgens is rekening gehouden met twee inhoudelijke wijzigingen:

1. De opgaven zijn groter geworden. Dat leidt tot een stijging van het tekort met € 1,8 mld.
2. Het huurbeleid is aangepast: er volgt een huurmatiging in 2025 daarna een huurverhoging gelijk aan het gemiddelde van de prijsinflatie van de drie voorgaande jaren. Ook wordt er €25 per maand extra streefhuur ingerekend vanaf 2026 voor woningen met energielabel A+ of hoger. Hierdoor daalt het tekort met € 1,0. mld. De huurkasstroom in 2034 is door deze maatregelen hoger dan in het basispad, waardoor meer kan worden geïnvesteerd.
3. Er is rekening gehouden met het Duurzaam Prestatiemodel (DPM). Daardoor stijgt het tekort nog eens met € 0,4 mld.

Daarmee komt het tekort uit op € 5,2 mld.

De macro-economische verwachtingen laten stabilisatie zien, maar inflatie en rente blijven hoog

VI. Verschillenanalyse

De afgelopen jaren zijn gedomineerd door een pandemie, een oorlog en onzekerheid die daaruit voortkomt. Dit heeft geleid tot hoge inflatie en tot een stijging van de rente.

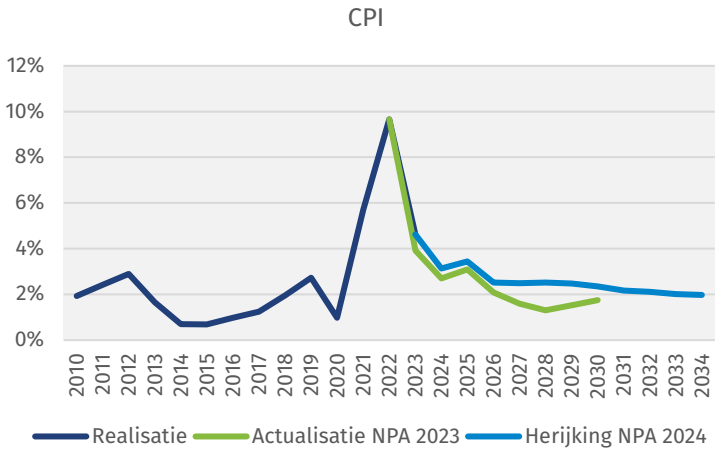
Op Europees niveau lijken de ergste kostenstijgingen achter de rug en de ECB is begonnen met renteverlagingen. De inflatie laat ook in Nederland een dalend niveau zien, maar in 2024 is de inflatie met meer dan 3% nog steeds boven het doel van de ECB (2%). In Nederland stijgen de lonen in 2024 nog fors, met naar verwachting 6,6%. Dat betekent dat de huursomstijging in 2025 6,1% mag zijn.

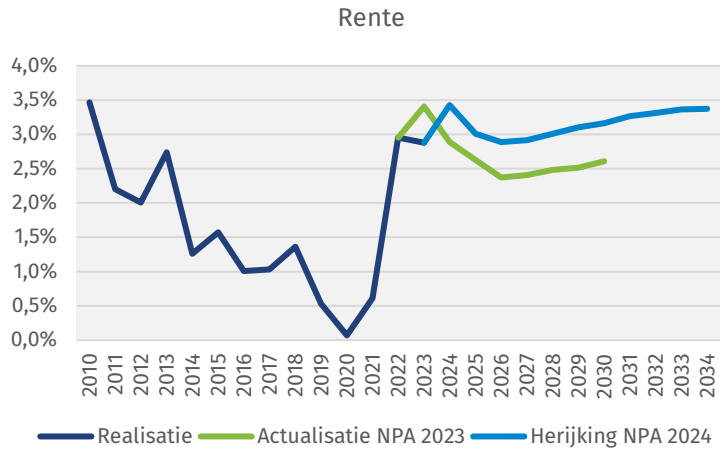
De dalende rente en hoge lonen (en het woningtekort) leiden tot een huizenprijsstijging die niet zo hoog is als de piek van 2022, maar met 10% nog steeds hoog is.

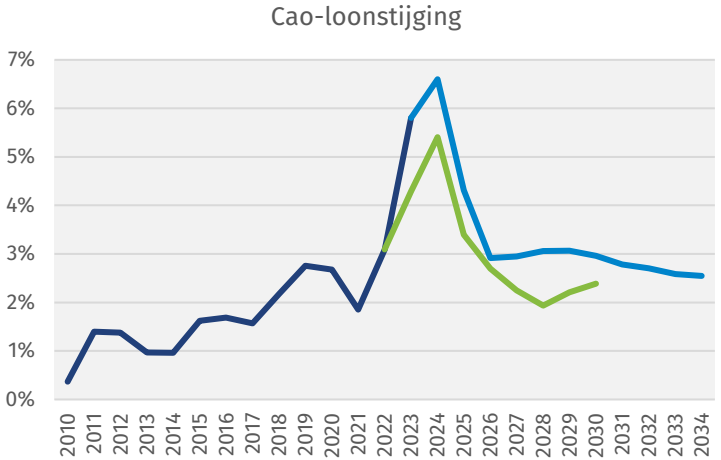
De verschillen tussen de macro-economische uitgangspunten zijn inzichtelijk gemaakt in de grafieken aan de rechterkant. Hier is te zien dat de reeksen allemaal hoger zijn dan bij de vorige doorrekening.

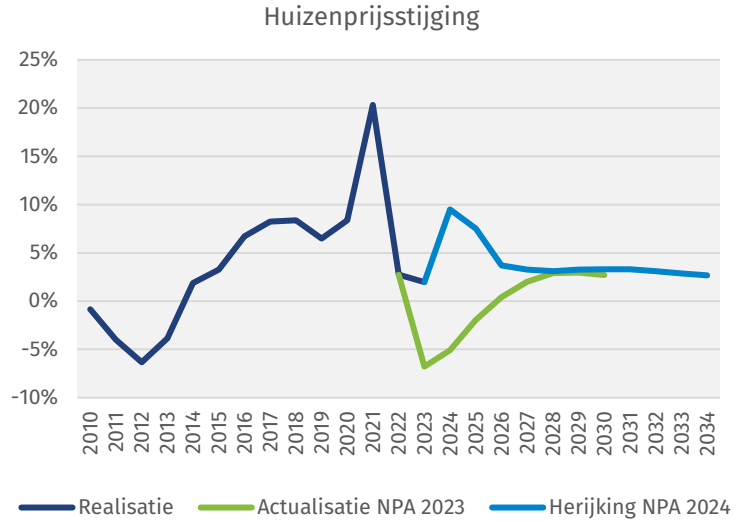
De belangrijkste verschillen zijn de volgende:

- De inflatie daalt minder snel dan vorig jaar werd verwacht
- De rente is minder hard gestegen dan vorig jaar werd verwacht. De renteverwachting voor de jaren na 2024 is hoger dan bij de doorrekening uit 2023.
- De looninflatie van 2023 is hoger uitgevallen dan verwacht en de verwachting ligt ook hoger.
- De verwachte daling van de huizenprijzen is uitgebleven. Voor 2024 wordt een stijging van 10% verwacht en ook voor 2025 wordt een stijging verwacht.









Er is nog veel macro-economische onzekerheid. De uitkomsten van deze doorrekening zijn erg gevoelig voor wijzigingen in de economische omstandigheden.

VI. Verschillenanalyse

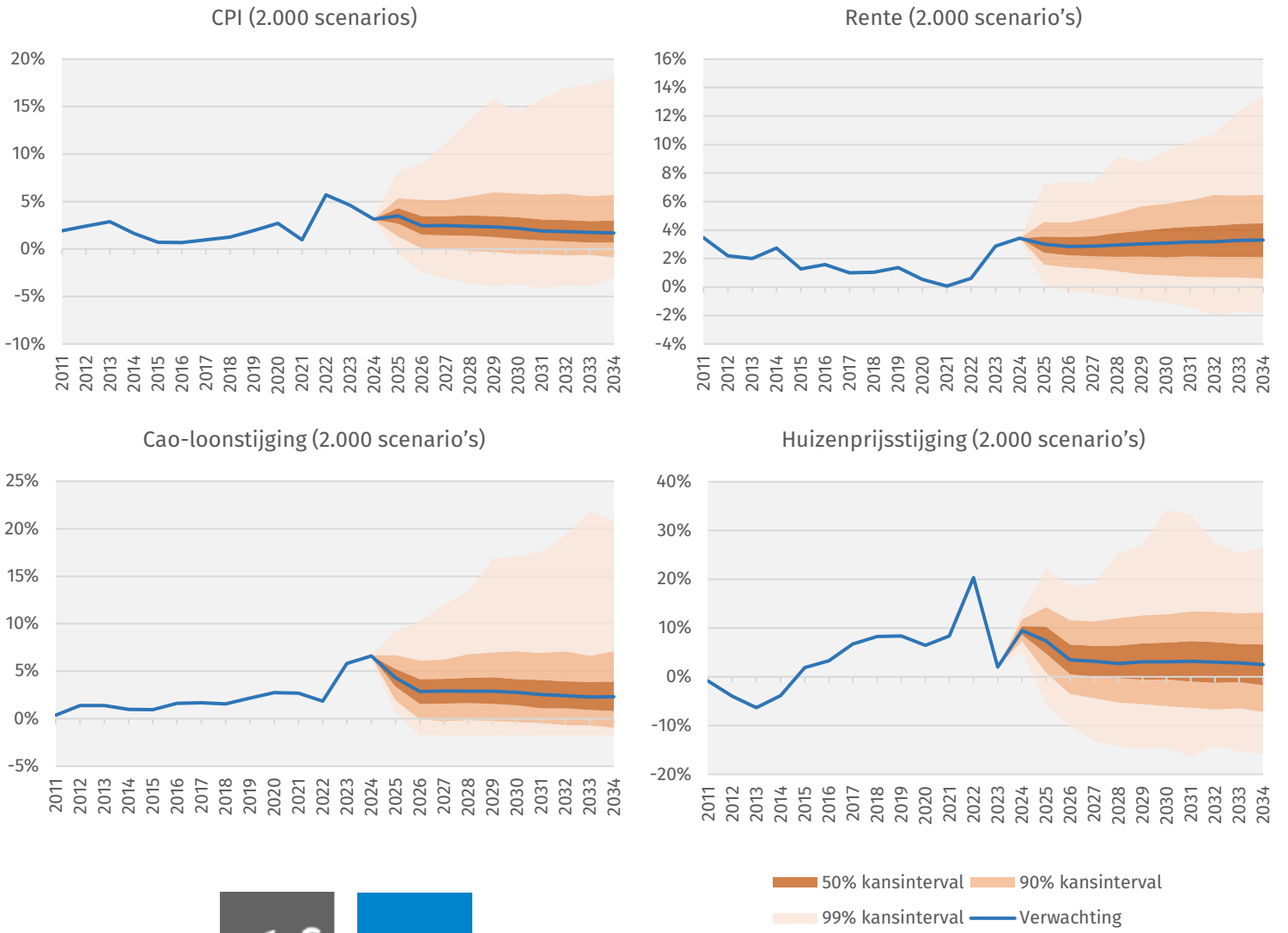
De afgelopen jaren waren er twee macro-economische schokken. Deze schokken lijken voorbij te zijn. Het gevolg daarvan is dat de verwachting voor de meeste economische parameters een stabiel beeld laat zien dat aansluit bij de lange termijn gemiddelden.

Het risico, de spreiding van de scenario's rondom het gemiddelde, is nog steeds heel groot. Dat betekent dat er nog steeds veel ontwikkelingen kunnen zijn die leiden tot extreme macro-economische ontwikkelingen. Als dat gebeurt, dan raakt het de financiële mogelijkheden van corporaties en daarmee de uitkomst van de berekeningen in dit rapport.

Waar zijn deze scenario's op gebaseerd?

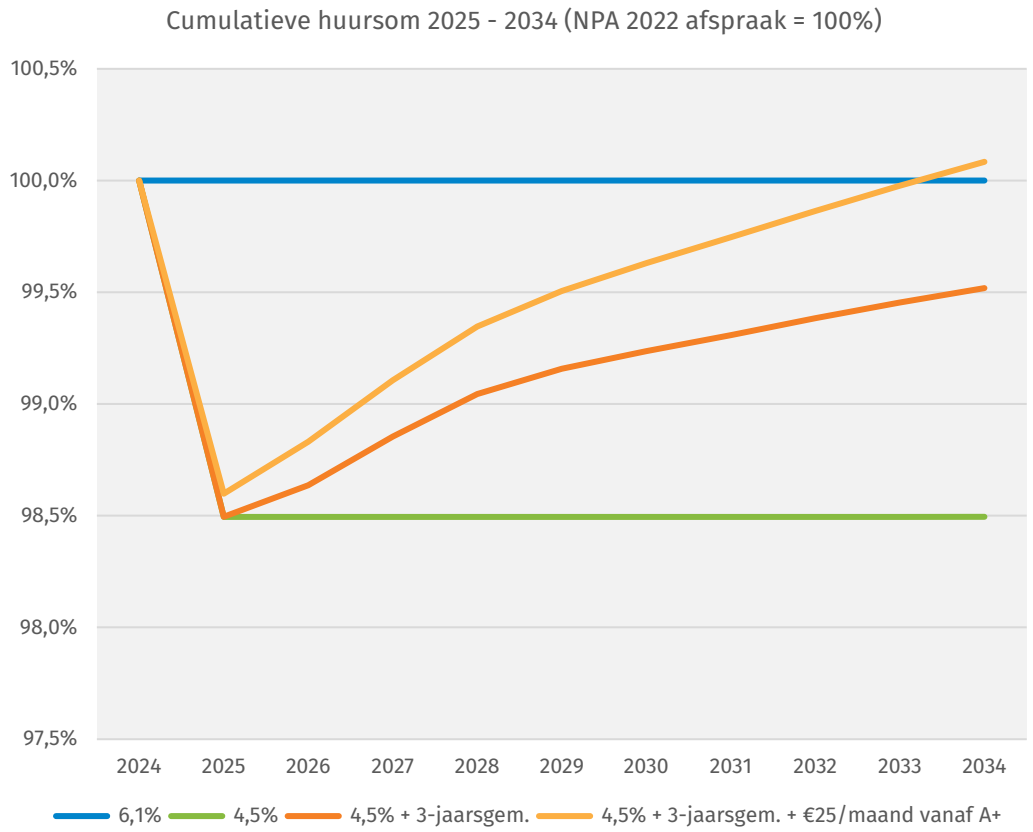
Deze scenario's zijn onderdeel van de Ortec Finance Scenarioset voor 2024Q4. Als input voor deze scenario's is gekeken naar huidige marktomstandigheden en verwachtingen, samenhang tussen verschillende reeksen in historische data en naar economisch onderzoek.

Hier is meer informatie over de totstandkoming van de Ortec Finance Scenarioset te vinden



De omvang van het tekort is sterk gevoelig voor de huurverhoging in 2025 en daarna

VI. Verschillenanalyse



Nieuwe afspraken huurbeleid

In de herijking van de NPA zijn drie nieuwe afspraken gemaakt over het huurbeleid:

1. De maximale huursomstijging in 2025 was 6,1% (bij een verwachte cao-loonstijging van 6,6%) en dit wordt beperkt naar 4,5%.
2. De huurstijging voor 2026 en daarna wordt gebaseerd op het gemiddelde van de consumentenprijsinflatie van de drie voorliggende jaren.
3. De passendtoewijzengrens voor woningen met energielabel A+ of hoger wordt met € 25 per maand naar boven aangepast

Financiële effecten

De huurmatiging in 2025 betekent een beperking van de huurinkomsten van corporaties met 1,5% per jaar.

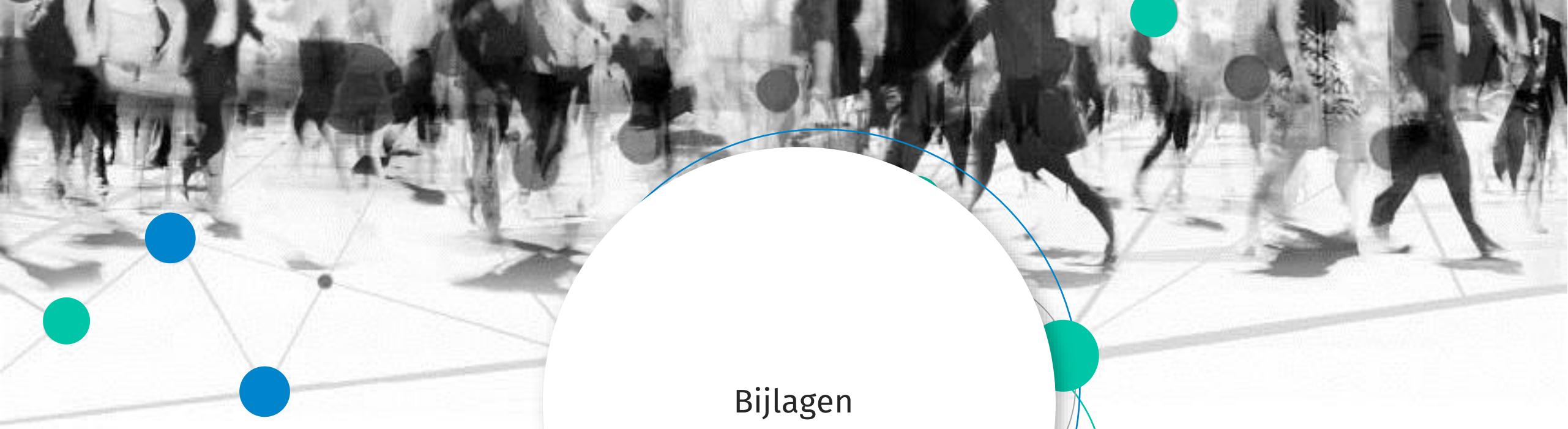
Het gebruik van het driejaarsgemiddelde van de consumentenprijsinflatie maakt de huurmatiging voor een deel goed: omdat de inflatie in 2023, 2024 en 2025 hoger is dan de verwachting voor 2026 en verder, is de huurstijging in de jaren vanaf 2026 iets hoger dan de inflatie. Het effect hiervan is 1% meer huurinkomsten over een periode van tien jaar.

Het aanpassen van de passendtoewijzengrens zorgt (bij nieuwbouwwoningen en verduurzaamde woningen) voor meer huurinkomsten. Het effect is 0,6% van de totale huurinkomsten.

De combinatie van deze drie ingrepen leidt over een periode van tien jaar tot huurinkomsten die bij benadering gelijk (100,08% in de nieuwe afspraken) zijn aan de huurinkomsten die mogelijk zijn op basis van de oorspronkelijke NPA uit 2022.

Onzekerheid

Het verloop van de toekomstige huursom is onzeker. Het effect van het hanteren van het driejaarsgemiddelde voor de huurverhoging hangt af van het toekomstig verloop van de prijsinflatie.



Bijlagen

A. Macro-economische verwachtingen

Bijlagen

OFS 2024 Q4	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Lange termijn
Prijsinflatie	4,6%	3,1%	3,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%	4,6%
Cao-loonkosten	5,8%	6,6%	4,3%	2,9%	2,9%	3,1%	3,1%	3,0%	2,8%	2,7%	2,6%	2,5%	5,8%
Bouwkosten	10,1%	4,0%	3,0%	1,9%	2,2%	2,5%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	10,1%
Onderhoudskosten	3,9%	3,0%	2,5%	2,2%	2,5%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,6%	3,9%
Huizenprijzen	2,0%	9,5%	7,5%	3,7%	3,3%	3,1%	3,3%	3,3%	3,3%	3,1%	2,9%	2,7%	2,0%
Korte rente	3,9%	3,7%	2,3%	1,8%	1,9%	2,0%	2,2%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%	3,9%
Lange rente	2,9%	3,4%	3,0%	2,9%	2,9%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	2,9%

Voor de toekomstige ontwikkeling van kasstromen en rente wordt gekeken naar de Ortec Finance Scenarioset (OFS) voor woningcorporaties, peildatum 30-9-2024, de OFS 2024 Q4.

Deze verwachtingen zijn hierboven weergegeven.

B. Regionale opgaven - bouwopgave

Bijlagen

DAEB	2025 t/m 2034				2035 t/m 2039 *
Woondealregio	Bruto nieuwbouw	Flexwoningen	Sloop	Verkoop	Sloopnieuwbouw
Groningen-Assen	8.890	840	3.680	2.220	1.530
Eemsdelta	1.990	170	1.840	90	770
Oost-Groningen	920	90	830	360	350
Leeuwarden	1.590	150	1.220	310	510
Noordoost Friesland	720	70	570	110	230
Noordwest Friesland	390	40	300	140	120
Zuidoost Friesland	1.240	70	1.240	520	520
Zuidwest Friesland	830	80	800	620	330
Zuid-Oost Drenthe	860	80	800	650	330
Zuid-West Drenthe	1.070	70	1.030	720	430
Twente	6.470	610	3.460	2.000	1.440
West-Overijssel	8.180	780	2.570	1.360	1.070
Flevoland	1.700	160	300	620	130
Amersfoort	5.080	480	1.400	930	580
Foodvalley	4.680	440	1.510	930	630
Achterhoek	1.840	170	820	210	340
Arnhem-Nijmegen	11.850	1.130	3.610	1.430	1.500
Cleantech	4.340	410	1.330	830	560
Noord-Veluwe	2.620	250	560	160	230
Rivierenlanden / Fruitdelta	3.070	290	590	1.110	250
U16 / Regio Utrecht	19.500	1.850	4.970	2.050	2.060
MRA	46.660	4.430	14.270	12.370	5.930
Noord-Holland-Noord	9.590	910	2.250	1.640	930
Samenwerkende regio's	2.510	220	2.420	1.000	1.010
Haaglanden	18.790	1.780	7.620	1.860	3.170
Holland Rijnland	10.090	960	3.270	940	1.360
Midden-Holland	3.220	310	1.100	400	460
Regio Rotterdam	20.580	1.950	6.970	3.100	2.900
Zeeland	5.390	510	1.980	2.140	830
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	11.720	1.110	3.850	1.900	1.600
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	9.790	930	2.280	1.010	950
West-Brabant West	3.400	320	1.040	1.030	440
Zuidoost-Brabant	10.980	1.040	3.800	3.110	1.580
Limburg	7.500	710	5.950	2.230	2.480

** Opgave ten behoeve van de doorrekeningen van het duurzaam prestatiemodel (DPM) Zoals eerder in het rapport toegelicht, vindt in deze periode enkel kwantitatieve en kwalitatieve instandhouding plaats. Voor de berekeningen betekent dit dat er in principe geen groei (door nieuwbouw) of krimp (door sloop of verkoop) van de voorraad plaatsvindt. De sloopnieuwbouw is wel ingerekend in de periode 2035 t/m 2039.*

B. Regionale opgaven - verduurzamingsopgave

Bijlagen

DAEB + niet-DAEB	2025 t/m 2034				2035 t/m 2039 *	
Woondealregio	Vergaande isolatie	Beperkte(re) isolatie	Aardgasvrij	Hybride warmtepomp	Vergaande isolatie	Beperkte(re) isolatie
Groningen-Assen	21.710	4.740	14.460	7.350	6.010	710
Eemsdelta	1.560	230	1.210	590	1.050	110
Oost-Groningen	3.480	1.180	2.270	2.940	1.500	150
Leeuwarden	5.990	1.120	3.400	1.900	1.170	170
Noordoost Friesland	4.760	640	4.080	3.250	1.260	150
Noordwest Friesland	1.880	320	1.600	2.210	700	120
Zuidoost Friesland	7.340	1.030	6.200	4.150	2.680	380
Zuidwest Friesland	3.770	690	2.800	2.910	1.340	300
Zuid-Oost Drenthe	5.290	810	4.190	4.950	2.330	210
Zuid-West Drenthe	5.520	480	3.780	4.050	1.500	160
Twente	23.080	4.490	14.270	12.400	6.960	710
West-Overijssel	16.030	2.170	9.820	11.460	5.330	470
Flevoland	2.940	250	2.410	3.090	1.270	140
Amersfoort	10.960	1.440	5.990	5.280	3.260	150
Foodvalley	10.190	1.560	4.430	4.110	2.540	90
Achterhoek	7.070	1.040	4.810	5.480	2.710	150
Arnhem-Nijmegen	32.290	5.340	21.120	18.070	9.410	870
Cleantech	12.770	1.570	8.780	7.070	4.100	390
Noord-Veluwe	5.330	480	3.980	4.120	1.840	150
Rivierenlanden / Fruitdelta	8.040	800	6.030	6.100	2.100	140
U16 / Regio Utrecht	37.190	4.520	16.690	12.360	8.780	780
MRA	126.280	33.740	55.440	25.390	33.760	3.390
Noord-Holland-Noord	21.170	1.810	12.830	11.640	6.480	330
Samenwerkende regio's	19.110	2.980	9.430	9.280	6.040	300
Haaglanden	57.930	9.650	21.100	7.580	12.260	1.020
Holland Rijnland	19.530	3.120	8.470	8.790	5.960	300
Midden-Holland	9.440	630	4.870	3.930	2.350	100
Regio Rotterdam	58.740	12.310	23.530	16.190	14.580	1.710
Zeeland	11.240	1.450	7.620	7.030	3.960	130
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	37.080	3.980	16.500	14.430	9.400	590
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	19.980	2.850	13.300	14.020	9.290	360
West-Brabant West	9.460	1.240	6.260	5.660	3.650	170
Zuidoost-Brabant	31.080	4.700	22.060	14.080	10.850	590
Limburg	43.330	7.980	27.370	21.510	12.450	1.010

** Opgave ten behoeve van de doorrekeningen van het duurzaam prestatiemodel (DPM) Zoals eerder toegelicht zijn in deze periode enkel isolatiemaatregelen ingerekend (op natuurlijke momenten) en geen plaatsingen van nieuwe installaties zoals (hybride) warmtepompen*

C. Verloop financiële kengetallen – ICR bij uitvoering van de volledige opgave

Bijlagen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nederland	2,52	2,56	2,48	2,37	2,28	2,17	2,07	1,97	1,87	1,77	1,67	1,64	1,63	1,61	1,60
Eemsdelta	2,31	1,95	1,79	1,62	1,44	1,24	1,11	1,01	0,92	0,83	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71
Leeuwarden	2,08	2,14	2,15	2,05	1,89	1,76	1,60	1,42	1,36	1,29	1,22	1,17	1,15	1,13	1,11
Groningen-Assen	2,19	2,21	2,16	2,06	1,96	1,84	1,75	1,65	1,56	1,46	1,35	1,31	1,29	1,27	1,25
Haaglanden	2,10	2,21	2,17	2,05	1,95	1,83	1,72	1,63	1,55	1,45	1,36	1,34	1,32	1,30	1,29
Midden-Holland	2,44	2,45	2,35	2,22	2,08	1,99	1,92	1,80	1,67	1,55	1,43	1,37	1,35	1,33	1,30
U16 / Regio Utrecht	2,70	2,54	2,41	2,24	2,10	1,97	1,86	1,74	1,64	1,52	1,42	1,38	1,36	1,35	1,34
Amersfoort	2,46	2,37	2,29	2,16	2,09	1,99	1,88	1,78	1,68	1,57	1,47	1,44	1,43	1,41	1,40
Zeeland	2,71	2,61	2,53	2,41	2,31	2,20	2,09	1,97	1,84	1,69	1,57	1,52	1,51	1,49	1,47
Holland Rijnland	2,99	3,00	2,82	2,61	2,45	2,28	2,15	2,01	1,85	1,70	1,57	1,52	1,50	1,49	1,48
Arnhem-Nijmegen	2,62	2,60	2,49	2,34	2,23	2,11	2,00	1,89	1,78	1,68	1,56	1,52	1,51	1,49	1,48
Zuidoost Friesland	2,22	2,21	2,21	2,14	2,06	2,01	1,94	1,85	1,75	1,65	1,58	1,58	1,55	1,53	1,51
West-Overijssel	2,60	2,57	2,47	2,37	2,28	2,16	2,04	1,92	1,81	1,70	1,59	1,55	1,54	1,53	1,51
Noordoost Friesland	3,45	3,40	3,33	3,11	2,88	2,75	2,57	2,26	2,02	1,83	1,70	1,63	1,60	1,56	1,52
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	2,13	2,17	2,13	2,06	2,00	1,94	1,87	1,81	1,75	1,67	1,58	1,55	1,54	1,53	1,53
Noord-Holland-Noord	2,85	2,87	2,71	2,53	2,40	2,27	2,13	2,00	1,88	1,77	1,64	1,61	1,59	1,57	1,55
Foodvalley	2,76	2,77	2,67	2,52	2,36	2,21	2,06	1,95	1,86	1,73	1,62	1,58	1,57	1,57	1,57
Zuid-Oost Drenthe	2,27	2,35	2,36	2,31	2,22	2,11	2,08	2,00	1,89	1,80	1,72	1,70	1,66	1,61	1,58
Regio Rotterdam	2,43	2,55	2,52	2,38	2,28	2,13	2,04	1,95	1,87	1,79	1,69	1,67	1,66	1,66	1,64
Limburg	2,47	2,53	2,45	2,36	2,29	2,22	2,13	2,03	1,95	1,84	1,75	1,70	1,68	1,66	1,64
Noord-Veluwe	3,05	3,20	3,05	2,89	2,77	2,56	2,38	2,20	2,03	1,88	1,73	1,70	1,69	1,69	1,69
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,68	2,69	2,60	2,51	2,40	2,29	2,17	2,05	1,95	1,84	1,74	1,72	1,71	1,70	1,69
Zuidoost-Brabant	2,52	2,63	2,58	2,48	2,43	2,35	2,25	2,15	2,05	1,92	1,80	1,75	1,73	1,71	1,69
Cleantech	2,80	2,93	2,87	2,70	2,60	2,50	2,37	2,23	2,12	2,01	1,88	1,82	1,80	1,80	1,80
Zuidwest Friesland	2,37	2,41	2,45	2,36	2,30	2,27	2,18	2,06	1,99	1,88	1,81	1,87	1,84	1,82	1,80
Twente	2,56	2,53	2,47	2,40	2,36	2,28	2,18	2,06	1,97	1,91	1,85	1,82	1,81	1,80	1,80
West-Brabant West	2,57	2,66	2,63	2,53	2,47	2,40	2,32	2,23	2,14	2,04	1,93	1,89	1,88	1,86	1,86
MRA	2,59	2,58	2,51	2,41	2,37	2,28	2,20	2,12	2,05	1,98	1,90	1,88	1,87	1,87	1,87
Achterhoek	2,86	2,84	2,70	2,60	2,58	2,51	2,36	2,19	2,13	2,04	1,97	1,94	1,92	1,91	1,89
Zuid-West Drenthe	2,36	2,45	2,44	2,34	2,25	2,20	2,14	2,07	1,99	1,93	1,85	1,92	1,92	1,93	1,94
Noordwest Friesland	2,94	3,05	3,06	3,07	2,92	2,84	2,78	2,58	2,43	2,25	2,07	2,00	1,97	1,97	1,94
Oost-Groningen	2,77	2,93	2,94	2,87	2,78	2,65	2,56	2,45	2,32	2,20	2,09	2,05	2,04	2,01	1,99
Flevoland	2,70	2,90	2,87	2,82	2,79	2,67	2,55	2,43	2,33	2,18	2,02	2,00	2,00	2,01	2,02
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,98	3,17	3,12	3,00	2,88	2,77	2,66	2,52	2,38	2,25	2,14	2,11	2,13	2,13	2,15
Samenwerkende regio's	3,02	3,11	3,07	3,05	3,02	3,00	2,89	2,81	2,77	2,70	2,67	2,71	2,72	2,73	2,74
Legenda	1,80	1,60	1,40												

C. Verloop financiële kengetallen – LTV bij uitvoering van de volledige opgave

Bijlagen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nederland	44%	42%	43%	44%	46%	49%	51%	53%	56%	58%	59%	60%	61%	61%	62%
Eemsdelta	57%	58%	62%	70%	78%	87%	96%	105%	113%	122%	126%	130%	133%	137%	140%
Leeuwarden	54%	52%	53%	56%	59%	68%	71%	74%	78%	82%	85%	87%	89%	92%	94%
Groningen-Assen	51%	50%	50%	52%	56%	59%	63%	67%	72%	75%	77%	79%	81%	82%	84%
Midden-Holland	51%	49%	51%	52%	54%	56%	60%	64%	68%	72%	73%	74%	75%	77%	78%
Haaglanden	48%	47%	48%	50%	53%	56%	59%	62%	65%	68%	70%	71%	72%	73%	74%
Zuid-Oost Drenthe	54%	51%	49%	50%	51%	52%	55%	58%	61%	64%	66%	68%	70%	72%	74%
Amersfoort	52%	51%	51%	52%	54%	57%	60%	62%	66%	68%	69%	70%	71%	72%	73%
Noordoost Friesland	36%	35%	37%	38%	40%	44%	50%	56%	60%	63%	65%	67%	68%	70%	73%
U16 / Regio Utrecht	45%	45%	47%	49%	51%	54%	58%	61%	64%	67%	69%	70%	71%	72%	73%
Zuidoost Friesland	47%	45%	46%	46%	48%	50%	53%	56%	59%	62%	64%	66%	68%	69%	71%
Zeeland	44%	43%	44%	46%	47%	50%	53%	57%	60%	63%	65%	66%	67%	68%	70%
Arnhem-Nijmegen	43%	42%	44%	45%	47%	50%	53%	56%	59%	62%	63%	64%	65%	66%	68%
Holland Rijnland	38%	38%	40%	42%	44%	47%	51%	54%	57%	61%	62%	63%	64%	65%	66%
Noord-Holland-Noord	40%	40%	42%	43%	46%	49%	51%	55%	58%	61%	62%	63%	63%	64%	65%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	46%	46%	46%	47%	49%	51%	53%	55%	58%	60%	61%	62%	63%	63%	64%
West-Overijssel	43%	42%	43%	44%	47%	49%	52%	55%	57%	60%	61%	62%	62%	63%	64%
Regio Rotterdam	48%	47%	47%	48%	50%	52%	54%	56%	58%	60%	61%	61%	62%	62%	63%
Limburg	46%	44%	44%	44%	46%	48%	50%	52%	54%	57%	58%	59%	60%	60%	61%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	41%	41%	41%	43%	45%	47%	50%	52%	54%	57%	57%	58%	59%	59%	60%
Zuidwest Friesland	45%	42%	41%	40%	42%	44%	46%	48%	51%	53%	55%	56%	57%	58%	60%
Foodvalley	43%	42%	42%	43%	45%	47%	49%	51%	54%	56%	57%	57%	58%	58%	59%
Zuidoost-Brabant	40%	39%	40%	40%	42%	44%	46%	49%	52%	54%	55%	56%	57%	58%	58%
Noord-Veluwe	33%	33%	34%	36%	39%	42%	45%	49%	52%	55%	55%	56%	56%	57%	57%
Oost-Groningen	43%	40%	38%	38%	40%	42%	43%	46%	48%	52%	53%	54%	55%	56%	57%
Noordwest Friesland	40%	38%	38%	38%	39%	40%	42%	45%	48%	51%	52%	53%	54%	55%	56%
Achterhoek	41%	40%	40%	41%	42%	45%	47%	49%	50%	52%	53%	54%	54%	55%	56%
Twente	44%	42%	42%	43%	44%	46%	48%	49%	51%	52%	53%	53%	54%	54%	55%
Cleantech	37%	36%	37%	38%	39%	42%	44%	46%	48%	51%	52%	53%	53%	54%	54%
Zuid-West Drenthe	43%	40%	40%	40%	41%	42%	45%	46%	48%	51%	52%	52%	53%	53%	54%
West-Brabant West	39%	38%	39%	39%	41%	43%	44%	46%	48%	51%	51%	52%	52%	53%	53%
MRA	41%	40%	40%	41%	43%	44%	46%	47%	49%	50%	51%	52%	52%	52%	53%
Flevoland	38%	37%	37%	37%	39%	40%	42%	43%	46%	48%	48%	49%	49%	49%	50%
Rivierenlanden / Fruitdelta	30%	30%	31%	32%	33%	35%	38%	41%	43%	44%	45%	45%	45%	45%	45%
Samenwerkende regio's	36%	34%	33%	33%	33%	35%	35%	35%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
Legenda	50%	60%	70%												

C. Verloop financiële kengetallen – ICR bij de financieel haalbare uitvoering van de opgave

Bijlagen

\	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nederland	2,49	2,50	2,46	2,37	2,29	2,19	2,09	2,00	1,91	1,83	1,75	1,76	1,75	1,74	1,73
Leeuwarden	2,04	2,08	2,12	2,06	1,90	1,77	1,66	1,51	1,50	1,49	1,52	1,54	1,52	1,49	1,47
Midden-Holland	2,39	2,37	2,31	2,20	2,08	2,00	1,93	1,83	1,69	1,61	1,52	1,54	1,52	1,50	1,48
Haaglanden	2,10	2,17	2,14	2,05	1,95	1,86	1,76	1,67	1,59	1,51	1,50	1,53	1,52	1,50	1,49
U16 / Regio Utrecht	2,65	2,49	2,38	2,24	2,12	2,01	1,91	1,79	1,69	1,60	1,51	1,52	1,50	1,49	1,49
Eemsdelta	2,27	1,90	1,83	1,69	1,68	1,62	1,60	1,61	1,60	1,55	1,59	1,59	1,55	1,52	1,50
Groningen-Assen	2,19	2,21	2,17	2,07	1,98	1,87	1,78	1,69	1,58	1,52	1,52	1,57	1,55	1,53	1,52
Zeeland	2,67	2,55	2,51	2,42	2,32	2,22	2,11	2,00	1,88	1,72	1,62	1,62	1,60	1,59	1,57
Arnhem-Nijmegen	2,57	2,53	2,45	2,34	2,22	2,12	2,01	1,91	1,82	1,72	1,63	1,62	1,61	1,59	1,59
Holland Rijnland	2,94	2,92	2,79	2,61	2,45	2,29	2,18	2,05	1,91	1,77	1,64	1,63	1,61	1,60	1,59
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	2,09	2,12	2,11	2,05	2,00	1,94	1,89	1,83	1,78	1,71	1,63	1,60	1,59	1,59	1,60
West-Overijssel	2,56	2,52	2,44	2,37	2,29	2,17	2,05	1,96	1,86	1,74	1,65	1,64	1,62	1,62	1,61
Zuidoost Friesland	2,17	2,13	2,17	2,13	2,06	2,00	1,95	1,86	1,80	1,69	1,66	1,68	1,66	1,64	1,62
Noordoost Friesland	3,37	3,29	3,27	3,10	2,87	2,74	2,56	2,27	2,05	1,89	1,78	1,73	1,71	1,67	1,63
Noord-Holland-Noord	2,81	2,80	2,69	2,53	2,42	2,28	2,15	2,03	1,92	1,81	1,70	1,68	1,66	1,65	1,63
Amersfoort	2,42	2,30	2,26	2,15	2,08	1,99	1,90	1,83	1,70	1,62	1,61	1,67	1,65	1,65	1,64
Foodvalley	2,72	2,71	2,65	2,52	2,37	2,22	2,09	1,98	1,90	1,78	1,67	1,65	1,64	1,65	1,65
Regio Rotterdam	2,39	2,47	2,48	2,37	2,28	2,12	2,04	1,96	1,89	1,82	1,74	1,72	1,72	1,72	1,71
Noord-Veluwe	2,99	3,11	3,01	2,87	2,76	2,56	2,39	2,21	2,05	1,91	1,78	1,75	1,75	1,75	1,75
Limburg	2,43	2,46	2,42	2,34	2,28	2,22	2,14	2,05	1,97	1,88	1,83	1,80	1,78	1,76	1,75
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,64	2,63	2,58	2,51	2,41	2,30	2,18	2,08	1,98	1,88	1,79	1,79	1,78	1,77	1,76
Zuid-Oost Drenthe	2,36	2,43	2,52	2,52	2,47	2,33	2,25	2,15	2,02	1,94	1,89	1,91	1,87	1,83	1,79
Zuidoost-Brabant	2,50	2,58	2,58	2,49	2,45	2,37	2,29	2,20	2,10	1,97	1,85	1,84	1,83	1,82	1,80
Zuidwest Friesland	2,32	2,33	2,41	2,36	2,30	2,27	2,19	2,08	2,02	1,92	1,85	1,92	1,90	1,89	1,87
Cleantech	2,75	2,85	2,83	2,69	2,59	2,50	2,37	2,25	2,15	2,04	1,93	1,88	1,88	1,87	1,88
Twente	2,52	2,47	2,44	2,40	2,36	2,28	2,19	2,08	2,01	1,96	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
West-Brabant West	2,53	2,59	2,60	2,51	2,46	2,39	2,33	2,24	2,16	2,07	1,97	1,93	1,93	1,91	1,92
MRA	2,54	2,52	2,48	2,40	2,37	2,28	2,20	2,13	2,06	2,01	1,93	1,97	1,98	1,98	1,99
Achterhoek	2,81	2,76	2,67	2,59	2,58	2,51	2,37	2,21	2,16	2,07	2,03	2,01	2,00	2,00	1,99
Zuid-West Drenthe	2,32	2,39	2,41	2,34	2,25	2,20	2,16	2,09	2,02	1,97	1,90	1,97	1,98	1,99	2,01
Noordwest Friesland	2,89	2,98	3,02	3,07	2,94	2,86	2,81	2,63	2,48	2,30	2,13	2,07	2,05	2,06	2,04
Flevoland	2,65	2,83	2,85	2,82	2,80	2,69	2,57	2,47	2,37	2,23	2,07	2,06	2,07	2,08	2,10
Oost-Groningen	2,82	3,02	3,06	2,95	2,84	2,70	2,65	2,56	2,43	2,33	2,22	2,22	2,21	2,18	2,16
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,92	3,07	3,07	2,98	2,87	2,76	2,66	2,53	2,40	2,28	2,18	2,16	2,18	2,18	2,21
Samenwerkende regio's	2,96	3,02	3,02	3,02	3,00	2,97	2,88	2,81	2,78	2,72	2,69	2,74	2,76	2,77	2,78
Legenda	1,80	1,60	1,40												

C. Verloop financiële kengetallen – LTV bij de financieel haalbare uitvoering van de opgave

Bijlagen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nederland	42%	41%	42%	43%	45%	46%	48%	50%	52%	53%	54%	55%	55%	55%	56%
Leeuwarden	52%	50%	50%	53%	55%	60%	63%	63%	63%	62%	64%	65%	66%	68%	69%
Eemsdelta	55%	54%	56%	57%	58%	58%	59%	60%	61%	60%	61%	63%	65%	66%	68%
Groningen-Assen	49%	48%	48%	50%	53%	56%	59%	62%	63%	62%	63%	64%	65%	66%	67%
Midden-Holland	50%	48%	50%	51%	52%	54%	57%	60%	62%	63%	64%	64%	65%	66%	67%
Noordoost Friesland	36%	34%	36%	38%	39%	43%	48%	53%	56%	57%	59%	60%	62%	64%	66%
U16 / Regio Utrecht	44%	44%	45%	47%	49%	51%	54%	57%	59%	60%	61%	62%	62%	63%	64%
Zuidoost Friesland	46%	44%	44%	45%	46%	48%	51%	53%	56%	56%	58%	60%	61%	62%	64%
Zuid-Oost Drenthe	50%	45%	43%	44%	46%	47%	51%	54%	55%	56%	58%	59%	60%	62%	64%
Zeeland	43%	42%	43%	44%	46%	48%	50%	54%	56%	58%	59%	60%	61%	62%	63%
Haaglanden	47%	46%	47%	49%	51%	53%	56%	58%	59%	59%	60%	61%	61%	62%	62%
Arnhem-Nijmegen	42%	41%	43%	44%	46%	48%	51%	53%	55%	57%	58%	59%	60%	60%	61%
Amersfoort	51%	50%	50%	50%	52%	53%	55%	57%	58%	58%	58%	59%	60%	60%	61%
Noord-Holland-Noord	39%	39%	41%	42%	44%	47%	49%	52%	54%	57%	58%	58%	59%	59%	60%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	45%	44%	45%	46%	48%	49%	51%	53%	55%	57%	58%	58%	59%	59%	60%
Holland Rijnland	37%	37%	39%	41%	43%	45%	48%	51%	54%	56%	57%	58%	58%	59%	59%
Regio Rotterdam	47%	46%	46%	47%	49%	50%	52%	54%	55%	57%	57%	58%	58%	59%	59%
West-Overijssel	42%	41%	42%	43%	45%	47%	49%	52%	54%	56%	56%	57%	57%	58%	58%
Limburg	45%	43%	43%	43%	45%	47%	49%	50%	52%	53%	54%	54%	55%	55%	56%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	40%	40%	40%	42%	44%	46%	48%	50%	52%	53%	54%	55%	55%	55%	56%
Zuidwest Friesland	44%	41%	40%	39%	40%	43%	44%	46%	48%	50%	51%	52%	53%	54%	55%
Foodvalley	42%	40%	41%	42%	44%	46%	47%	49%	51%	53%	53%	54%	54%	54%	55%
Noord-Veluwe	33%	33%	34%	35%	38%	40%	44%	47%	50%	52%	52%	53%	53%	53%	54%
Zuidoost-Brabant	39%	38%	39%	39%	40%	42%	44%	46%	49%	50%	51%	52%	52%	53%	53%
Noordwest Friesland	39%	37%	37%	37%	37%	38%	40%	43%	45%	47%	48%	49%	50%	50%	51%
Achterhoek	41%	39%	39%	40%	41%	44%	45%	47%	48%	49%	49%	50%	50%	51%	51%
Oost-Groningen	39%	38%	37%	37%	39%	39%	41%	43%	45%	47%	48%	49%	49%	50%	51%
Cleantech	36%	36%	36%	37%	38%	41%	43%	45%	46%	49%	49%	50%	50%	50%	51%
Twente	43%	41%	41%	41%	43%	44%	46%	47%	48%	49%	49%	50%	50%	50%	50%
West-Brabant West	38%	37%	38%	38%	40%	42%	43%	44%	46%	48%	49%	49%	49%	50%	50%
Zuid-West Drenthe	42%	39%	39%	38%	40%	41%	43%	44%	46%	48%	48%	49%	49%	49%	50%
MRA	40%	39%	39%	40%	41%	43%	44%	45%	46%	47%	47%	48%	48%	48%	48%
Flevoland	37%	36%	36%	36%	37%	38%	40%	41%	44%	45%	46%	46%	46%	46%	46%
Rivierenlanden / Fruitdelta	30%	30%	31%	31%	33%	35%	36%	39%	41%	42%	42%	43%	43%	43%	43%
Samenwerkende regio's	35%	33%	33%	32%	33%	34%	34%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%

Legenda	50%	60%	70%

Contact

Maarten van ‘t Hek

Ortec Finance – senior consultant

+31 6 13 13 15 04

Maarten.vantHek@Ortec-Finance.com

Berry Blijie

ABF Research – directeur woningmarktonderzoek

+31 6 24 26 26 68

Berry.Blijie@ABF.nl

Ortec-Finance.com
ABF.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).