

Kwantitatieve weergave resultaten
doorrekeningen opgaven/middelen
corporatiesector

Versie V1.1

Datum 3 juli 2020
Status Definitief

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Uitkomsten doorrekeningen basispad	4
2.1 <i>Gerealiseerde investeringen</i>	4
2.2 <i>Financiële ratio's</i>	5
2.3 <i>Balans DAEB</i>	6
2.4 <i>Kasstroomoverzicht DAEB</i>	7
2.5 <i>Vpb DAEB</i>	7
2.6 <i>Balans niet-DAEB</i>	9
2.7 <i>Kasstroomoverzicht niet-DAEB</i>	9
2.8 <i>Vpb niet-DAEB</i>	10
2.9 <i>Regionaal</i>	10
2.10 <i>Investeringsbedragen gemodelleerde opgave per regio</i> ..	12
2.11 <i>Uitkomsten bij uitvoeren van alle investeringen</i>	13
3 Varianten	17
3.1 <i>Demografische varianten</i>	17
3.2 <i>Verduurzamingsvarianten</i>	18
3.3 <i>Geen kostenreductie verduurzaming</i>	19
3.4 <i>Niet-DAEB kassaldi voor 50% in niet-DAEB houden</i>	20
3.5 <i>Effecten overname bezit Vestia in maatwerkgemeenten</i> ..	20
3.6 <i>Geen rentestijging vanaf 2025</i>	21

1 Inleiding

Deze rapportage geeft de detailuitkomsten van de financiële doorrekeningen die gemaakt zijn voor de rapportage 'Opgaven/middelen' en betreft een bijlage bij dit rapport. De bijlage omvat geen extra doorrekeningen. Voor een toelichting op de uitkomsten verwijzen we naar de hoofd rapportage

Achtereenvolgens worden de uitkomsten gepresenteerd voor het zogeheten basispad, en voor de in het hoofd rapport besproken varianten.

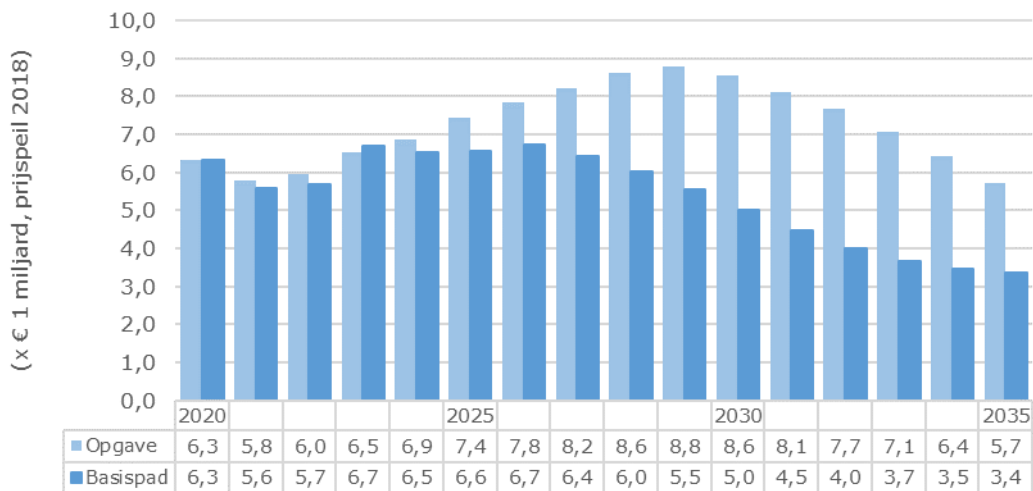
Meer informatie over de achtergronden van het onderzoek zijn te vinden in de hoofd rapportage.

2 Uitkomsten doorrekeningen basispad

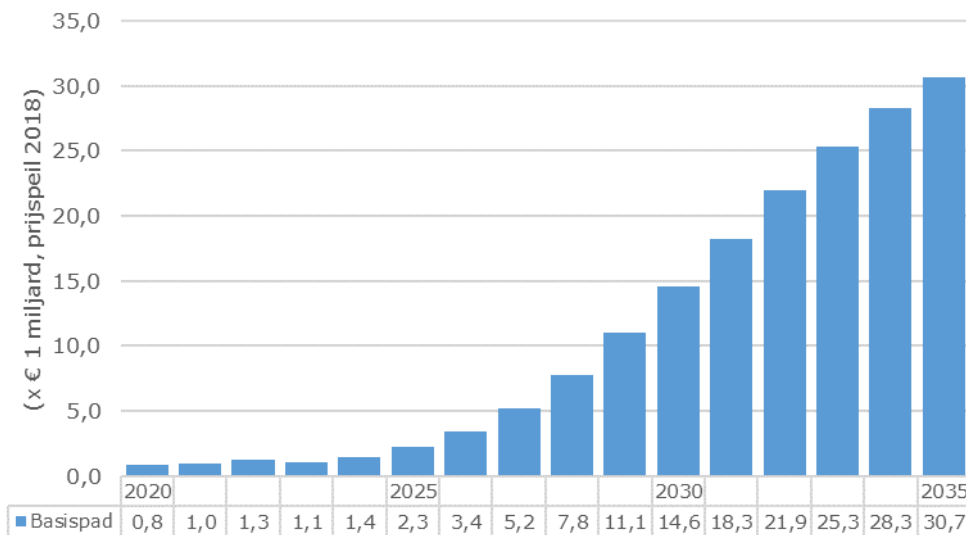
Deze paragraaf geeft de uitkomsten van de doorrekeningen voor het basispad. Hierbij is rekening gehouden met de financiële beperkingen op corporatieniveau. Corporaties investeren niet als de investeringen zouden leiden tot overschrijding van de financiële normen van Aw en WSW.

2.1 Gerealiseerde investeringen

Figuur 2-1 Gerealiseerde maatschappelijke opgave per jaar

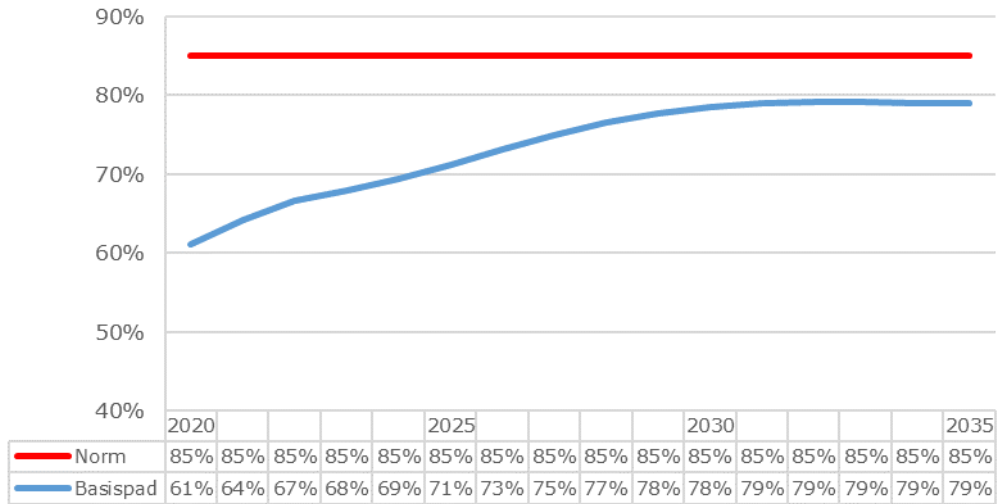


Figuur 2-2 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave (cumulatief)

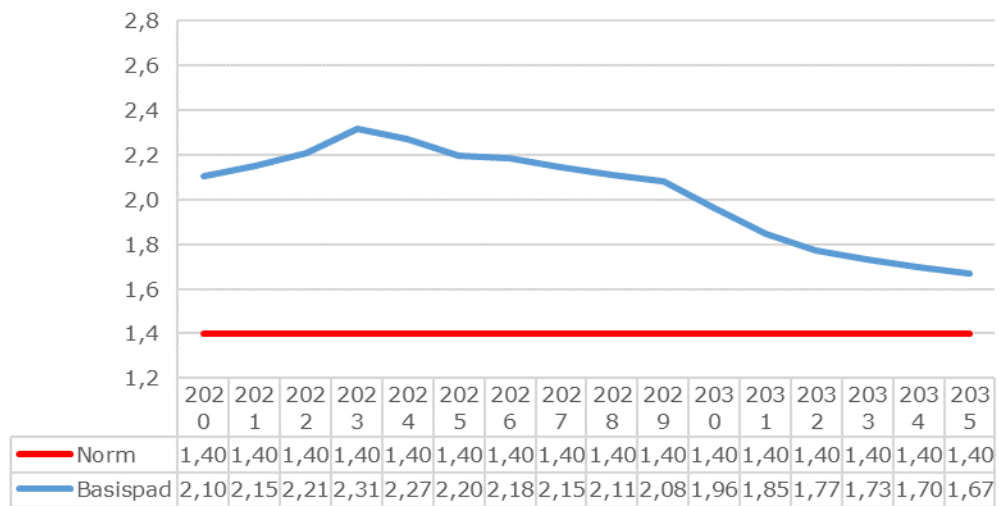


2.2 Financiële ratio's

Figuur 2-3 LTV op sectorniveau



Figuur 2-4 ICR op sectorniveau



2.3 Balans DAEB

*Figuur 2-5 Balans op sectorniveau van de DAEB-tak in het basispad
(prijspeil 2018, x € 1 miljard)*

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Beleidswaarde woningen en overig vastgoed (a)	113,1	108,2	104,3	103,9	103,4	102,6	101,7	100,7	99,5	98,3	97,0	95,5	93,9	92,1	90,2	88,2
Overige materiële en immateriële vaste activa	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6
Netto vermogenswaarde niet-DAEB-tak	20,3	19,7	19,4	20,0	20,6	21,1	21,6	22,0	22,4	22,8	23,1	23,4	23,6	23,8	23,9	24,0
Interne lening (b)	8,6	7,9	7,3	6,7	6,2	5,6	5,2	4,7	4,3	3,9	3,6	3,2	3,0	2,8	2,6	2,5
Overige Financiële vaste activa	6,1	6,0	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
Vlottende activa	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Liquide middelen	0,7	0,7	0,5	0,4	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Totaal activa	157,8	151,6	146,4	145,8	145,4	144,6	143,7	142,7	141,6	140,4	139,0	137,5	135,8	134,0	132,0	130,0
Eigen vermogen	68,2	62,2	57,6	56,6	55,6	54,1	52,3	50,6	49,2	48,2	47,4	46,9	46,7	46,5	46,3	46,0
Voorzieningen	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Geborgde leningportefeuille (c)	77,8	77,5	76,9	77,3	77,9	78,7	79,6	80,2	80,5	80,3	79,7	78,7	77,3	75,7	73,9	72,2
Overige langlopende schulden	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Kortlopende schulden	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Totaal passiva	157,8	151,6	146,4	145,8	145,4	144,6	143,7	142,7	141,6	140,4	139,0	137,5	135,8	134,0	132,0	130,0
LTV (c-b)/a	61%	64%	67%	68%	69%	71%	73%	75%	77%	78%	78%	79%	79%	79%	79%	79%

2.4 Kasstroomoverzicht DAEB

Figuur 2-6 Kasstroomoverzicht op sectorniveau van de DAEB-tak in het basispad (prijsspeil 2018, x € 1 miljard)¹

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huurinkomsten	14,3	14,4	14,4	14,5	14,5	14,6	14,7	14,7	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,7
Onderhoudsuitgaven	-4,4	-4,4	-4,5	-4,6	-4,6	-4,7	-4,8	-4,8	-4,9	-5,0	-5,0	-5,1	-5,1	-5,2	-5,2	-5,3
Beheerkosten	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7
Verhuurderheffing	-1,8	-1,9	-2,0	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Overheidsontvangsten en subsidies	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Heffingsverminderingen verhuurderheffing	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Vennootschapsbelasting	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Rentebaten en -lasten (a)	-2,3	-2,2	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,3	-2,4	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5
Obligoheffing	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Leefbaarheidsuitgaven	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Operationele kasstroom Flexwonen	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Operationele kasstroom (b)	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7	1,7
Verkoopopbrengsten	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7
Nieuwbouwinvesteringen	-4,8	-3,9	-3,9	-4,5	-4,3	-4,2	-4,2	-3,8	-3,3	-2,9	-2,4	-1,9	-1,6	-1,3	-1,1	-1,0
Verduurzamingsinvesteringen	-0,8	-0,8	-0,8	-1,1	-1,1	-1,3	-1,6	-1,7	-1,8	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,8	-1,8
Overige woningverbeteringsinvesteringen	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Sloopkosten	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Flexwonen	0,0	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Woningaanpassingen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal investeringen	-6,6	-5,8	-5,9	-7,0	-6,9	-7,0	-7,2	-6,9	-6,5	-6,0	-5,4	-4,9	-4,4	-4,0	-3,8	-3,8
Dividend niet-DAEB	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Aflossing leningen niet-DAEB aan DAEB	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Aflossingen	-4,7	-4,2	-3,9	-3,5	-2,8	-2,4	-2,1	-1,8	-1,7	-6,0	-6,4	-5,3	-5,1	-5,6	-4,9	-4,7
Nieuwe leningen	6,4	5,2	4,8	5,4	4,9	4,7	4,5	4,0	3,6	7,4	7,3	5,9	5,2	5,5	4,6	4,5
Saldo (Mutatie liquide middelen)	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ICR -(b-a)/a	2,11	2,15	2,21	2,31	2,26	2,19	2,18	2,14	2,10	2,08	1,96	1,85	1,77	1,73	1,69	1,67

2.5 Vpb DAEB

Figuur 2-7 Opbouw Fiscaal resultaat en Vpb DAEB-tak (prijsspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Resultaat uit verhuur	2,8	3,1	3,1	3,2	3,4	3,4	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4

¹ Voor deze tabel zijn voor de onderlinge vergelijkbaarheid de bedragen op prijsspeil 2018 gebracht met de consumentenprijsindex. Dit geeft voor de investeringsbedragen afwijkende bedragen ten opzichte van de rest van de bijlage (bijvoorbeeld figuur 2-1) en de hoofd rapportage. Daar zijn voor de investeringen de investeringskosten van 2018 genomen en wordt er geen rekening gehouden met de reële bouwkostenstijging.

Aftrekbaar deel woningverbetering en verduurzaming	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,8
Fiscaal verkoopresultaat	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Fiscaal resultaat sloop	-	-	-	-	-	-	-0,0	-	-	-	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Niet aftrekbare rente volgens ATAD1	0,9	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1
Fiscaal resultaat	3,5	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,2
Vpb	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7

2.6 Balans niet-DAEB

Figuur 2-8 Balans op sectorniveau van de DAEB-tak in het basispad (prijspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Beleidswaarde woningen en overig vastgoed	26,4	25,4	24,6	24,8	24,9	25,0	25,1	25,1	25,2	25,2	25,2	25,2	25,2	25,2	25,1	25,1
Overige materiële en immateriële vaste activa	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Startlening verbindingen	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2
Overige Financiële vaste activa	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Vlottende activa	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Liquide middelen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal activa	32,5	31,4	30,6	30,7	30,8	30,9	30,9	30,9	31,0	31,0	31,0	30,9	30,9	30,9	30,8	30,8
Eigen vermogen	20,3	19,7	19,4	20,0	20,6	21,1	21,6	22,0	22,4	22,8	23,1	23,4	23,6	23,8	23,9	24,0
Voorzieningen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Interne lening	9,0	8,5	8,0	7,5	7,1	6,6	6,2	5,8	5,4	5,0	4,7	4,4	4,2	4,0	3,8	3,6
Overige langlopende schulden	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Kortlopende schulden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Totaal passiva	32,5	31,4	30,6	30,7	30,8	30,9	30,9	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	30,9	30,9	30,9	30,8

2.7 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Figuur 2-9 Kasstroomoverzicht op sectorniveau van de niet-DAEB-tak in het basispad (prijspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huurinkomsten	1,53	1,54	1,56	1,57	1,58	1,59	1,60	1,61	1,62	1,63	1,64	1,65	1,66	1,67	1,67	1,68
Onderhoudsuitgaven	-0,30	-0,30	-0,30	-0,31	-0,31	-0,31	-0,32	-0,32	-0,32	-0,33	-0,33	-0,34	-0,34	-0,35	-0,35	-0,35
Beheerkosten	-0,21	-0,21	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23
Verhuurderheffing	-0,05	-0,05	-0,05	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02
Vennootschapsbelasting	-0,14	-0,13	-0,14	-0,15	-0,16	-0,17	-0,17	-0,17	-0,18	-0,18	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19	-0,20	-0,20
Rentebaten en -lasten	-0,29	-0,27	-0,24	-0,22	-0,21	-0,19	-0,18	-0,16	-0,15	-0,14	-0,12	-0,11	-0,10	-0,10	-0,09	-0,08
Leefbaarheidsuitgaven	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Operationele kasstroom	0,53	0,57	0,59	0,62	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,74	0,75	0,76	0,77	0,77	0,78
Verduurzamingsinvesteringen	-0,09	-0,08	-0,07	-0,09	-0,10	-0,11	-0,11	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13	-0,12	-0,13	-0,12
Overige woningverbeteringsinvesteringen	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Totaal investeringen	-0,13	-0,12	-0,12	-0,13	-0,14	-0,15	-0,16	-0,17	-0,18	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17
Dividend niet-DAEB	0,10	0,13	0,16	0,17	0,20	0,21	0,24	0,25	0,27	0,30	0,33	0,37	0,46	0,48	0,50	0,51
Aflossing startleningen door verbindingen	0,03	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflossingen interne lening	-0,60	-0,56	-0,50	-0,47	-0,41	-0,39	-0,36	-0,34	-0,32	-0,29	-0,28	-0,23	-0,14	-0,13	-0,11	-0,11
Nieuwe leningen	0,26	0,21	0,15	0,12	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Saldo (Mutatie liquide middelen)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2.8 Vpb niet-DAEB

Figuur 2-10 Opbouw Fiscaal resultaat en Vpb DAEB-tak (prijspeil 2018, x € 1 miljard)

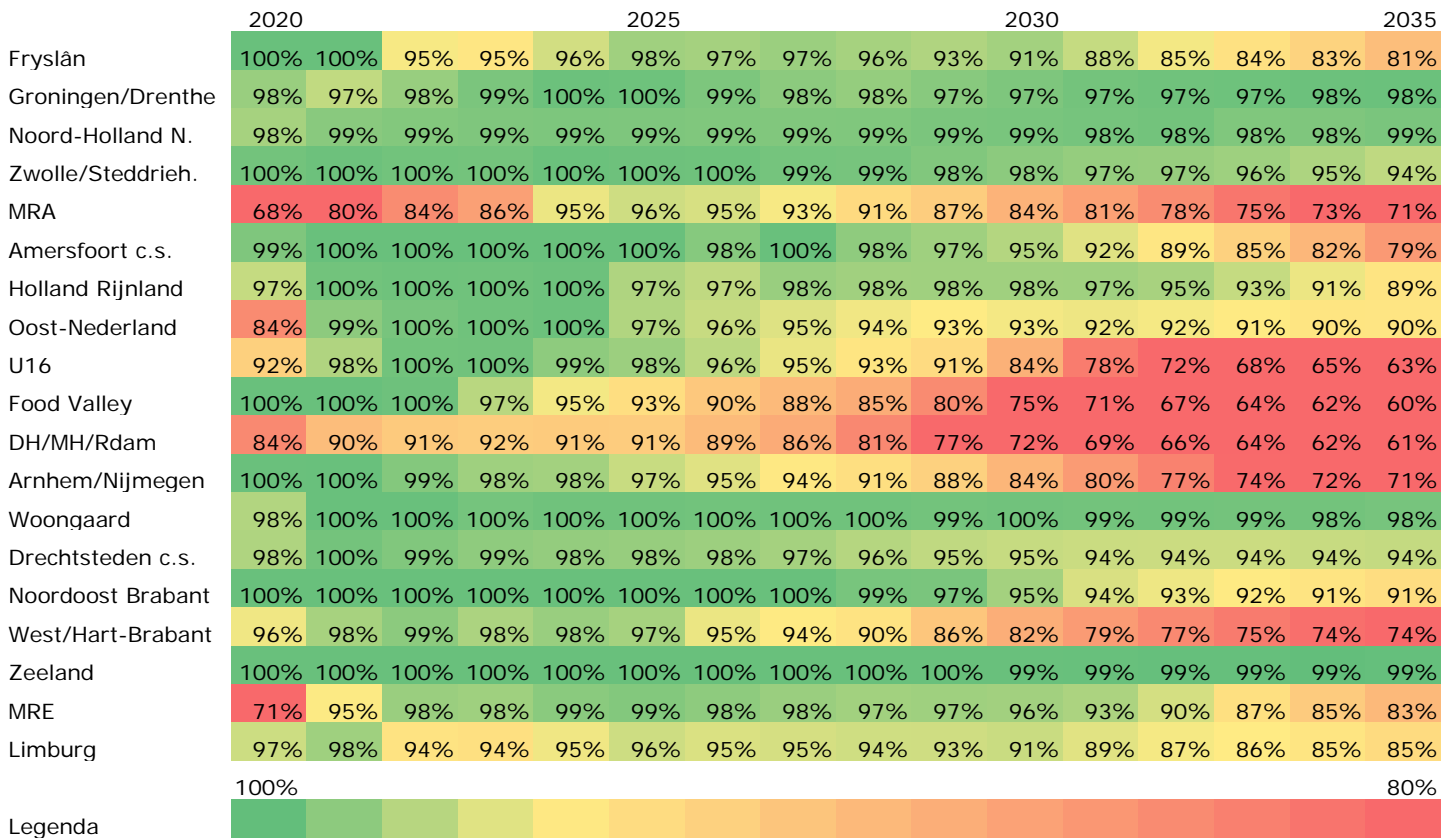
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Resultaat uit verhuur	0,64	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95
Niet aftrekbare rente volgens ATAD1	0,09	0,08	0,06	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Fiscaal resultaat	0,69	0,70	0,72	0,73	0,76	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
Vpb	0,14	0,13	0,14	0,15	0,16	0,17	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20

2.9 Regionaal

Tabel 2-11 Opgave en niet gerealiseerde investeringen per woningmarktregio 2020-2035 (miljoenen euro's, prijspeil 2018)

	Opgave	Niet gerealiseerd
Nederland	115.899	30.661
Fryslân	2.918	647
Groningen/Drenthe	5.259	134
Noord-Holland N.	3.245	13
Zwolle/Steddrieh.	5.100	384
MRA	21.703	6.914
Amersfoort c.s.	2.649	628
Holland Rijnland	4.083	509
Oost-Nederland	3.334	360
U16	8.528	3.449
Food Valley	2.483	1.107
DH/MH/Rdam	24.041	10.134
Arnhem/Nijmegen	6.141	1.990
Woongaad	2.199	50
Drechtsteden c.s.	1.954	109
Noordoost Brabant	3.604	329
West/Hart-Brabant	6.788	1.915
Zeeland	1.288	13
MRE	5.475	1.090
Limburg	5.107	886

Figuur 2-12 Realisatiegraad 2020-2035 per regio



Tabel 2-13 LTV 2020-2035 per woningmarktregio

	2020	2025	2030	2035
Fryslân	66%	75%	82%	79%
Groningen/Drenthe	64%	70%	76%	76%
Noord-Holland N.	56%	57%	64%	66%
Zwolle/Steddrieh.	59%	63%	74%	82%
MRA	62%	73%	82%	80%
Amersfoort c.s.	63%	68%	80%	81%
Holland Rijnland	47%	62%	78%	83%
Oost-Nederland	65%	67%	70%	71%
U16	58%	71%	84%	84%
Food Valley	64%	79%	84%	84%
DH/MH/Rdam	63%	79%	82%	79%
Arnhem/Nijmegen	61%	75%	83%	82%
Woongaard	58%	60%	68%	76%
Drechtsteden c.s.	49%	52%	55%	64%
Noordoost Brabant	53%	59%	70%	81%
West/Hart-Brabant	71%	81%	84%	84%
Zeeland	52%	57%	61%	60%

MRE	59%	71%	83%	83%
Limburg	67%	76%	83%	84%
Nederland	61%	71%	78%	79%

Tabel 2-14 ICR 2020-2035 per woningmarktregio

	2020	2025	2030	2035
Fryslân	2,19	2,10	1,90	1,71
Groningen/Drenthe	2,20	2,38	2,15	1,91
Noord-Holland N.	2,09	2,45	2,18	1,87
Zwolle/Steddrieh.	2,38	2,63	2,27	1,73
MRA	1,81	1,90	1,79	1,56
Amersfoort c.s.	2,06	2,25	1,85	1,57
Holland Rijnland	2,69	2,62	2,05	1,58
Oost-Nederland	2,11	2,18	2,00	1,76
U16	2,27	2,21	1,81	1,57
Food Valley	2,64	2,65	2,06	1,57
DH/MH/Rdam	1,98	1,94	1,79	1,56
Arnhem/Nijmegen	2,30	2,17	1,84	1,63
Woongaad	2,36	2,64	2,37	1,84
Drechtsteden c.s.	2,42	2,91	2,73	2,07
Noordoost Brabant	2,30	2,42	2,14	1,64
West/Hart-Brabant	1,85	2,08	1,94	1,67
Zeeland	2,71	2,98	2,74	2,46
MRE	2,12	2,31	1,91	1,60
Limburg	2,26	2,45	2,18	1,84
Nederland	2,10	2,20	1,96	1,67

2.10 Investeringsbedragen gemodelleerde opgave per regio

Tabel 2-15 Investeringsbedragen per regio totaal (x € 1 miljoen)

	Nieuw- bouw	Sloop	Verduur- zaming	Woning- verbetering	Flex- wone n	Woning- aanpas- singen	Totaal
Fryslân	1.422	62	991	420	-	23	2.918
Groningen/Drenthe	2.648	110	1.362	720	388	31	5.259
Noord-Holland N.	2.067	66	713	377	-	21	3.245
Zwolle/Steddrieh.	2.913	87	1.294	608	167	32	5.100
MRA	14.827	363	3.583	1.980	874	75	21.703
Amersfoort c.s.	1.675	57	604	295	-	18	2.649
Holland Rijnland	2.778	60	657	374	190	25	4.083
Oost-Nederland	1.379	85	1.296	548	-	25	3.334
U16	6.241	105	1.065	635	441	42	8.528
Food Valley	1.850	38	373	210	-	13	2.483
DH/MH/Rdam	16.697	656	3.734	2.126	745	83	24.041
Arnhem/Nijmegen	3.822	105	1.237	602	342	34	6.141
Woongaad	1.343	45	531	264	-	15	2.199
Drechtsteden c.s.	1.002	64	601	275	-	13	1.954

Noordoost Brabant	2.214	55	908	405	-	22	3.604
West/Hart-Brabant	4.135	123	1.476	707	312	36	6.788
Zeeland	580	27	459	209	-	12	1.288
MRE	3.613	84	1.022	530	205	21	5.475
Limburg	2.191	122	1.731	731	289	43	5.107

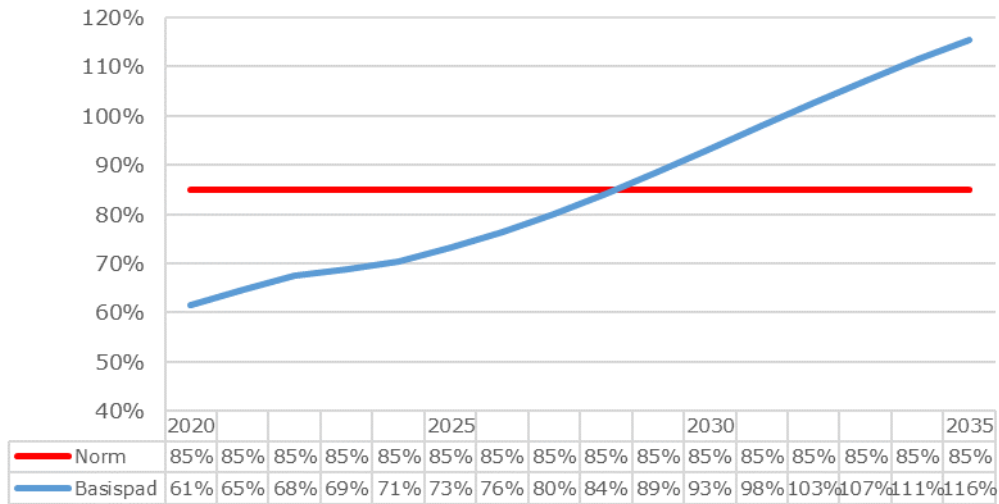
Tabel 2-16 Investeringsbedragen per regio, uitgedrukt in euro's per DAEB-woongelegenhed (stand 31-12-2018)

	Nieuwbouw	Sloop	Verduurzaming	Woningverbetering	Flexwonen	Woningaanpassingen	Totaal
Nederland	1.998	63	644	327	108	16	3.155
Fryslân	1.072	46	747	317	-	17	2.200
Groningen/Drenthe	1.176	49	605	320	172	14	2.336
Noord-Holland N.	1.767	56	609	322	-	18	2.774
Zwolle/Steddrieh.	1.564	46	695	327	90	17	2.740
MRA	2.440	60	590	326	144	12	3.572
Amersfoort c.s.	1.840	63	664	324	-	20	2.910
Holland Rijnland	2.546	55	602	342	174	23	3.742
Oost-Nederland	812	50	763	322	-	15	1.962
U16	3.348	56	571	341	236	22	4.575
Food Valley	3.105	65	626	352	-	21	4.169
DH/MH/Rdam	2.554	100	571	325	114	13	3.677
Arnhem/Nijmegen	2.122	58	687	334	190	19	3.410
Woongaard	1.634	55	647	321	-	18	2.675
Drechtsteden c.s.	1.152	73	691	316	-	15	2.247
Noordoost Brabant	1.816	45	745	332	-	18	2.956
West/Hart-Brabant	1.920	57	685	328	145	17	3.152
Zeeland	889	42	703	321	-	19	1.973
MRE	2.264	53	641	332	129	13	3.432
Limburg	979	54	773	327	129	19	2.282

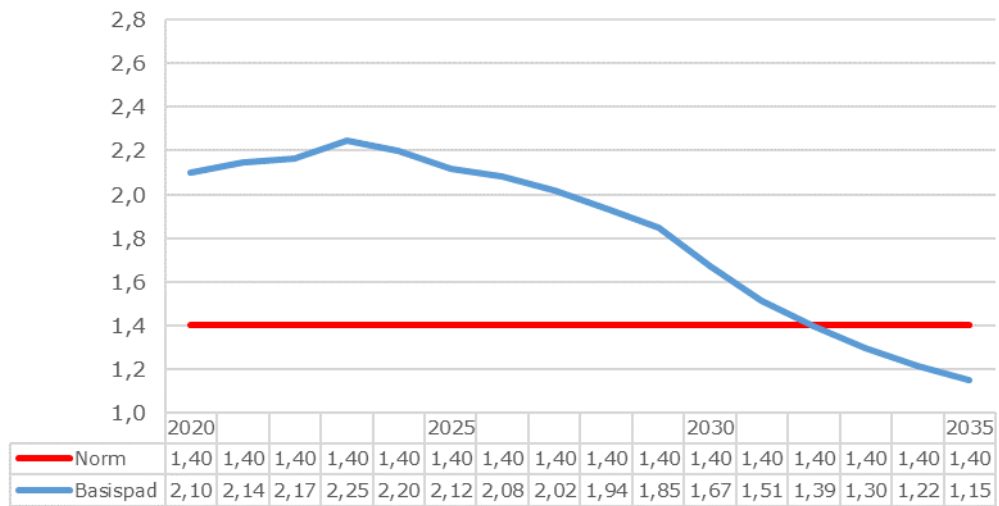
2.11 Uitkomsten bij uitvoeren van alle investeringen

In de rest van deze paragraaf wordt getoond wat de financiële effecten zijn van het uitvoeren van alle investeringen. Dit leidt er toe dat corporaties in de doorrekening de normen van Aw en WSW overschrijden en dat het borgstelsel ook niet meer voldoet aan de kapitaalstoets. Het is dus geen realistisch scenario, maar het geeft wel een goed inzicht in het effect van het investeringsprogramma op de kasstromen en balans.

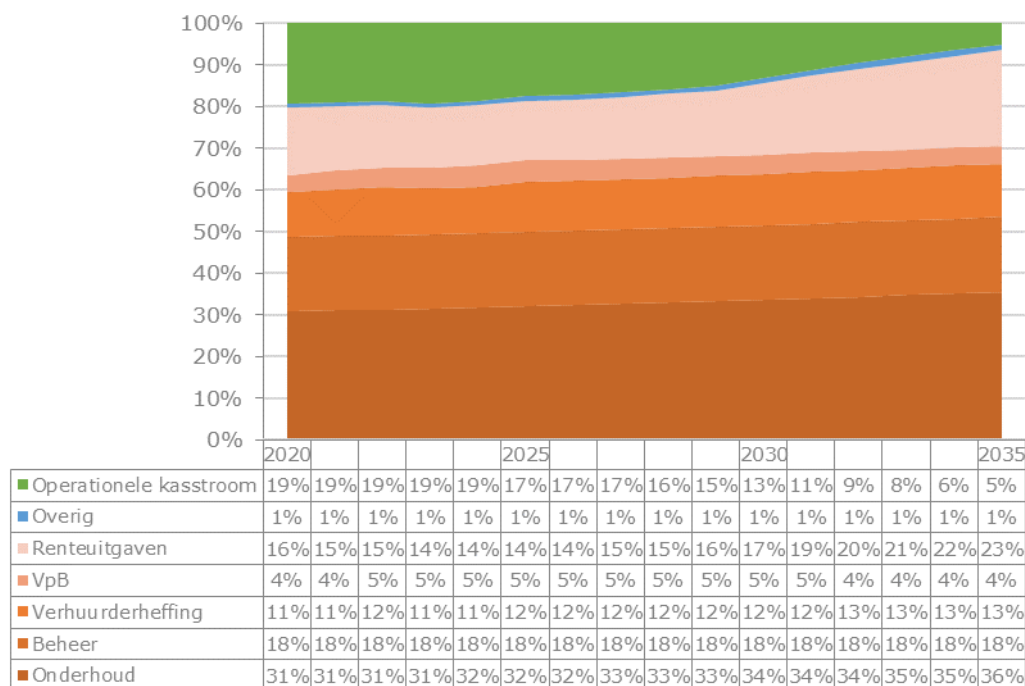
Figuur 2-17 LTV op sectorniveau bij uitvoeren van alle investeringen basispad



Figuur 2-18 ICR op sectorniveau bij uitvoeren van alle investeringen basispad



Figuur 2-19 Ontwikkeling lasten en operationele kasstroom als percentage van de huren



Figuur 2-20 Balans op sectorniveau van de DAEB-tak bij uitvoeren van alle investeringen basispad (prijsspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Beleidswaarde woningen en overig vastgoed	113,1	108,2	104,4	103,9	103,5	102,8	102,0	101,2	100,4	99,6	98,7	97,5	96,2	94,6	92,7	90,7
Overige materiële en immateriële vaste activa	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6
Netto vermogenswaarde niet-DAEB-tak	20,3	19,7	19,4	20,0	20,6	21,1	21,6	22,0	22,4	22,8	23,1	23,4	23,6	23,8	23,9	24,0
Interne lening	8,6	7,9	7,3	6,7	6,2	5,6	5,2	4,7	4,3	3,9	3,6	3,2	3,0	2,8	2,6	2,5
Overige financiële vaste activa	6,1	6,0	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
Vlottende activa	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Liquide middelen	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Totaal activa	157,4	151,0	146,0	145,6	145,0	144,3	143,6	142,8	141,9	141,2	140,2	139,0	137,7	136,0	134,1	132,1
Eigen vermogen	67,4	61,3	56,4	55,5	54,1	51,6	48,7	45,2	41,3	37,0	32,6	28,3	24,1	20,1	16,3	13,0
Voorzieningen	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Geborgde leningportefeuille	78,1	77,9	77,8	78,2	79,1	80,9	83,0	85,7	88,8	92,3	95,7	98,8	101,7	104,1	105,9	107,3
Overige langlopende schulden	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Kortlopende schulden	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Totaal passiva	157,4	151,0	146,0	145,6	145,0	144,3	143,6	142,8	141,9	141,2	140,2	139,0	137,7	136,0	134,1	132,1

Figuur 2-21 Kasstroomoverzicht op sectorniveau van de DAEB-tak bij uitvoeren van alle investeringen basispad (prijspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huurinkomsten	14,3	14,4	14,4	14,5	14,6	14,7	14,8	14,9	15,0	15,1	15,2	15,3	15,4	15,5	15,5	15,5
Onderhoudsuitgaven	-4,4	-4,5	-4,5	-4,6	-4,6	-4,7	-4,8	-4,9	-5,0	-5,1	-5,2	-5,3	-5,4	-5,5	-5,5	-5,6
Beheerkosten	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8
Verhuurderheffing	-1,8	-1,9	-2,0	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2
Overheidsontvangsten en subsidies	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Heffingsverminderingen																
verhuurderheffing	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Vennootschapsbelasting	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Rentebaten en -lasten	-2,3	-2,2	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,3	-2,4	-2,7	-2,9	-3,1	-3,3	-3,5	-3,6
Obligoheffing	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Leefbaarheidsuitgaven	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Operationele kasstroom																
Flexwonen	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Operationele kasstroom	2,6	2,5	2,5	2,6	2,5	2,4	2,3	2,3	2,2	2,0	1,8	1,5	1,2	1,0	0,7	0,5
Verkoopopbrengsten	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7
Nieuwbouwinvesteringen	-4,8	-4,0	-4,1	-4,4	-4,6	-5,1	-5,4	-5,6	-5,9	-6,2	-6,1	-5,6	-5,2	-4,6	-4,0	-3,3
Verduurzamingsinvesteringen	-0,8	-0,8	-0,8	-1,0	-1,2	-1,4	-1,6	-1,7	-1,9	-1,9	-1,8	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0
Overige woningverbeteringsinvesteringen	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
Sloopkosten	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Flexwonen	0,0	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	-0,2	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Woningaanpassingen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal investeringen	-6,6	-6,0	-6,2	-6,9	-7,2	-7,9	-8,4	-8,8	-9,2	-9,5	-9,3	-8,8	-8,3	-7,7	-7,0	-6,3
Dividend niet-DAEB	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Aflossing leningen niet-DAEB aan DAEB	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Aflossingen	-4,7	-4,2	-3,9	-3,5	-2,8	-2,4	-2,1	-1,8	-1,7	-6,4	-6,3	-5,4	-5,5	-5,6	-5,2	-5,5
Nieuwe leningen	6,2	5,3	5,3	5,4	5,2	5,7	5,9	6,1	6,6	11,6	11,5	10,4	10,3	9,9	9,1	8,9
Saldo (Mutatie liquide middelen)	-0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

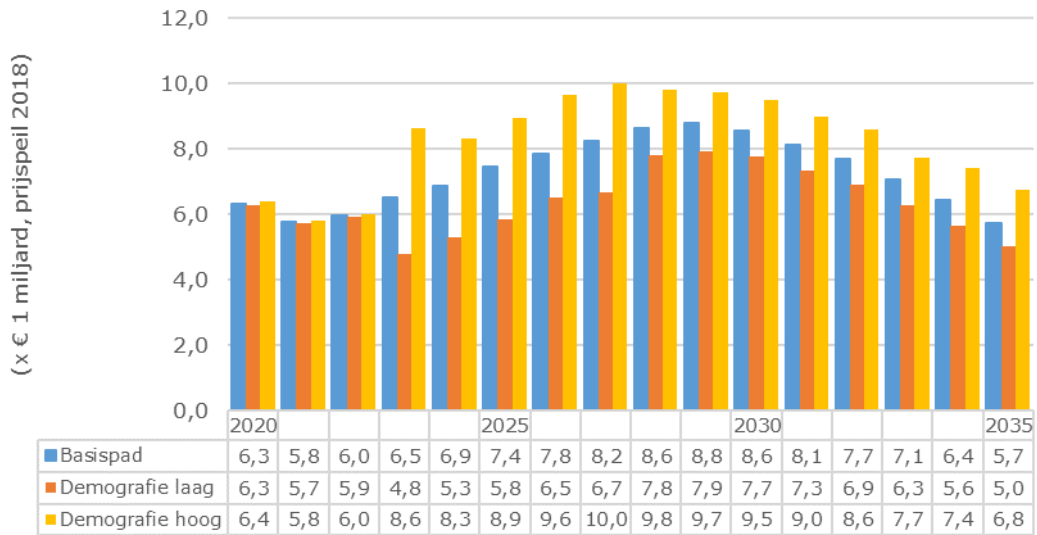
Figuur 2-22 Opbouw Fiscaal resultaat en Vpb DAEB-tak bij uitvoeren van alle investeringen basispad (prijspeil 2018, x € 1 miljard)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Resultaat uit verhuur	2,8	3,1	3,1	3,1	3,3	3,2	3,1	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5	2,2	1,9	1,6	1,4
Aftrekbaar deel woningverbetering en verduurzaming	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Fiscaal verkoopresultaat	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Fiscaal resultaat sloop	-	-	-	-	-	-	-0,0	-	-	-	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Niet aftrekbaar rente volgens ATAD1	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,2	1,5	1,7	1,9	2,1
Fiscaal resultaat	3,5	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1	3,1
Vpb	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7

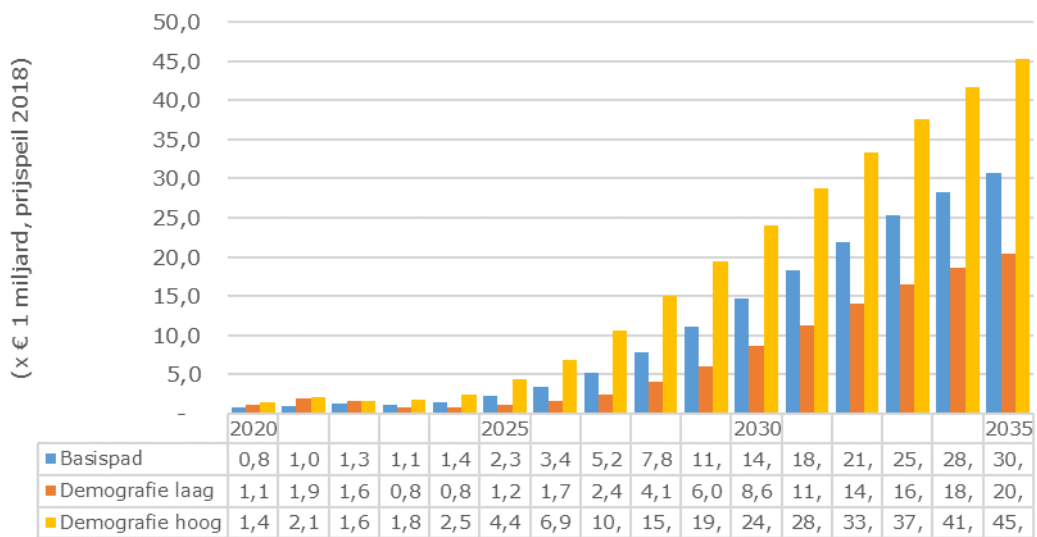
3 Varianten

3.1 Demografische varianten

Figuur 3-1 Maatschappelijke opgave per jaar basispad en demografische varianten

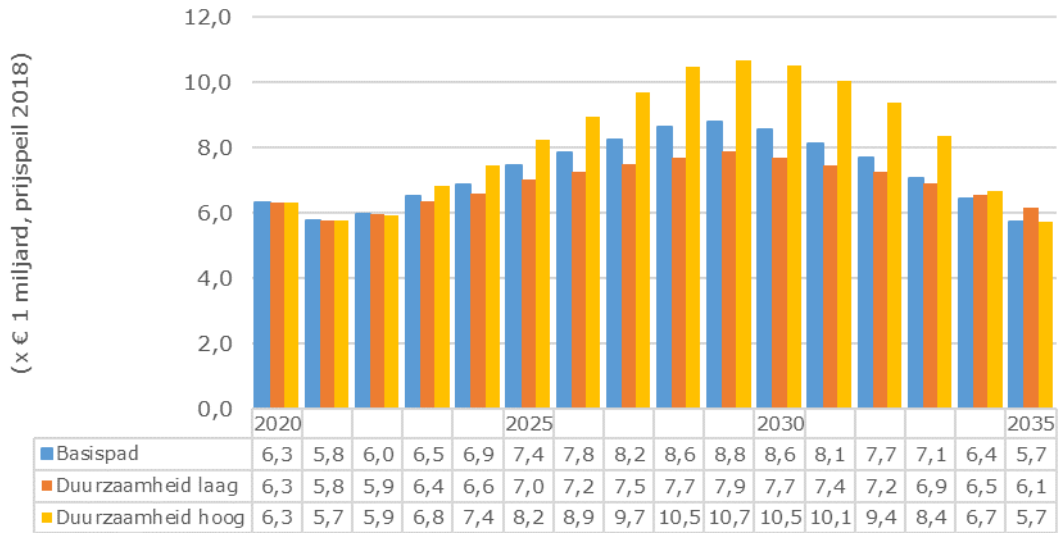


Figuur 3-2 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave cumulatief basispad en demografische varianten

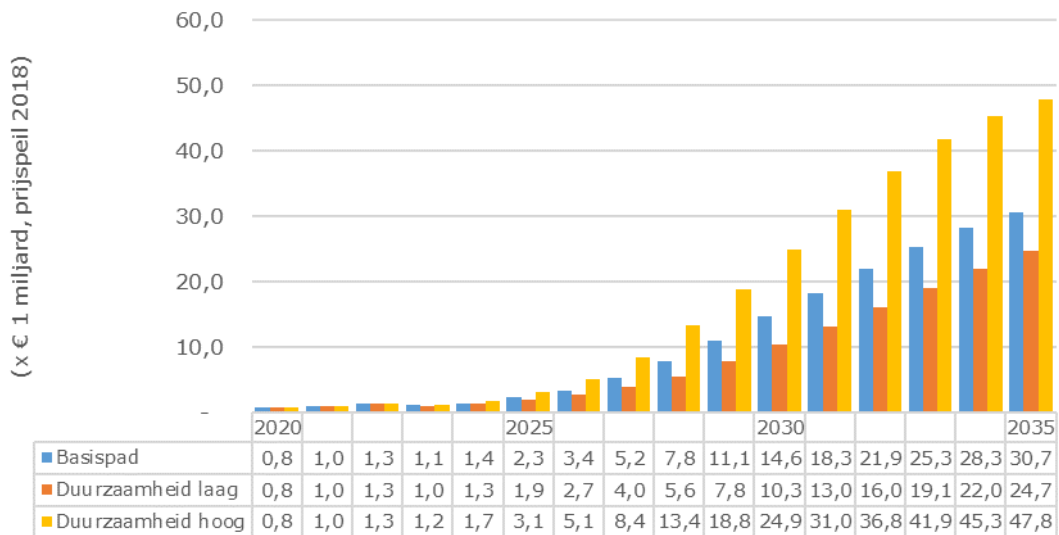


3.2 Verduurzamingsvarianten

Figuur 3-3 Maatschappelijke opgave per jaar basispad en varianten tempo verduurzaming

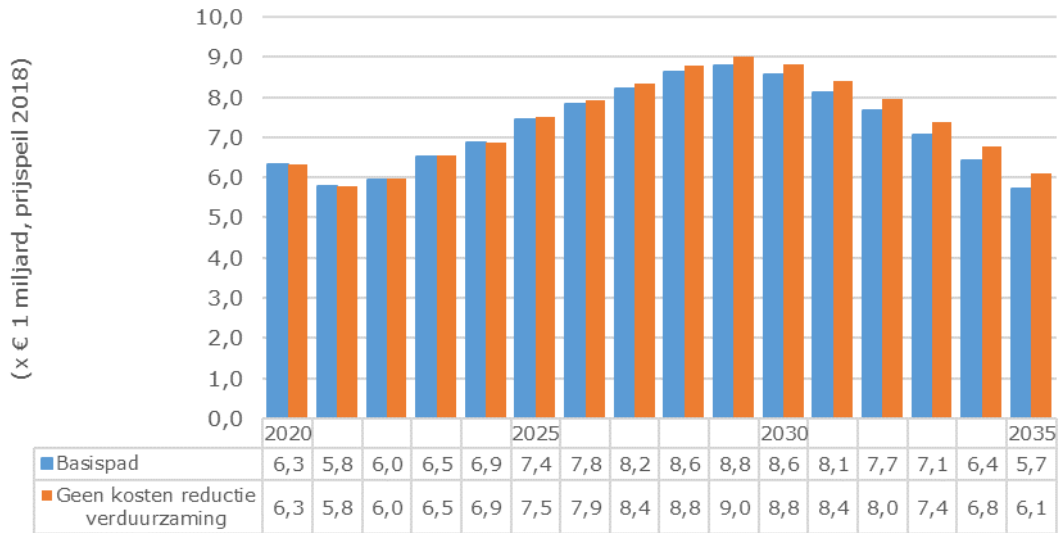


Figuur 3-4 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave cumulatief basispad en varianten tempo verduurzaming

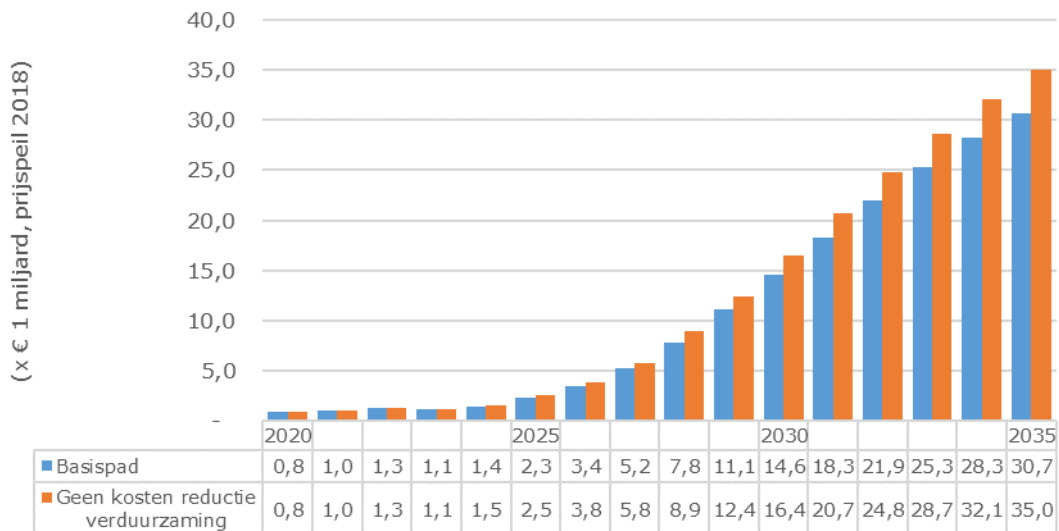


3.3 Geen kostenreductie verduurzaming

Figuur 3-5 Maatschappelijke opgave per jaar basispad en variant geen kostenreductie verduurzaming

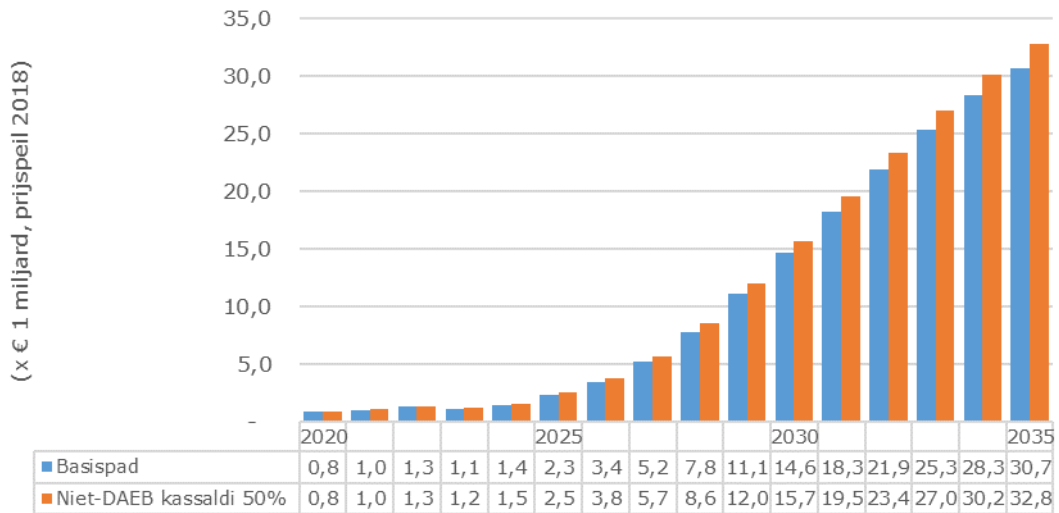


Figuur 3-6 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave cumulatief basispad en variant geen kostenreductie verduurzaming



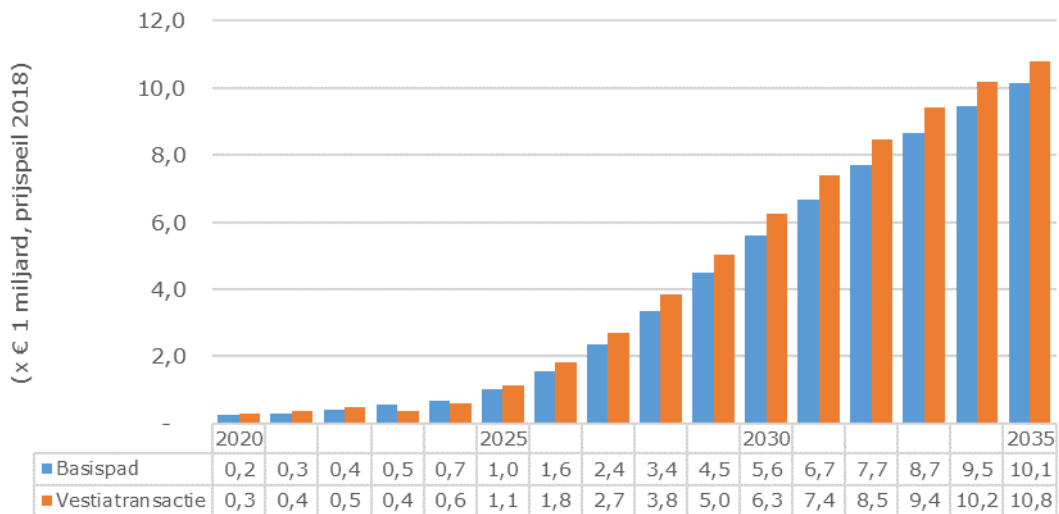
3.4 Niet-DAEB kassaldi voor 50% in niet-DAEB houden

Figuur 3-7 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave cumulatief basispad en variant Niet-DAEB kassaldi voor 50% in niet-DAEB houden



3.5 Effecten overname bezit Vestia in maatwerkgemeenten

Figuur 3-8 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave Rdam/MH/Dh cumulatief basispad en variant overnme bezit Vestia in maatwerkgemeenten



3.6 Geen rentestijging vanaf 2025

Figuur 3-9 Niet gerealiseerde maatschappelijke opgave cumulatief basispad en variant geen rentestijging vanaf 2025

