

A close-up photograph of a hand placing a small, light-colored wooden block onto a larger wall made of similar blocks. The wall is composed of two main sections: a lower section of light-colored blocks and an upper section of darker, greyish-blue blocks. The hand is positioned at the top right, with the thumb and index finger holding the block. The background is a solid light blue.

finance
ideas

Ruimte voor nieuwbouw door verkoop (onder voorwaarden)

Ten behoeve van symposium Trudo

14 augustus 2025

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Vraagstelling: inzicht in impact verkoop (VoV) ten opzichte van reguliere verkoop op ruimte voor nieuwbouw



Trudo organiseert op donderdag 28 augustus het Symposium Sociale Koop. Hierbij heeft Trudo aan Finance Ideas gevraagd om inzichtelijk te maken hoe Verkoop onder Voorwaarden (VoV) kan bijdragen aan het creëren van ruimte voor nieuwbouw.



Als basispositie is de DAEB-tak van corporatie 'Rentmeester' gebruikt. Rentmeester is een in het CorporatiePrognoseModel (CPM) ingerichte benadering van de gemiddelde corporatie in Nederland (startpositie) met de opgave vanuit de NPA (programma) en parameters Ortec OFS Q2.

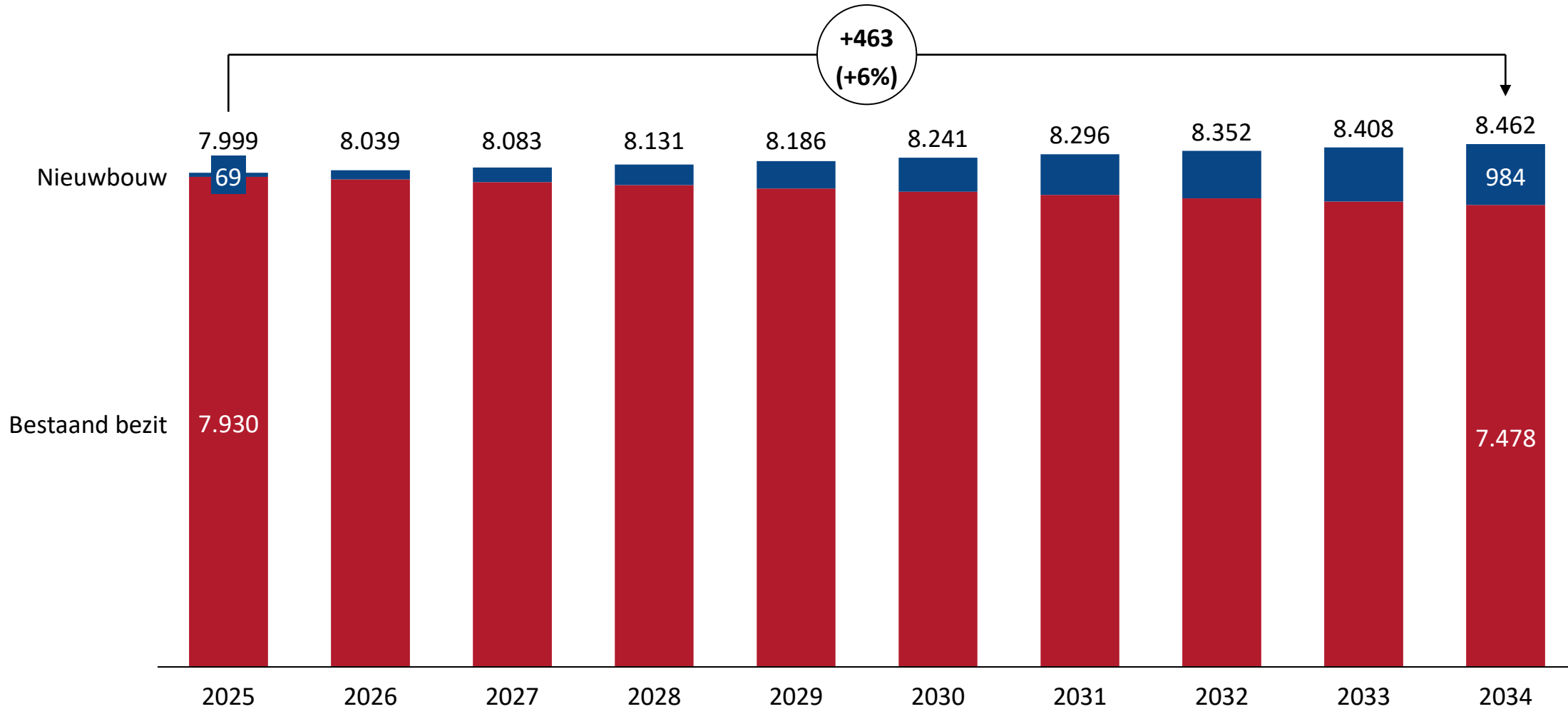


De basisvariant vormt de starpositie voor de analyses van varianten met meer verkoop of verkoop onder voorwaarden, gecombineerd met aanvullende nieuwbouw.



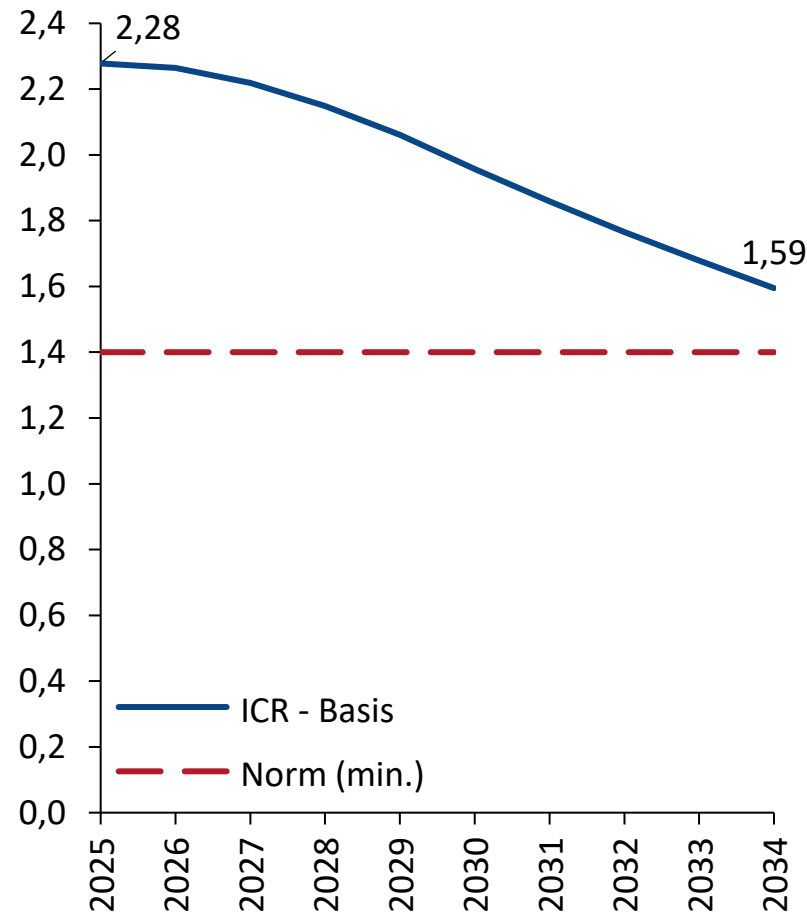
De gehanteerde prognoseperiode is 2025-2034. Alle getoonde gegevens betreffen de DAEB-tak. In het model wordt bekeken wat de impact is op de ICR, LTV en Solvabiliteit bij de verschillende scenario's.

Startpositie voorraadontwikkeling Rentmeester

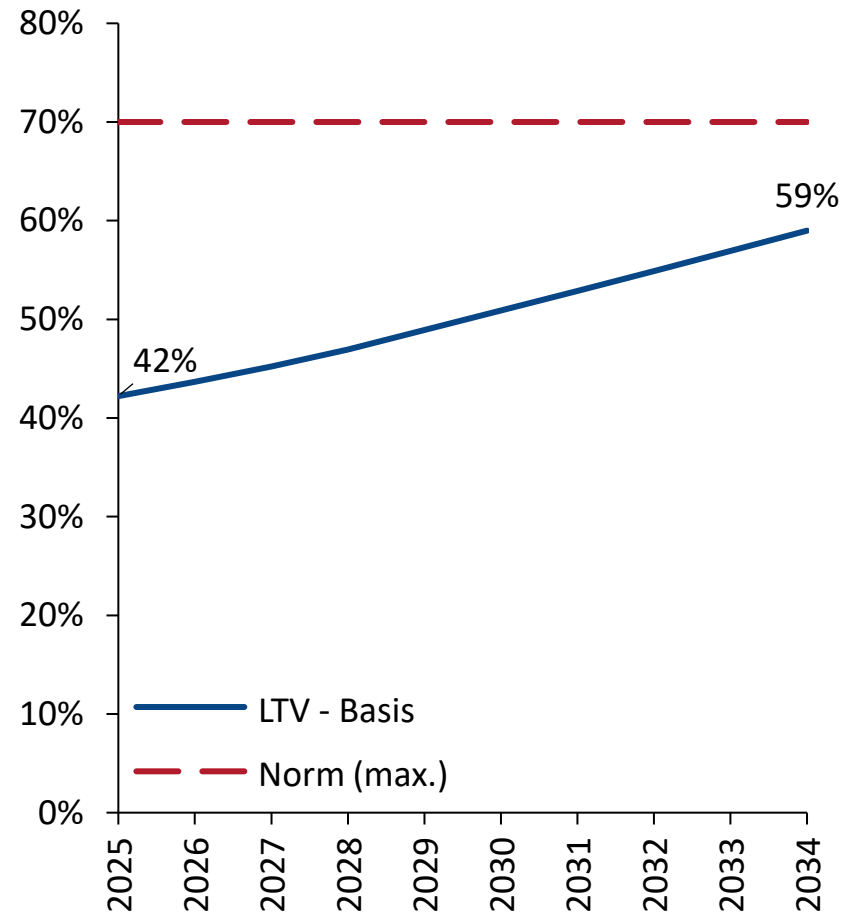


Uitkomsten basis Rentmeester: ICR, LTV en solvabiliteit nog binnen de normen

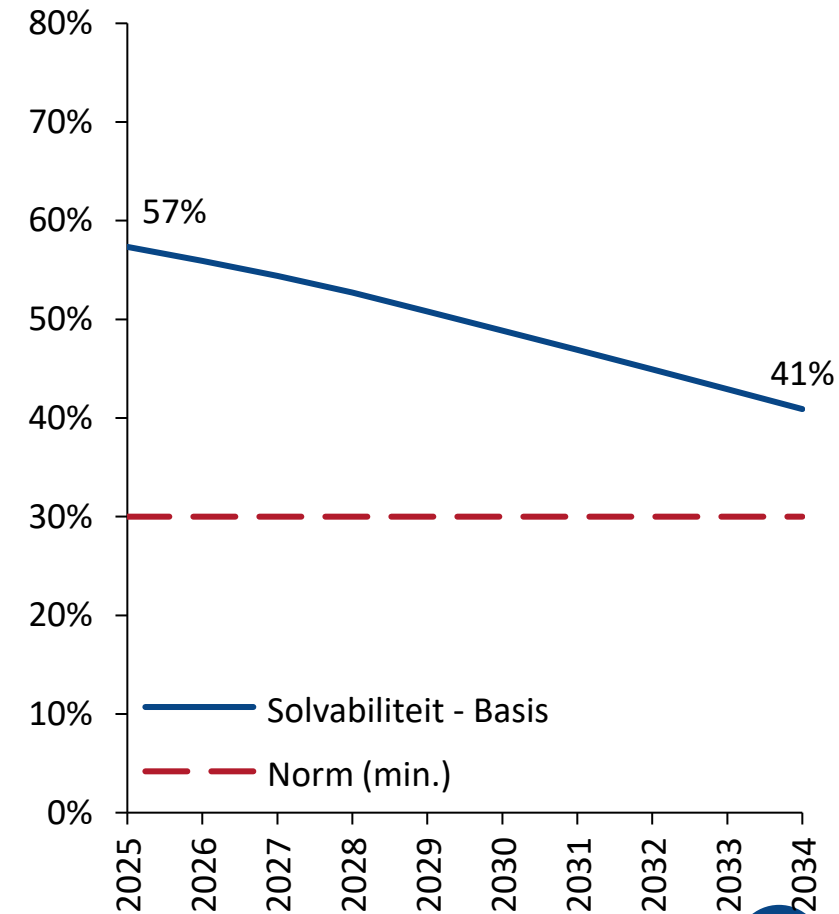
ICR



LTV



Solvabiliteit



Aannames voor nieuwbouw, reguliere verkoop en verkoop onder voorwaarden

Nieuwbouw

Variabele	Bedrag	
Stichtingskosten	€ 280.000	<i>Eenmalig</i>
Huur	€ 680	<i>Per maand</i>
Onderhoud	€ 3.400	<i>Per jaar</i>
Beheer	€ 1.200	<i>Per jaar</i>
Overige uitgaven (niet in waarde)	€ 1.610	<i>Per jaar</i>

Bron: IBW 2025

Verkoop (onder voorwaarden)

Variabele	Bedrag	
Leegwaarde	€ 300.000	<i>Eenmalig</i>
Huur	€ 590	<i>Per maand</i>
Onderhoud	€ 3.000	<i>Per jaar</i>
Beheer	€ 1.050	<i>Per jaar</i>
Overige uitgaven (niet in waarde)	€ 1.610	<i>Per jaar</i>

Bron: dVi 2023 geïndexeerd, overig IBW

- De gehanteerde fair value verhouding bij VoV bedraagt 1:1
- De gehanteerde korting bij VoV bedraagt 30%
- Bij VoV wordt de originele transactie gewaardeerd op de activa- en passivazijde van de balans tegen de verkoopprijs met aftrek van korting. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de marktindex.
- Aantallen nieuwbouw en verkoop zijn gelijkmatig gespreid over de prognosejaren.

Het effect van VoV op de financiële positie

Door verkoop verdwijnt de beleidswaarde uit de balans

Per saldo stijgt het eigen vermogen (beleidswaarde) met het verschil tussen de verkoopprijs en balanswaarde

Activa		Passiva	
Vastgoed in exploitatie	- € 110.000	Eigen vermogen	+ € 100.000
Onroerende zaken VoV	+ € 210.000	Terugkoopverplichting VoV	+ € 210.000
Liquide middelen	+ € 210.000		
Totaal	+ € 310.000	Totaal	+ € 310.000

De verkochte woning wordt geactiveerd tegen de verkoopprijs

De corporatie ontvangt de verkoopprijs (leegwaarde minus korting)

De terugkoopverplichting op basis van de verkoopprijs (leegwaarde minus korting)

VoV werkt door in financieringsbehoefte

Activa		Passiva	
Vastgoed in exploitatie	- € 110.000	Eigen vermogen	+ € 100.000
Onroerende zaken VoV	+ € 210.000	Terugkoopverplichting VoV	+ € 210.000
Liquide middelen	+ € 0	Leningen	+ € 70.000
Totaal	+ € 100.000	Totaal	+ € 100.000

De liquide middelen die vrijkomen worden gebruikt om minder leningen aan te hoeven trekken voor de investeringen

Impact van VoV op ratio's positief

ICR: verbeterd

Exploitatie daalt
Rente daalt

Per saldo dalen de exploitatiekasstromen en rente door de verkoop. Onder “normale” uitgangspunten daalt de rente harder en is de impact positief.

LTV: verbeterd

Schuldpositie daalt (voorbeeld: € 210k)
Beleidswaarde daalt (voorbeeld: € 110k)

Doordat verkoop ook na korting plaatsvindt voor een bedrag hoger dan de beleidswaarde is er een ruime positieve impact op LTV.

Solvabiliteit: verbeterd

Eigen vermogen stijgt (voorbeeld: € 100k)
Totaal vermogen stijgt (voorbeeld: € 100k)

Door de verkoop stijgt de solvabiliteit. Onder voorwaarden gebeurt dit echter fors beperkter dan bij reguliere verkoop (in voorbeeld bij reguliere verkoop + € 190 duizend i.p.v. € 100 duizend)

Vervangende nieuwbouw (1 : 1) verandert de balansontwikkelingen

Per saldo daalt het eigen vermogen (beleidswaarde) op basis van het waardeverschil (+ 12.000) en prijsverschil (-€ 70.000)

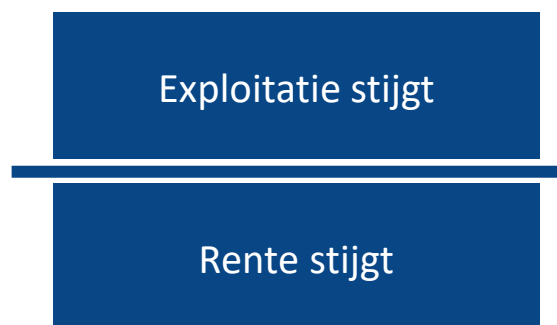
Activa		Passiva	
Vastgoed in exploitatie	+€ 12.000	Eigen vermogen	- € 58.000
Onroerende zaken VoV	+ € 210.000	Terugkoopverplichting VoV	+ € 210.000
Liquide middelen	+ € 0	Leningen	+ € 70.000
Totaal	+ € 222.000	Totaal	+ € 222.000

De beleidswaarde van de nieuwbouw ligt hoger dan de beleidswaarde van de verkochte woning

De stichtingskosten van de vervangende nieuwbouw zijn hoger dan de opbrengst van de verkoop (VoV)

Impact van VoV met vervangende nieuwbouw (1 : 1) op ratio's

ICR: verslechtert



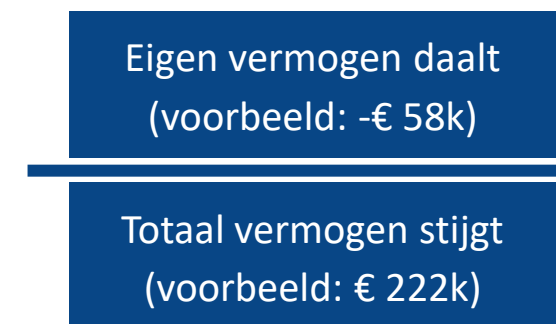
Per saldo stijgen de exploitatiekasstromen en rente door de verkoop (VoV), gecombineerd met nieuwbouw. Onder de gehanteerde uitgangspunten stijgt de rente harder en is de impact negatief.

LTV: verslechtert



De schuldpositie stijgt doordat na korting de verkoopprijs lager is dan de stiko van nieuwbouw. Het beleidswaardeverschil is onder de gehanteerde uitgangspunten kleiner, resulterend in een stijging van de LTV.

Solvabiliteit: verslechtert fors



Door VoV met vervangende nieuwbouw daalt het eigen vermogen op beleidswaarde en stijgt het totale vermogen, resulterend in een fors negatieve impact op de solvabiliteit.

Vergelijking tussen drie beleidsscenario's

Alleen huurwoningen

- Maximale nieuwbouw van huurwoningen binnen de normen van de financiële ratio's
- Gelijkmatic gespreid over de periode 2026 – 2034
- Ultimo 2034 is de grens van de eerst knellende ratio bereikt

Huurwoningen met VoV

- Voortbouwend op het eerste scenario het effect van VoV op de mogelijkheid extra huurwoningen te realiseren.
- Gelijkmatic gespreid over de periode 2026 – 2034
- Ultimo 2034 is de grens van de eerst knellende ratio bereikt

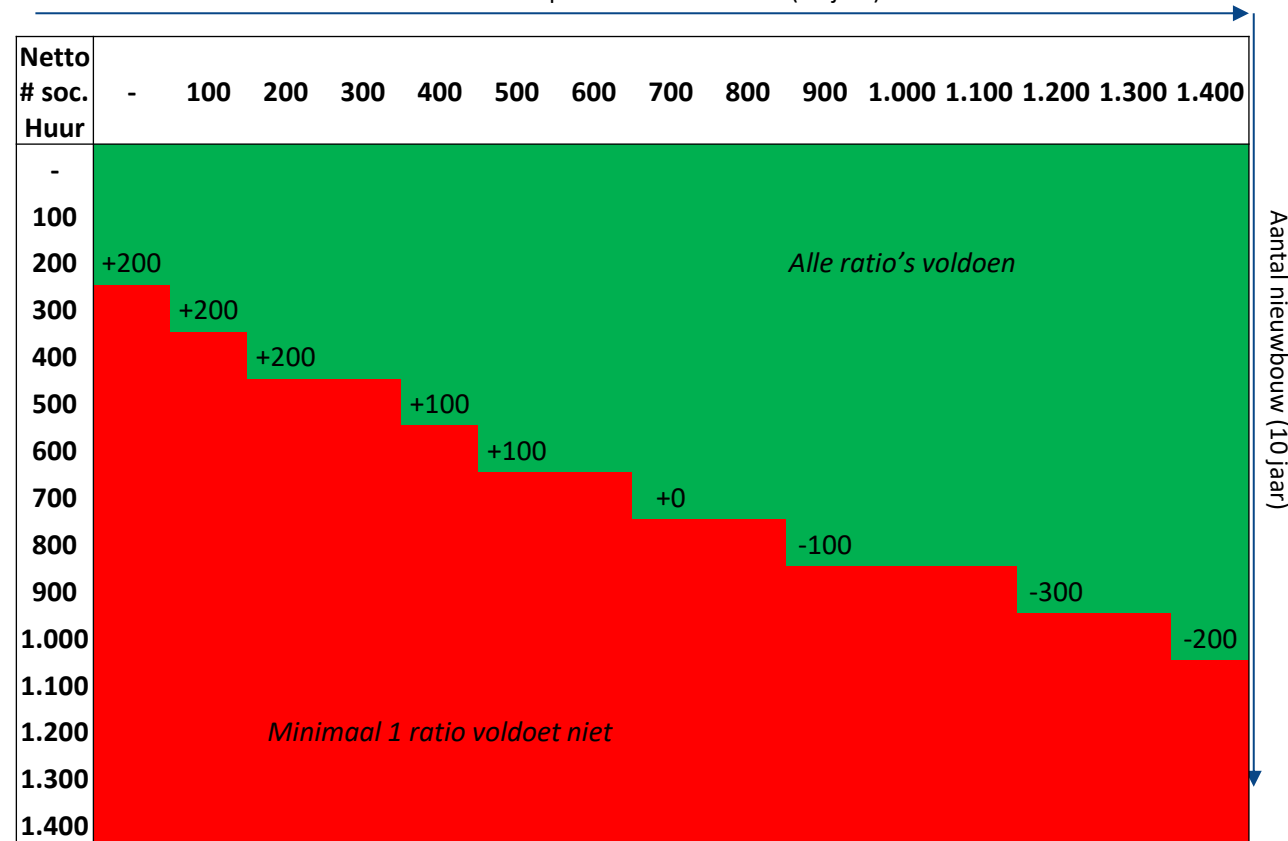
Huurwoningen met reguliere verkoop

- Wederom voortbouwend op het eerste scenario nu het effect van reguliere verkoop op de mogelijkheid om extra huurwoningen te realiseren. te scenario.
- Gelijkmatic gespreid over de periode 2026 – 2034
- Ultimo 2034 is de grens van de eerst knellende ratio bereikt

Mogelijkheden voor toevoeging sociale huur verschillen afhankelijk van type en aantal verkoop

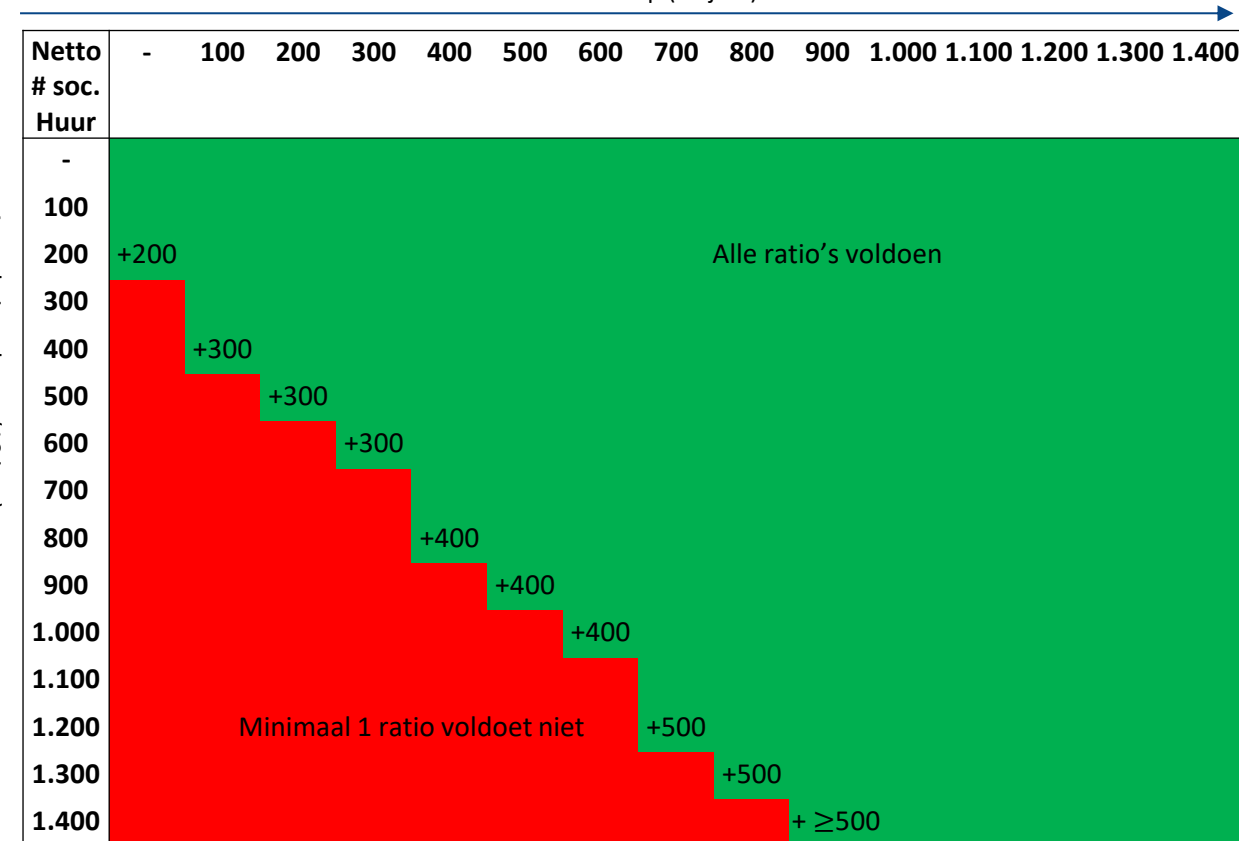
Verkoop onder voorwaarden

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)



Reguliere verkoop

Aantal verkoop (10 jaar)



Mogelijkheden voor toevoeging sociale voorraad verschillen afhankelijk van type en aantal verkoop

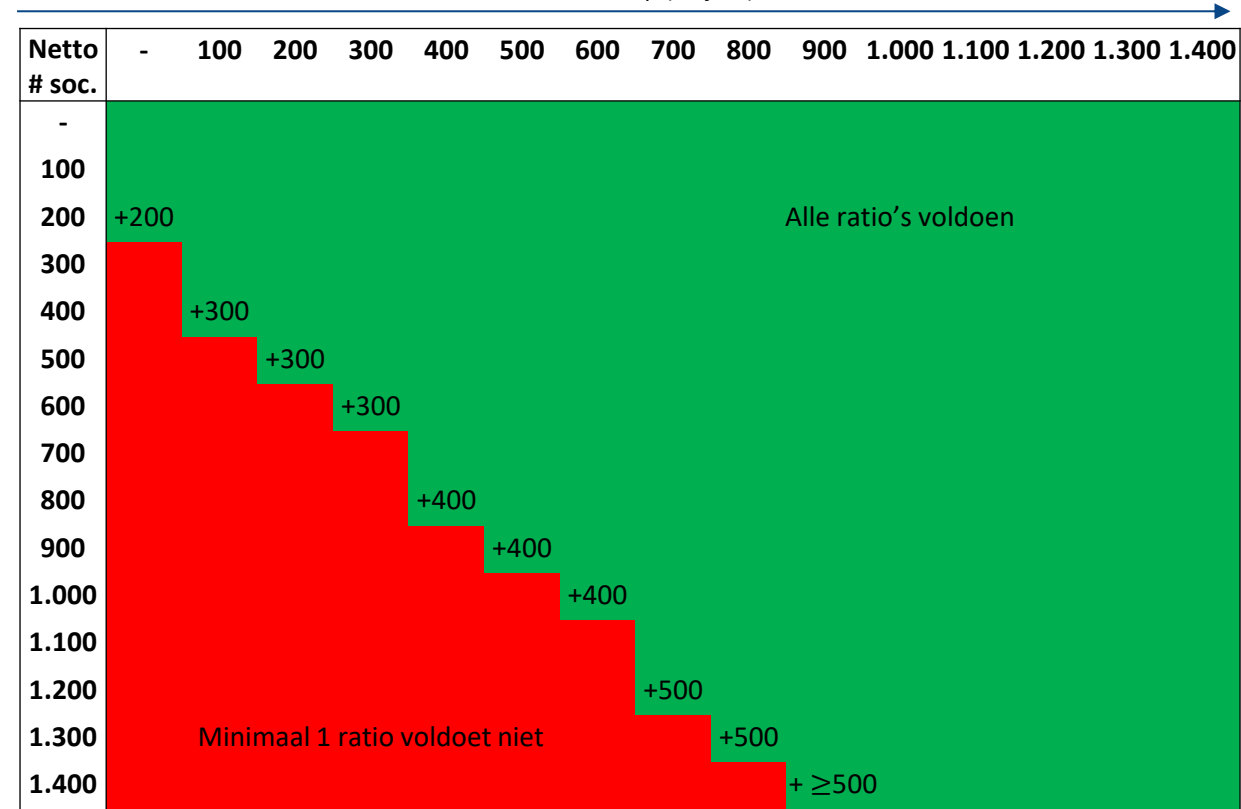
Verkoop onder voorwaarden

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)



Reguliere verkoop

Aantal verkoop (10 jaar)



Benodigde VoV bij verschillende aantallen extra nieuwbouw

Aantal nieuwbouw extra	Verkoop benodigd bij VoV	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij regulier	Knellend ratio
200	Blijft binnen normen zonder verkoop	N.v.t.	Blijft binnen normen zonder verkoop	N.v.t.
400	200	ICR	100	ICR
600	500	Solvabiliteit en ICR	300	ICR
800	900	Solvabiliteit	400	ICR
1000	1400	Solvabiliteit	600	ICR
1200	>1500	Solvabiliteit	700	ICR

Effect VoV op nieuwbouw en voorraad

- Verkoop van sociale huur met VoV geeft financiële ruimte voor extra nieuwbouw sociale huur (exclusief de 200 die al mogelijk was).
- De mutatie van de voorraad sociale huur is negatief. Naarmate VoV omvangrijker is, daalt de voorraad sociale huur sterker.
- De mutatie van de sociale voorraad (VoV plus sociale huur) is groter naarmate VoV omvangrijker is.

VoV	Nwbouw sociale huur	Delta voorraad sociale huur	Delta sociale voorraad
200	200	0	200
400	300	-100	300
600	400	-200	400
800	500	-300	500
1.000	600	-400	600

Effect reguliere verkoop op nieuwbouw en voorraad

- Reguliere verkoop geeft financiële ruimte voor extra nieuwbouw sociale huur (exclusief de 200 die al mogelijk was)
- Extra nieuwbouw sociale huur is groter dan omvang verkoop waardoor de mutatie van voorraad sociale huur groter is naarmate er meer verkocht wordt.
- De mutatie van de totale woningvoorraad is gelijk aan de nieuwbouw sociale huur.

Reguliere verkoop	Nwbouw sociale huur	Delta voorraad sociale huur	Delta woningvoorraad
200	300	100	300
400	600	200	600
600	800	200	800
800	1.100	300	1.100
1.000	1.400	400	1.400

Effect alternatieve verwerkingwijze balanspositie VoV

Basis

- VoV wordt actief (*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*) en passief (*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*) op de balans gezet voor de verkoopprijs minus korting.
- Deze balansverwerking leidt tot verlenging van de balans waardoor de solvabiliteit de knellende ratio kan worden.

Alternatief: niet op balans

- In deze variant worden bij de financiële beoordeling door de toezichthouders de VoV-balansposten buiten beschouwing gelaten.
- Het gaat hier met name om de solvabiliteit die niet meer verslechtert door de balansverlenging.



Niet meenemen balanspositie VoV heeft forse impact op solvabiliteit

Verkoop onder voorwaarden (basis)

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%	47%	47%	48%	49%	49%	50%	50%
100	38%	39%	40%	41%	42%	42%	43%	44%	44%	45%	46%	46%	47%	48%	48%
200	36%	37%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%
300	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%
400	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	40%	41%	42%
500	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%
600	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	33%	34%	35%	36%	36%	37%	38%
700	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%
800	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	32%	32%	33%	34%
900	20%	21%	22%	23%	24%	25%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%
1.000	17%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	29%	30%
1.100	15%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%
1.200	13%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%
1.300	11%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%
1.400	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	21%	22%	23%

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Verkoop onder voorwaarden (geen balanspositie)

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	43%	45%	47%	49%	52%	54%	56%	59%	59%	59%	60%	60%	60%	60%
100	38%	40%	42%	44%	46%	49%	51%	53%	55%	58%	59%	60%	60%	60%	60%
200	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%	50%	52%	55%	57%	59%	60%	60%	60%
300	33%	35%	37%	39%	41%	43%	45%	47%	49%	52%	54%	56%	59%	60%	60%
400	31%	33%	34%	36%	38%	40%	42%	44%	47%	49%	51%	53%	55%	58%	60%
500	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%	50%	52%	55%	57%
600	26%	28%	30%	31%	33%	35%	37%	39%	41%	43%	45%	47%	49%	52%	54%
700	24%	26%	27%	29%	31%	33%	35%	36%	38%	40%	42%	44%	47%	49%	51%
800	22%	23%	25%	27%	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%
900	20%	21%	23%	24%	26%	28%	30%	31%	33%	35%	37%	39%	41%	43%	45%
1.000	17%	19%	21%	22%	24%	26%	27%	29%	31%	33%	35%	36%	38%	40%	42%
1.100	15%	17%	18%	20%	22%	23%	25%	27%	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%
1.200	13%	15%	16%	18%	20%	21%	23%	24%	26%	28%	30%	31%	33%	35%	37%
1.300	11%	13%	14%	16%	17%	19%	21%	22%	24%	26%	27%	29%	31%	33%	35%
1.400	10%	11%	12%	14%	15%	17%	18%	20%	22%	23%	25%	27%	28%	30%	32%

Solvabiliteit niet meer kritische ratio bij alternatieve balansverwerking VoV

Aantal extra nieuwbouw	Verkoop benodigd bij VoV basis	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij VoV buiten balans	Knellend ratio
200	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.
400	200	ICR	200	ICR
600	500	Solvabiliteit en ICR	500	ICR
800	900	Solvabiliteit	800	ICR
1000	1400	Solvabiliteit	1000	ICR
1200	>1500	Solvabiliteit	1300	ICR

Effect alternatieve balansverwerking VoV op nieuwbouw en voorraad

- Door de alternatieve balansverwerking is solvabiliteit niet meer de kritische ratio. Dat is de ICR
- Het effect van VoV op de extra nieuwbouw (exclusief de 200 die al mogelijk was) is negatief. De ruimte voor nieuwbouw bij VoV nog geen 1:1 is.
- De sociale voorraad neemt iets meer toe dan in de basisvariant.

VoV	Nwbouw sociale huur	Delta voorraad sociale huur	Delta sociale voorraad
200	200	0	200
400	300	-100	300
600	500	-100	500
800	600	-200	600
1.000	800	-200	800



Impact van alternatieve balanswaardering groter bij meer bestaande VoV

Toelichting scenario

- Wanneer er sprake is van meer bestaande VoV wordt de impact van de solvabiliteit als eerst knellend ratio groter.
- Om dit te illustreren is een scenario inzichtelijk gemaakt waarin Rentmeester wordt aangepast. De aanpassing bestaat uit het toevoegen van een VoV positie van € 150 miljoen (jaarlijks geïndexeerd).
- Deze wijziging heeft geen impact op de LTV en ICR, wel op de solvabiliteit. Zie rechterzijde voor de uitkomsten van deze variant bij verschillende aantallen extra verkoop onder voorwaarden en nieuwbouw.
- De solvabiliteit is nu onder alle scenario's van VoV en nieuwbouw de eerst knellende ratio.

VoV reguliere balansverwerking, extra VoV start

Solv. 2034	Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)														
	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	34%	35%	36%	37%	37%	38%	39%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%
100	32%	33%	34%	34%	35%	36%	37%	37%	38%	39%	39%	40%	41%	41%	42%
200	30%	31%	32%	32%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	37%	38%	39%	39%	40%
300	28%	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	36%	37%	38%	38%
400	26%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	32%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	36%
500	24%	25%	26%	27%	27%	28%	29%	30%	31%	31%	32%	33%	33%	34%	35%
600	22%	23%	24%	25%	26%	26%	27%	28%	29%	29%	30%	31%	32%	32%	33%
700	20%	21%	22%	23%	24%	25%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	31%
800	18%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	27%	28%	29%	30%
900	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	27%	28%
1.000	15%	16%	17%	18%	18%	19%	20%	21%	22%	23%	23%	24%	25%	26%	26%
1.100	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	21%	22%	23%	23%	24%	25%
1.200	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	21%	22%	23%	23%
1.300	10%	11%	12%	13%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	21%	22%
1.400	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	15%	16%	17%	18%	19%	19%	20%

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Effect van alternatieve balansverwerking duidelijker bij een hogere VoV-startpositie

<u>Aantal extra nieuwbouw</u>	<u>Verkoop benodigd bij reguliere VoV balansverwerking</u>	<u>Knellend ratio</u>	<u>Verkoop benodigd bij VoV buiten balans</u>	<u>Knellend ratio</u>
200	100	<u>Solvabiliteit</u>	<u>Binnen normen zonder verkoop</u>	N.v.t.
400	500	<u>Solvabiliteit</u>	200	ICR
600	1.000	<u>Solvabiliteit</u>	500	ICR
800	1.500	<u>Solvabiliteit</u>	800	ICR
1000	2.000	<u>Solvabiliteit</u>	1000	ICR
1200	2.500	<u>Solvabiliteit</u>	1300	ICR

Effect hogere VoV startpositie op nieuwbouw en voorraad

- De hogere VoV startpositie zorgt ervoor dat de solvabiliteit (fors) eerder gaat knellen.
- Dit resulteert erin dat bij meer VoV verkoop slechts beperkt ruimte voor extra nieuwbouw ontstaat (exclusief de nieuwbouw die zonder VoV mogelijk is).
- De mutatie van de sociale voorraad is de helft van de omvang van de VoV
- Als VoV bij de financiële beoordeling uit de balans gaat, heeft de hogere VoV startpositie geen effect ten opzichte

VoV	Nwbouw sociale huur	Delta voorraad sociale huur	Delta sociale voorraad
200	100	-100	100
400	200	-200	200
600	300	-300	300
800	400	-400	400
1.000	500	-500	500



Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Marcel van Hoorn
marcel.vanhoorn@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

In Rentmeester: verschillen in ICR 2034 tussen VoV en reguliere verkoop met extra nieuwbouw

Verkoop onder voorwaarden

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

ICR 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	1,59	1,66	1,73	1,81	1,90	2,00	2,12	2,25	2,40	2,58	2,79	3,04	3,34	3,72	4,22
100	1,52	1,57	1,64	1,71	1,79	1,87	1,97	2,08	2,20	2,35	2,52	2,71	2,95	3,24	3,59
200	1,45	1,50	1,55	1,62	1,68	1,76	1,84	1,94	2,04	2,16	2,30	2,46	2,65	2,87	3,14
300	1,38	1,43	1,48	1,53	1,59	1,66	1,73	1,81	1,90	2,01	2,12	2,25	2,41	2,58	2,80
400	1,33	1,37	1,41	1,46	1,51	1,57	1,64	1,71	1,78	1,87	1,97	2,08	2,21	2,35	2,52
500	1,28	1,31	1,35	1,40	1,44	1,50	1,55	1,61	1,68	1,76	1,84	1,94	2,04	2,16	2,30
600	1,23	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,48	1,53	1,59	1,66	1,73	1,81	1,90	2,01	2,12
700	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,37	1,41	1,46	1,51	1,57	1,63	1,71	1,78	1,87	1,97
800	1,15	1,17	1,21	1,24	1,27	1,31	1,35	1,39	1,44	1,49	1,55	1,61	1,68	1,76	1,84
900	1,11	1,14	1,16	1,19	1,23	1,26	1,30	1,34	1,38	1,42	1,47	1,53	1,59	1,66	1,73
1.000	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28	1,32	1,36	1,41	1,46	1,51	1,57	1,63
1.100	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,31	1,35	1,39	1,44	1,49	1,55
1.200	1,02	1,04	1,06	1,08	1,11	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,29	1,33	1,38	1,42	1,47
1.300	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41
1.400	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,35

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Reguliere verkoop

Aantal verkoop (10 jaar)

ICR 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	1,59	1,71	1,85	2,01	2,20	2,44	2,73	3,09	3,57	4,22	5,17	6,66	9,37	15,78	49,97
100	1,52	1,62	1,74	1,88	2,05	2,25	2,49	2,79	3,17	3,66	4,35	5,35	6,95	9,90	17,23
200	1,45	1,54	1,65	1,77	1,92	2,09	2,29	2,54	2,85	3,24	3,76	4,48	5,54	7,25	10,49
300	1,38	1,47	1,57	1,68	1,80	1,95	2,13	2,34	2,60	2,91	3,32	3,87	4,62	5,74	7,57
400	1,33	1,40	1,49	1,59	1,70	1,84	1,99	2,17	2,39	2,65	2,98	3,41	3,97	4,76	5,95
500	1,28	1,35	1,43	1,52	1,62	1,73	1,87	2,02	2,21	2,43	2,71	3,05	3,49	4,08	4,91
600	1,23	1,29	1,37	1,45	1,54	1,64	1,76	1,90	2,06	2,25	2,48	2,76	3,12	3,58	4,20
700	1,19	1,25	1,31	1,39	1,47	1,56	1,67	1,79	1,93	2,10	2,30	2,53	2,82	3,19	3,67
800	1,15	1,20	1,26	1,33	1,41	1,49	1,59	1,70	1,82	1,97	2,14	2,34	2,58	2,88	3,27
900	1,11	1,16	1,22	1,28	1,35	1,43	1,52	1,61	1,72	1,85	2,00	2,18	2,38	2,64	2,95
1.000	1,08	1,13	1,18	1,24	1,30	1,37	1,45	1,54	1,64	1,75	1,88	2,04	2,22	2,43	2,69
1.100	1,05	1,09	1,14	1,19	1,25	1,32	1,39	1,47	1,56	1,66	1,78	1,92	2,07	2,26	2,48
1.200	1,02	1,06	1,11	1,16	1,21	1,27	1,34	1,41	1,49	1,59	1,69	1,81	1,95	2,11	2,30
1.300	0,99	1,03	1,07	1,12	1,17	1,23	1,29	1,36	1,43	1,51	1,61	1,72	1,84	1,98	2,14
1.400	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,19	1,24	1,31	1,37	1,45	1,54	1,63	1,74	1,87	2,01

In Rentmeester: LTV 2034 minder snel een probleem dan ICR bij reguliere verkoop en VoV

Verkoop onder voorwaarden

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

LTV 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	59%	57%	55%	53%	50%	48%	46%	44%	41%	39%	36%	33%	31%	28%	25%
100	62%	60%	58%	56%	53%	51%	49%	47%	44%	42%	39%	37%	34%	32%	29%
200	64%	62%	60%	58%	56%	54%	52%	50%	47%	45%	43%	40%	38%	35%	32%
300	67%	65%	63%	61%	59%	57%	55%	53%	50%	48%	46%	43%	41%	38%	36%
400	69%	67%	66%	64%	62%	60%	58%	55%	53%	51%	49%	47%	44%	42%	39%
500	72%	70%	68%	66%	64%	62%	60%	58%	56%	54%	52%	50%	47%	45%	43%
600	74%	72%	70%	69%	67%	65%	63%	61%	59%	57%	55%	53%	50%	48%	46%
700	76%	75%	73%	71%	69%	67%	65%	64%	62%	60%	57%	55%	53%	51%	49%
800	78%	77%	75%	73%	72%	70%	68%	66%	64%	62%	60%	58%	56%	54%	52%
900	81%	79%	77%	76%	74%	72%	70%	69%	67%	65%	63%	61%	59%	57%	55%
1.000	83%	81%	80%	78%	76%	75%	73%	71%	69%	67%	65%	64%	62%	60%	57%
1.100	85%	83%	82%	80%	78%	77%	75%	73%	72%	70%	68%	66%	64%	62%	60%
1.200	87%	85%	84%	82%	81%	79%	77%	76%	74%	72%	70%	69%	67%	65%	63%
1.300	89%	87%	86%	84%	83%	81%	80%	78%	76%	75%	73%	71%	69%	67%	65%
1.400	91%	89%	88%	86%	85%	83%	82%	80%	79%	77%	75%	73%	72%	70%	68%

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Reguliere verkoop

Aantal verkoop (10 jaar)

LTV 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	59%	55%	51%	47%	43%	39%	35%	32%	28%	24%	20%	16%	12%	8%	4%
100	62%	58%	54%	50%	46%	42%	38%	35%	31%	27%	23%	19%	15%	11%	8%
200	64%	60%	57%	53%	49%	45%	41%	38%	34%	30%	26%	22%	18%	15%	11%
300	67%	63%	59%	55%	52%	48%	44%	40%	37%	33%	29%	25%	22%	18%	14%
400	69%	66%	62%	58%	54%	51%	47%	43%	40%	36%	32%	28%	25%	21%	17%
500	72%	68%	64%	61%	57%	53%	50%	46%	42%	39%	35%	31%	28%	24%	20%
600	74%	70%	67%	63%	59%	56%	52%	49%	45%	41%	38%	34%	30%	27%	23%
700	76%	73%	69%	66%	62%	58%	55%	51%	48%	44%	40%	37%	33%	30%	26%
800	78%	75%	71%	68%	64%	61%	57%	54%	50%	47%	43%	40%	36%	33%	29%
900	81%	77%	74%	70%	67%	63%	60%	56%	53%	49%	46%	42%	39%	35%	32%
1.000	83%	79%	76%	72%	69%	66%	62%	59%	55%	52%	48%	45%	41%	38%	34%
1.100	85%	81%	78%	75%	71%	68%	64%	61%	58%	54%	51%	47%	44%	41%	37%
1.200	87%	83%	80%	77%	73%	70%	67%	63%	60%	57%	53%	50%	46%	43%	40%
1.300	89%	85%	82%	79%	76%	72%	69%	66%	62%	59%	56%	52%	49%	46%	42%
1.400	91%	87%	84%	81%	78%	74%	71%	68%	64%	61%	58%	55%	51%	48%	45%

In Rentmeester: Bij relatief hoge aantallen VoV solvabiliteit 2034 eerder knellend

Verkoop onder voorwaarden

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%	47%	47%	48%	49%	49%	50%	50%
100	38%	39%	40%	41%	42%	42%	43%	44%	44%	45%	46%	46%	47%	48%	48%
200	36%	37%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%
300	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%
400	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	40%	41%	42%
500	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%
600	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	33%	34%	35%	36%	36%	37%	38%
700	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%
800	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	32%	32%	33%	34%
900	20%	21%	22%	23%	24%	25%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%
1.000	17%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	29%	30%
1.100	15%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%
1.200	13%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%
1.300	11%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%
1.400	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	21%	22%	23%

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Reguliere verkoop

Aantal verkoop (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	45%	49%	52%	56%	60%	64%	68%	72%	76%	80%	83%	87%	91%	95%
100	38%	42%	46%	50%	54%	57%	61%	65%	69%	73%	76%	80%	84%	88%	92%
200	36%	39%	43%	47%	51%	55%	58%	62%	66%	70%	73%	77%	81%	85%	88%
300	33%	37%	41%	44%	48%	52%	56%	59%	63%	67%	70%	74%	78%	81%	85%
400	31%	34%	38%	42%	45%	49%	53%	56%	60%	64%	67%	71%	75%	78%	82%
500	28%	32%	36%	39%	43%	47%	50%	54%	57%	61%	65%	68%	72%	75%	79%
600	26%	30%	33%	37%	40%	44%	48%	51%	55%	58%	62%	65%	69%	73%	76%
700	24%	27%	31%	34%	38%	42%	45%	49%	52%	56%	59%	63%	66%	70%	73%
800	22%	25%	29%	32%	36%	39%	43%	46%	50%	53%	57%	60%	64%	67%	71%
900	20%	23%	26%	30%	33%	37%	40%	44%	47%	51%	54%	57%	61%	64%	68%
1.000	17%	21%	24%	28%	31%	34%	38%	41%	45%	48%	52%	55%	58%	62%	65%
1.100	15%	19%	22%	25%	29%	32%	36%	39%	42%	46%	49%	52%	56%	59%	63%
1.200	13%	17%	20%	23%	27%	30%	33%	37%	40%	43%	47%	50%	53%	57%	60%
1.300	11%	15%	18%	21%	25%	28%	31%	34%	38%	41%	44%	48%	51%	54%	58%
1.400	10%	13%	16%	19%	23%	26%	29%	32%	36%	39%	42%	45%	49%	52%	55%

Ook alternatieve verwerking activazijde heeft forse positieve impact op solvabiliteit

Verkoop onder voorwaarden (basis)

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%	47%	47%	48%	49%	49%	50%	50%
100	38%	39%	40%	41%	42%	42%	43%	44%	44%	45%	46%	46%	47%	48%	48%
200	36%	37%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%	45%	45%	46%
300	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	41%	41%	42%	43%	43%	44%
400	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%	40%	41%	42%
500	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	38%	38%	39%	40%
600	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	33%	34%	35%	36%	36%	37%	38%
700	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%
800	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	32%	32%	33%	34%
900	20%	21%	22%	23%	24%	25%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	30%	31%	32%
1.000	17%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	29%	30%
1.100	15%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	28%
1.200	13%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%
1.300	11%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%
1.400	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	21%	22%	23%

Aantal nieuwbouw (10 jaar)

Verkoop onder voorwaarden (activawaarde leegwaarde)

Aantal verkoop onder voorwaarden (10 jaar)

Solv. 2034	-	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
-	41%	42%	44%	45%	46%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	56%
100	38%	40%	41%	43%	44%	45%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	54%
200	36%	37%	39%	40%	42%	43%	44%	45%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	52%
300	33%	35%	36%	38%	39%	41%	42%	43%	44%	46%	47%	48%	49%	50%	50%
400	31%	33%	34%	36%	37%	39%	40%	41%	42%	43%	45%	46%	47%	48%	49%
500	28%	30%	32%	33%	35%	36%	38%	39%	40%	41%	43%	44%	45%	46%	47%
600	26%	28%	30%	31%	33%	34%	36%	37%	38%	40%	41%	42%	43%	44%	45%
700	24%	26%	27%	29%	31%	32%	34%	35%	36%	38%	39%	40%	41%	42%	43%
800	22%	24%	25%	27%	29%	30%	32%	33%	34%	36%	37%	38%	39%	40%	41%
900	20%	21%	23%	25%	27%	28%	30%	31%	32%	34%	35%	36%	37%	39%	40%
1.000	17%	19%	21%	23%	25%	26%	28%	29%	31%	32%	33%	34%	36%	37%	38%
1.100	15%	17%	19%	21%	23%	24%	26%	27%	29%	30%	31%	33%	34%	35%	36%
1.200	13%	15%	17%	19%	21%	22%	24%	26%	27%	28%	30%	31%	32%	33%	35%
1.300	11%	13%	15%	17%	19%	21%	22%	24%	25%	27%	28%	29%	31%	32%	33%
1.400	10%	12%	14%	15%	17%	19%	21%	22%	24%	25%	26%	28%	29%	30%	31%

Solvabiliteit niet meer kritische ratio bij alternatieve balansverwerking VoV

Aantal extra nieuwbouw	Verkoop benodigd bij VoV basis	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij VoV buiten balans	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij activering leegwaarde	Knellend ratio
200	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.
400	200	ICR	200	ICR	200	ICR
600	500	Solvabiliteit en ICR	500	ICR	500	ICR
800	900	Solvabiliteit	800	ICR	800	ICR
1000	1400	Solvabiliteit	1000	ICR	1000	ICR
1200	>1500	Solvabiliteit	1300	ICR	1300	ICR

Kolommen zijn gelijk doordat ICR in beide gevallen knellend is voor solvabiliteit en de impact op de ICR niet verschilt tussen de twee afwijkende balansverwerkingen (en ook niet ten opzichte van de basis)

Impact alternatieve balansverwerking sterker zichtbaar bij grotere VoV startpositie

Aantal extra nieuwbouw	Verkoop benodigd bij reguliere VoV balansverwerking	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij VoV buiten balans	Knellend ratio	Verkoop benodigd bij activering leegwaarde	Knellend ratio
200	100	Solvabiliteit	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.	Binnen normen zonder verkoop	N.v.t.
400	500	Solvabiliteit	200	ICR	200	ICR
600	1.000	Solvabiliteit	500	ICR	500	ICR
800	1.500	Solvabiliteit	800	ICR	800	ICR
1000	2.000	Solvabiliteit	1000	ICR	1000	ICR
1200	2.500	Solvabiliteit	1300	ICR	1300	ICR

Kolommen zijn gelijk doordat ICR in beide gevallen knellend is voor solvabiliteit en de impact op de ICR niet verschilt tussen de twee afwijkende balansverwerkingen (en ook niet ten opzichte van de basis)