Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1924

Stichting Vestia Groep Rotterdam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Stichting Vestia Groep

Inhoud

Stichting Vestia Groep

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Stichting Vestia Groep**
L-nummer	L1924
Vestigingsplaats	Rotterdam
Aantal fte's	921

Totaal huurwoningen			70.027		
Eenheden in verzorgingshuizen			2.145		
Overige woongelegenheden			1.409		
Totaal aantal woongelegenheden			**73.581**		
Garages	47.350	m2	2.721	[weging 0,2]	544
Bedrijfsruimten/winkels	47.500	m2	1.356	[weging 1,0]	1356
Overig bezit	65.200	m2	1.613	[weging 0,2]	323
Maatschappelijk vastgoed	17.000	m2	220	[weging 2,0]	440
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**79.491**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**76.244**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**76.010**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	24
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	4
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	158
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	319
Verstrekte leningen *	155.678
Rekening courant *	8.581
Verstrekte garanties *	1.365

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg27	s-Gravenhage	36.725	49,9
Rg31	Rijnmond	29.015	39,4
	Overig	7.841	10,7

Referentieregio	**Rg27 s-Gravenhage**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

Stichting Vestia Groep

Algemeen 1

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg27	Rg31	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.799	6.742	19.541	30
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.477	14.950	26.427	40
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	12.449	7.323	19.772	30
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	36.725	29.015	65.740	100

1.3 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg27	Rg31	Landelijk
Eengezinswoningen	23,6	20,8	22,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	39,7	40,7	40,4	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,9	17,6	13,3	13,1
Hoogbouw	15,0	15,3	19,3	10,7
Eenheden verzorging	2,9	1,8	2,2	2,1
Overige woongelegenheden	1,9	3,8	2,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	12,5	9,9	10,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	22,3	16,7	10,5	14,3
Bouwperiode 1960-1969	14,9	13,6	15,7	17,6
Bouwperiode 1970-1979	11,1	15,8	14,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,2	21,7	27,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,5	12,5	14,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	9,4	10,0	7,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

Stichting Vestia Groep

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	10,1	9,4	8,7	8,4	7,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	1,9	1,9	1,9	1,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	1,6	1,0	2,0	2,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,2	0,2	0,2	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		1,2	0,9	1,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	398	391	404	409	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				411	406	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				433	467	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				302	249	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,0	75,0	78,4	77,7	75,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

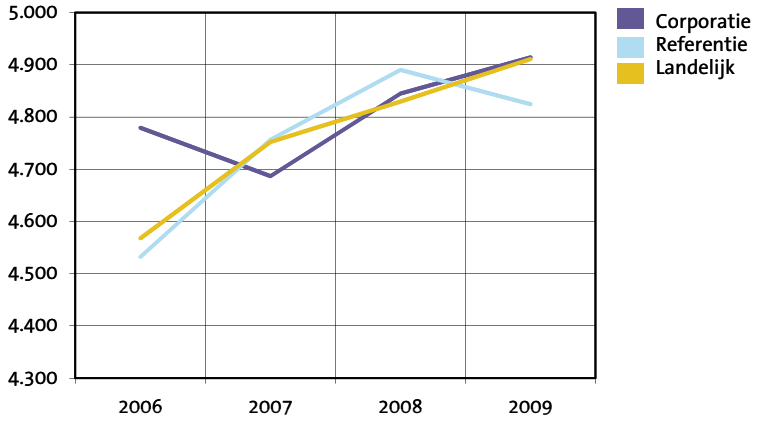
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.779	4.686	4.845	4.914	103
Referentie	4.532	4.757	4.890	4.824	106
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad				■	
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden		■			
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid				■	
Huur in % van maximaal toegestane huur				■	

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



Stichting Vestia Groep

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	21.923	19.980	18.271	17.854	25,5	28,6	25,4
Betaalbare woningen	38.353	42.117	42.093	42.648	60,9	62,0	66,7
Dure woningen	9.064						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		5.625	7.332	7.376	10,5	7,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		1.765	2.031	2.149	3,1	2,2	1,9

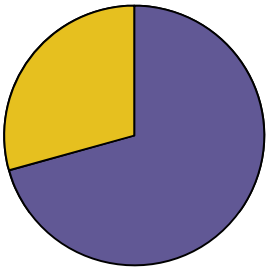
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	5.223	4.736	4.407	4.366	70,7	70,8	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	2.012	2.043	1.846	1.868	29,3	29,2	27,5
Passend	6.611	6.237	5.684	5.642	91,2	89,1	90,2
Te duur	376	254	247	324	4,5	7,2	5,9
Te goedkoop	248	288	322	268	4,2	3,7	3,8

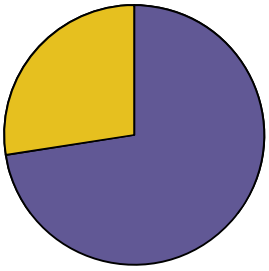
Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.				■	
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.			■		
Passende toewijzing				■	
Te dure toewijzing		■			
Te goedkope toewijzing				■	

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Stichting Vestia Groep

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	121	121	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	67	64	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,38	3,35	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	215	220	221	244	376	325
Mutatieonderhoud	212	202	228	266	232	205
Planmatig onderhoud	631	552	711	832	830	915
Totaal onderhoud	1.058	973	1.160	1.341	1.438	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	18.950	72.228	80.000	111.000	73.171	31.851	15.948
Woningverbetering (aantal)	1.900	6.000	6.000	1.517			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	73.581		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	7.931		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,8	9,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	82		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	2.403		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	3,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	22.832		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,0	24,5	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	742		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	11,9	12,5	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Vestia Groep

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	10.667	9.860	145	127	69
Fysieke activiteiten	4.428	4.150	60	71	54
Totaal	15.095	14.010	205	198	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering			■		
Gemiddelde puntprijs (x € 1)				■	
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen			■		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen			■		
Leefbaarheid totaal				■	

Stichting Vestia Groep

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit
(TI inclusief verbindingen)

		Realisatie 2007-2009 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009		
	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	73.585	167.885	611.844	2.419.143	73.585	167.885	611.844	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,3	1,2	0,7	1,0	1,4	1,1	0,9	1,2
Sloop woongelegenheden	1,0	1,1	0,8	0,7	1,1	0,7	0,9	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,8	0,5	1,0	1,1	0,0	0,4	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,6	1,2	1,1	0,1	0,5	1,0	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,4	0,7	0,5	0,9	0,6	0,9	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					■
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					■
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009			■		
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014				■	
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009	■				
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014	■				
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014				■	
Realisatie-index nieuwbouw*				■	
Realisatie-index sloop*				■	
Realisatie-index verkopen*			■		

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Stichting Vestia Groep

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1.880	2.101	1.959	5.940	4.137	0,70		
Prognosejaar 2007		1.963	1.826	3.789	2.524	0,67		
Prognosejaar 2008			1.522	1.522	1.254	0,82		
Gerealiseerde productie	1.613	1.270	1.254				0,73	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1.163	1.215	711	3.089	2.172	0,70		
Prognosejaar 2007		1.025	832	1.857	1.359	0,73		
Prognosejaar 2008			749	749	432	0,58		
Gerealiseerde productie	813	927	432				0,67	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	156	178	146	480	350	0,73		
Prognosejaar 2007		178	205	383	216	0,56		
Prognosejaar 2008			117	117	80	0,68		
Gerealiseerde productie	134	136	80				0,66	0,59

Stichting Vestia Groep

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg27 Realisatie	Bezit	Rg31 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.799	763	6.742	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.477	644	14.950	374
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	12.449	613	7.323	453
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	36.725	2.020	29.015	827

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg27 Productie	Bezit	Rg31 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.799	3.800	6.742	3.235
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.477	1.301	14.950	2.832
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	12.449	2.283	7.323	318
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	36.725	7.384	29.015	6.385

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	19.997	27	763	22	4
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	27.768	38	1.070	31	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25.816	35	1.296	37	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	341	10	0
Totaal	73.581	100	3.470	100	5

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	19.997	27	7.035	48	35
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	27.768	38	4.487	31	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25.816	35	2.838	19	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	204	1	0
Totaal	73.581	100	14.564	100	20

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg27	Rg31	Landelijk
Corporatie	29,7	48,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	23,3	29,5	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	28,1

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	7.836	31.052	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	1.759	9.824	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	410	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	1.672	5.656	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	21,3	18,2	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	2.189	8.018	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken				■	
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken		■			

Stichting Vestia Groep

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	674	700	778	819	756	705
Overige bedrijfslasten*	1.051	1.082	1.164	1.184	1.476	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	994	901	1.079	1.264	1.330	1.387
Variabele lasten	2.719	2.683	3.021	3.267	3.562	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.058	973	1.160	1.341	1.407	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.661	1.710	1.861	1.926	2.155	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	272	280	295	296	315	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	104	140	117	183	208	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	123	132	109	104	83	66
Netto bedrijfslasten	1.162	1.158	1.340	1.343	1.549	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	36	184	199	185	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.162	1.122	1.157	1.145	1.364	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				67.622	61.045	61.818
Aantal VHE per fte				83	79	88

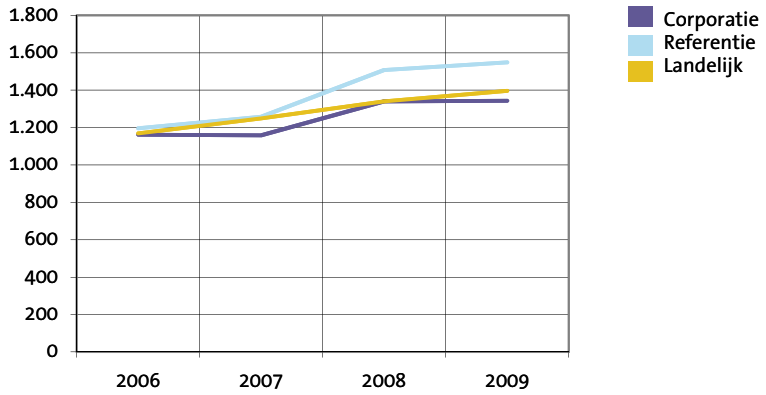
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.162	1.158	1.340	1.343	15,6
Referentie	1.197	1.257	1.508	1.549	29,4
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.629	4.565	4.809	5.025
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.408	2.431	2.307	2.338
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.215	1.674	937	373

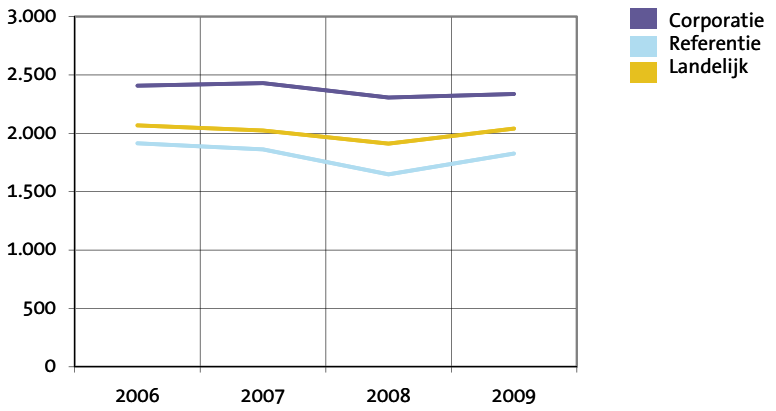
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.435	4.565	4.684	4.951
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.915	1.862	1.648	1.828
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	676	678	381	439

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					■
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE			■		

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Stichting Vestia Groep

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	1.102	508	803	4.520	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	147.554	136.656	181.665	176.273	174.866
- grondkosten	15.331	21.504	16.060	18.150	22.220
- bouwkosten	111.515	95.407	145.313	150.279	145.295
- overige kosten	20.708	19.744	20.293	7.843	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	91.285	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	21	11	52	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	145.381	148.273	150.308	176.317
- grondkosten	0	55.571	10.273	2.173	17.494
- bouwkosten	0	78.095	130.545	146.558	151.999
- overige kosten	0	11.714	7.455	1.577	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	153	138	44	304	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	134.915	62.659	62.659	87.332	136.621
- grondkosten	117.739	109	114	6.474	17.067
- bouwkosten	16.268	57.551	57.545	74.579	110.382
- overige kosten	908	5.000	5.000	6.280	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	358	603	396	1.833	6.535
Bruto stichtingskosten	203.958	208.725	194.000	181.715	191.478
Netto verkoopresultaten	7.765	5.443	10.000	12.367	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	11	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	119	130	80	4.030	13.045
Bruto verkoopprijs	178.504	194.354	183.613	138.254	139.963
Verkoopkosten	8.462	11.654	13.838	13.636	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	39	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	6.000	6.000	1.517	16.421	97.606
Uitgaven	12.038	13.333	73.171	31.851	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	813	927	432	4.433	15.305
Kosten	5.123	6.000	10.000	13.398	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	1.900	38.066	153.361

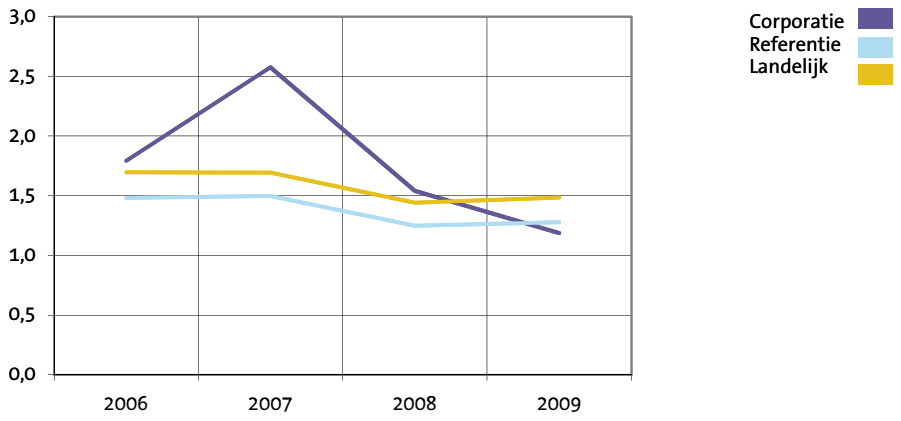
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.748	2.737	2.670	2.360
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.533	1.063	1.733	1.987
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**2,6**	**1,5**	**1,2**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.082	2.040	1.917	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.406	1.362	1.536	1.578
Rentedekkingsgraad	**1,5**	**1,5**	**1,2**	**1,3**
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					■
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie				■	
Netto verkoopresultaat koopwoningen				■	
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner				■	
Rentedekkingsgraad		■			

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Stichting Vestia Groep

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**55.909**	**38.316**	**41.621**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	1.381	1.133	1.230	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-5.411	2	0	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	0	0	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-7.467	-2.777	-2.685	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-162	-197	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**44.249**	**36.476**	**40.166**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	137.881	150.517	151.586
	eenheden verzorging	48.298	72.626	53.571
	overige woongelegenheden	65.712	55.838	52.749
2008:	huurwoningen	140.897	158.825	157.863
	eenheden verzorging	48.817	56.376	53.868
	overige woongelegenheden	67.145	125.577	64.627
2009:	huurwoningen	140.134	161.092	159.816
	eenheden verzorging	46.405	57.491	59.051
	overige woongelegenheden	68.627	79.976	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,5	3,0	3,1

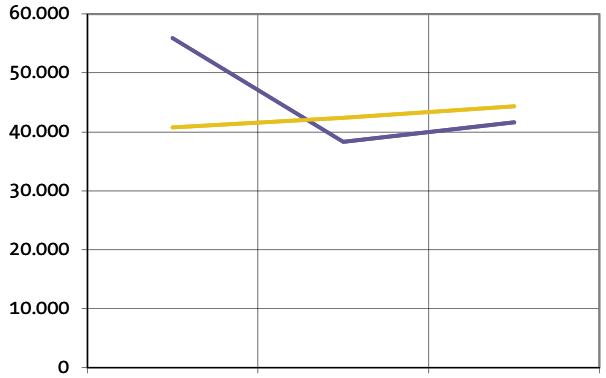
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

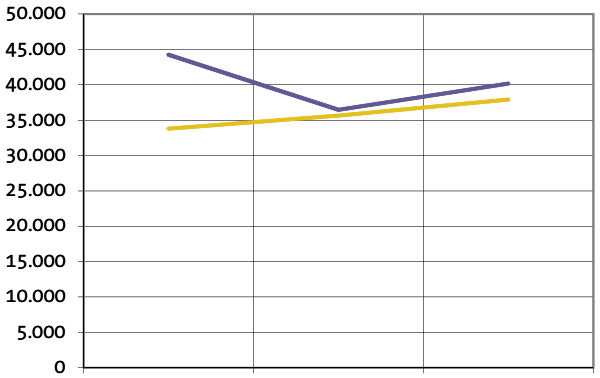
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	9,7	7,4	7,3
2008	7,6	7,4	7,5
2009	8,0	7,5	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,1	22,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,6	4,6	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,8	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	8	122	123	900	887
Aantal hectares			10,4	1.459	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

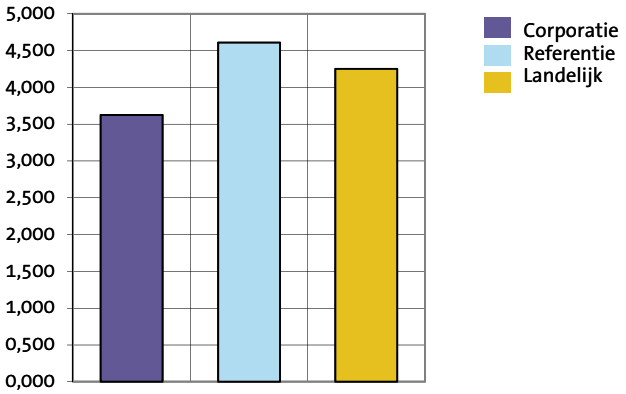
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	132	770	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	212.212	184.990	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	207	3.937	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	343.787	80.001	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



Stichting Vestia Groep

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	50.210	33.733	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	40.025	28.919	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.886	3.580	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.987	1.578	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,89	4,43	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

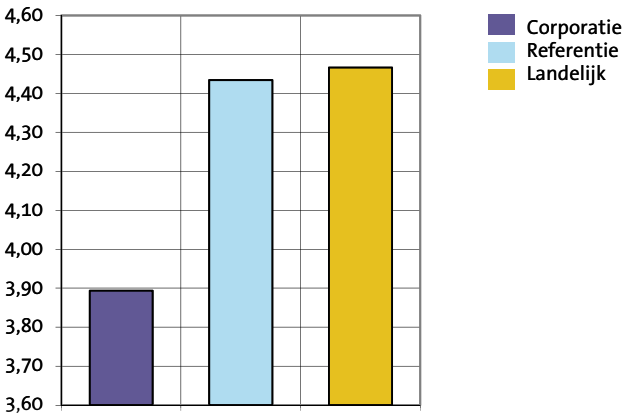
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.215	1.674	937	373
Langlopende leningen per VHE	32.548	36.004	46.713	50.210
Schuldverdienratio	**26,8**	**21,5**	**49,8**	**134,5**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	676	678	381	439
Langlopende leningen per VHE	27.393	28.493	32.076	33.733
Schuldverdienratio	**40,5**	**42,0**	**84,2**	**76,8**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

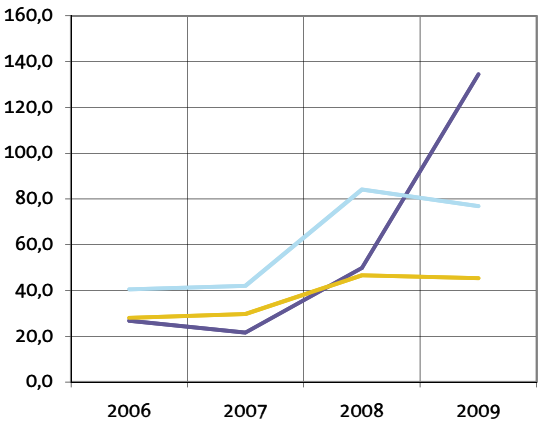
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten	■				
Schuldverdienratio				■	

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009
(nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

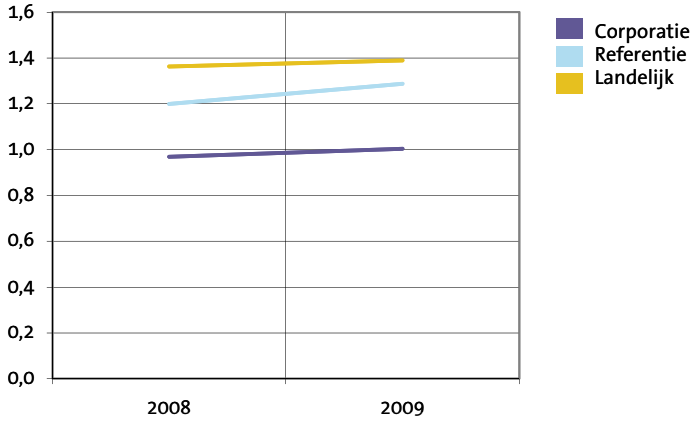
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.476	40.166
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	37.677	40.025
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,0**	**1,0**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.718	37.215
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.962	28.919
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,2**	**1,3**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Stichting Vestia Groep

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	30,4	25,9	27,8
Referentie	24,5	24,7	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.905	11.233	13.400

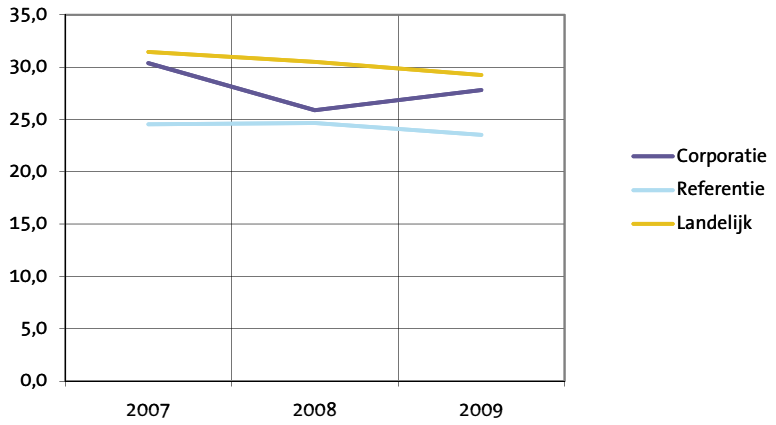
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	22.755	14.340	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

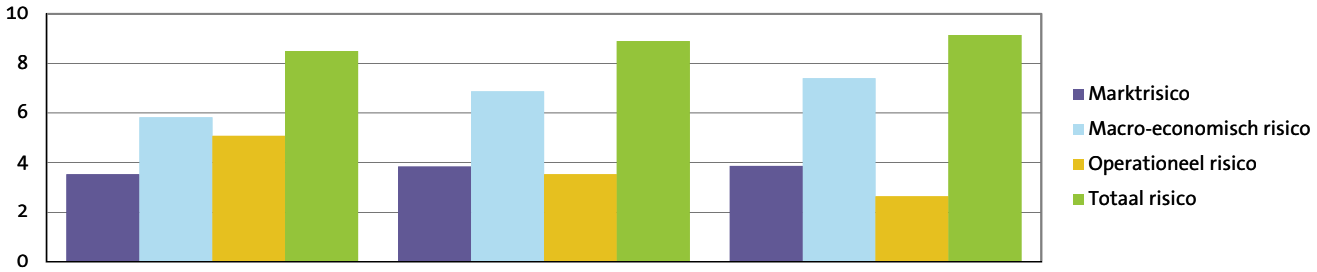


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,5	2.145	3,8	1.834	3,9	1.772
Macro-economisch risico	5,8	3.538	6,9	3.285	7,4	3.392
Operationeel risico	5,1	3.086	3,5	1.685	2,6	1.211
Totaal risico	8,5	5.162	8,9	4.254	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

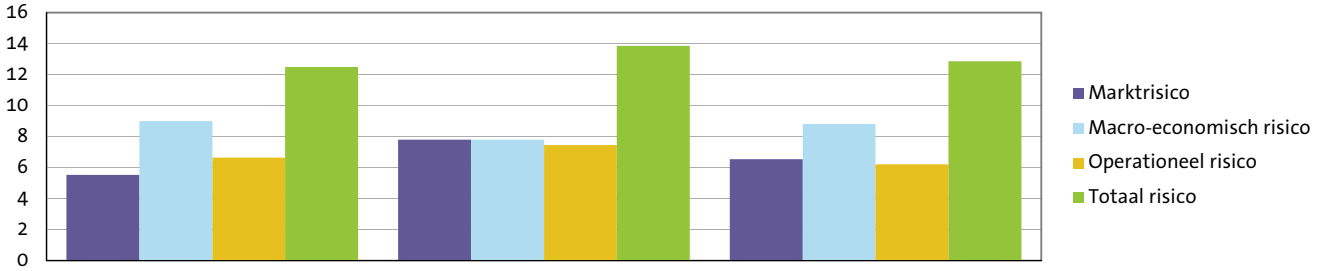


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,5	4.398	7,8	4.461	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,0	7.165	7,8	4.466	8,8	4.991
Operationeel risico	6,6	5.290	7,4	4.262	6,2	3.511
Totaal risico	12,5	9.933	13,8	7.931	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Stichting Vestia Groep

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	86,0	7,0	0,0	0,0	7,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Stichting Vestia Groep

Stichting Vestia Groep

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010
is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.