



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

L1924
Stichting Vestia
t.a.v. het bestuur
Postbus 1431
3000 BK ROTTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Oude Utrechtseweg 19
Baarn
Postbus 107
3740 AC Baarn
www.ilent.nl

Contactpersoon
drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2783-L1924

Datum 4 december 2015
Betreft Toezichtbrief 2015

Geacht bestuur,

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015, beoordeelt de Aw jaarlijks uw corporatie en doet u dit oordeel toekomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet is ook de saneringstaak van het voormalig CFV overgedragen aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. De minister heeft de saneringsbevoegdheden vanaf die datum gemandateerd aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

In deze toezichtbrief treft u de resultaten van de monitoring van de herstelmaatregelen en het financiële onderzoek bij uw corporatie aan. De beoordeling op rechtmatigheid, governance en integriteit ontvangt u separaat.

1. Managementsamenvatting

Vestia heeft besloten om de succesvolle verkoopstrategie af te bouwen. De Aw onderschrijft de nieuwe verkoopstrategie. Door de huidige lage rentestand is de marktwaarde van de leningenportefeuille Vestia te hoog. Doorzetten van de verkoopstrategie en de vrijgekomen liquide middelen inzetten om leningen vervroegd af te lossen, leidt tot een verslechtering van de financiële situatie.

Vestia heeft succesvol inhoud gegeven aan de eerste fase van duurzaam financieel herstel. Op dit moment wordt door uw bestuur een aangepaste strategie verbeterplan Vestia ontwikkeld. Eerder is geconstateerd dat het financiële herstel Vestia vele jaren gaat duren. De Aw vraagt Vestia in deze fase de kwaliteit van haar volkshuisvestelijk bezit op voldoende niveau te houden teneinde aan haar volkshuisvestelijke opgave te voldoen en om tegelijkertijd zekerheid te blijven bieden aan haar financiers en het WSW.

Nieuwe ambities, in prestatie-afspraken met gemeentes, hoewel volkshuisvestelijk wellicht wenselijk, kunnen geen onderdeel uitmaken van het komende meerjarenbeleid.



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

De financiële beoordeling 2015 geeft de Aw aanleiding tot het formuleren van de volgende twee verbetermaatregelen:

- Het eerder gestarte traject van waardesturing (ook wel strategische portefeuillesturing), behoeft verdere versterking en spoedige implementatie.
- De eerder gemaakte werkafspraken over de externe verantwoording richting voormalig CFV moeten worden herijkt, zodanig dat de voortgang van de geformuleerde verbetermaatregelen en ontwikkeling van de financiële ratio's beter kan worden gemonitord. De geformuleerde verbetermaatregelen maken integraal onderdeel uit van de interne verantwoordingsrapportage van bestuur aan RvC.

Daarnaast geldt dat in geval van een stijging van de rente Vestia haar nieuwe verkoopstrategie herijkt.

2. Voortgang belangrijkste herstelmaatregelen

De hoofdlijnen uit het door CFV goedgekeurde verbeterplan (lees herstelplan) van 19 augustus 2014 zijn:

1. Het verbeterplan Vestia is gericht op duurzaam financieel herstel. Ultimo 2021 zal Vestia aan de kredietwaardigheidseisen van WSW voldoen.
2. Het verbeterplan voorziet in een specifieke verkoop- en investeringsstrategie. De aflossingsmogelijkheden in de leningenportefeuille zijn t/m 2017 aanwezig en reëel. Eventuele tijdelijke overliquiditeit als gevolg grootschalige verkopen wordt gestort op een aan WSW verpande rekening.
3. Vanaf jaar 2017 zijn de (reguliere) aflossingsmogelijkheden beperkt en is het doorzetten van de verkoopstrategie afhankelijk van de dan geldende marktrente.
4. Eerst in jaar 2018 wordt op basis van de JV/JR 2017 bezien of een tweede saneringsronde voor vermogensherstel wenselijk is.

De brief financiële beoordeling (FB) 2014 (16 oktober 2014) is in lijn met afspraken in het kader van het door CFV goedgekeurde verbeterplan.

De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van uw ingediende dPi 2015-2019, uw dVi 2014 en aanvullende informatie in het kader van het verscherpt toezicht FB 2014.

De Aw constateert dat Vestia in achterliggend jaar vol heeft ingezet op het realiseren van de verkoopstrategie, dit in combinatie met een gematigde investeringsdoelstelling. Met de Patrizia-deal (verkoop van bezit in overig Nederland in diverse tranches) is de verkoop van bijna 6000 vhe gemoeid. Daarnaast heeft Vestia op 30 april 2015 de portefeuille Stadswonen (ruim 7000 vhe) verkocht aan Woonstad Rotterdam en zijn aanvullende complexgewijze verkopen gerealiseerd (Sité (513 vhe) en Beter Wonen (219 vhe)). In de sfeer van verkopen bestaand bezit zijn achterliggend jaar 834 individuele verkopen gerealiseerd. Vestia is in omvang gekrompen van 96.461 vhe (79.173 woningen) ultimo 2013 naar 78.493 vhe (62.814 woningen) ultimo 2015 (prognose).

De verkoopopbrengsten zijn in belangrijke mate aangewend voor het aflossen van bestaande leningen inclusief het vervroegd aflossen van her te financieren leningen in jaar 2016-2017. De leningenportefeuille (langlopende leningen en aflossingsverplichtingen) daalt in de periode 2014-2015 naar verwachting met ruim € 1 miljard (nominaal). Als gevolg van gerealiseerde verkopen is de liquiditeitspositie versterkt. Vestia beschikt ultimo 2014 over bijna € 450 miljoen aan liquide middelen. Deze balanspost loopt verder op als gevolg van de

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2783-L1924

Datum
4 december 2015



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

gerealiseerde verkopen eerste helft 2015, waarmee sprake van een fors liquiditeitsoverschot tot medio 2019-2020 ook na het aflossen van aflopende leningen in tussenliggende jaren.

De Aw is positief over de resultaten van het verkoopbeleid afgelopen jaar (2014-medio 2015). De verkoopinspanning heeft bijgedragen aan de balansverkortening, het verkleinen van de schuldpositie en het versterken van de liquiditeitspositie van uw corporatie.

Gegeven het resultaat van de verkoopstrategie heeft Vestia verzocht om – bij de blijvend lage rentestand en de ongelukkige opbouw van de restant leningenportefeuille - eerder te mogen overstappen naar de alternatieve strategie uit het goedgekeurde verbeterplan 2014. Voorafgaand aan dit verzoek is Vestia gevraagd om een analyse te maken van de opbouw van de leningenportefeuille en de aflossings- en herstructureringsmogelijkheden. Aflossen van de meest langlopende leningen nu - tegen de thans geldende (negatieve) marktwaarde - komt neer op een aanzienlijke weglek van maatschappelijk gebonden vermogen. Doorgaan met de complexgewijze verkoop leidt - bij het ontbreken van voldoende aflossingsmogelijkheden - tot overliquiditeit.

De uitkomsten van deze analyse (memo 27 mei 2015) wordt door de Aw gedeeld.

Met ingang van 1 juli 2015 is WSW verantwoordelijk voor de uitvoering van de saneringstaak. De Aw heeft uw verzoek voor een aangepaste verkoopstrategie; i.c. het tijdelijk stoppen met complexgewijze verkoop en temporiseren van het verkopen bestaand bezit van half september van een positieve zienswijze voorzien. WSW heeft op 28 september 2015 ingestemd met de nieuwe verkoopstrategie.

3. Financiële beoordeling 2015

Het onderzoek door de Aw op de zes velden van het financieel toezicht, vindt plaats aan de hand van signalen. In de Beleidsregels 2015 van de Aw staan de signalen per toezichtterrein vermeld.

Voor een toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties.

De financiële beoordeling van uw corporatie leidt tot de volgende opmerkingen.

- Veld 4: liquiditeit

De zorgelijke liquiditeitspositie in jaar 2013-2014 was bekend. Als gevolg van grootschalige verkopen en afbouw van leningenportefeuille, vermindering rentelasten en forse reorganisatie (dalende netto bedrijfslasten) verbetert de ICR komende jaren 2015-2018 enigszins. De ratio blijft evenwel beneden de door Aw en WSW gehanteerde norm. Het sociaal huurakkoord betekent een nieuwe verslechtering in voorziene kasstromen. De Aw concludeert dat de ICR kwetsbaar blijft als gevolg van de (veel) te hoge leningenportefeuille, waarbij de aflossingsmogelijkheden beperkt zijn. Ook de Loan to Value blijft als gevolg van veel te hoge leningenportefeuille ver boven de signaleringsnorm.

- Veld 5, 6: solvabiliteit en draagkracht vermogen bij voorgenomen activiteiten

De vermogenspositie van Vestia is – zoals bekend - slecht. Vestia heeft een aanzienlijk negatief volkshuisvestelijk vermogen. De leningenportefeuille van grofweg € 5.650 miljoen is structureel te hoog. De nominale schuld per gewogen vhe bedraagt € 62.000,-. Dit is op langere termijn onhoudbaar hoog.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2783-L1924

Datum
4 december 2015



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

In jaar 2014 - eerste helft 2015 heeft Vestia belangrijke complexgewijze verkopen gerealiseerd, waarmee de beschikbare aflossingsmogelijkheden optimaal zijn benut. In jaar 2014 daalt de langlopende schuld met – €700 miljoen en in 2015 aanvullend – €400 miljoen (prognose). De gerealiseerde complexgewijze verkopen verdient waardering voor het zittende bestuur.

Uitkomst FB 2015 en interventies

De succesvolle verkoopstrategie wordt afgebouwd. Door de huidige lage rentestand is de marktwaarde van de leningenportefeuille Vestia te hoog. Doorzetten van de verkoopstrategie en de vrijgekomen liquide middelen inzetten om leningen vervroegd af te lossen, leidt tot een verslechtering van de financiële situatie. De Aw onderschrijft de nieuwe verkoopstrategie.

Het financiële herstel zal vele jaren gaan duren. De Aw vraagt Vestia om de kwaliteit van haar volkshuisvestelijk bezit de komende jaren op voldoende niveau te houden, om aan haar volkshuisvestelijke opgave te voldoen en om tegelijkertijd zekerheid te blijven bieden aan haar financiers en WSW.

De afgelopen maanden heeft Vestia het overleg met WSW en Aw gezocht over denkrichtingen en hoofdlijnen in het kader van een nadere uitwerking van de aangepaste strategie uit het Verbeterplan Vestia 2016-2021.

De Aw verwacht dat Vestia de komende jaren uitsluitend en alleen beleid ontwikkelt dat gericht is om het duurzaam financieel herstel vorm te geven. Nieuwe ambities, in prestatie-afspraken met gemeenten, hoewel volkshuisvestelijk wellicht wenselijk, kunnen geen onderdeel uitmaken van het beleid.

Vestia heeft succesvol inhoud gegeven aan de eerste fase van duurzaam financieel herstel. Vestia heeft de achterliggende periode veel tijd en energie gestopt in het uitvoeren van de verkoopstrategie en het versterken van de organisatie. Op dit moment wordt door uw bestuur een aangepaste strategie verbeterplan Vestia ontwikkeld. De Aw vindt dat met het formuleren van de aangepaste strategie de kwaliteit van de interne governance (van sturen tot beheersen) verder versterkt moet worden. Het voorgestane - gematigd - investeringsbeleid 2016-2021 wordt op dit moment nog onvoldoende onderbouwd door een gedegen portefeuillestrategie. Een door u nog vast te stellen strategisch voorraadbeleid moet aansluiten op de vraag vanuit uw omgeving. Een pragmatische maar wel gedegen uitwerking van het asset-management is naar de mening van de Aw een noodzakelijke voorwaarde voor het maken van weloverwogen investerings- en desinvesteringsbeslissingen. Het noodzakelijk onderhoud, de energietransitie en de demografische ontwikkelingen in combinatie met de via de wet aangestuurde focus op kerntaken, vragen dat Vestia "in control" is op haar vastgoedstrategie én realisatie. Vestia moet hier komend jaar verdere stappen zetten.

Begin 2015 hebben CFV en WSW met Vestia werkafspraken gemaakt over de wijze waarop Vestia zich dient te verantwoorden over de voortgang van het herstel en de monitoring door beide organisaties. Alhoewel Vestia deze afspraken nakomt, is de Aw van mening dat verdieping van het inzicht noodzakelijk is. Vestia moet de hoogste prioriteit geven aan het verder duurzaam financieel herstel en de inrichting van de interne verantwoordingsrapportages moet hierop aansluiten. Omdat in de periodieke managementrapportages een geprognosticeerde, geconsolideerde balans en kasstroomoverzicht ontbreekt, wordt de monitoring van de verbetermaatregelen bemoeilijkt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2783-L1924

Datum
4 december 2015



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

De financiële beoordeling geeft de Aw aanleiding tot het formuleren van de volgende twee verbetermaatregelen:

1. De strategische portefeuillesturing behoeft aanmerkelijke versterking. In dit kader vraagt de Aw:
 - Voor 1 februari 2016 een goedgekeurd plan van aanpak gericht op het verder op orde brengen van het assetmanagement binnen Vestia, waarvan technische beheerplannen op complexniveau een integraal onderdeel uitmaken.
 - Voor 1 juli 2016 een vastgestelde en door de RvC goedgekeurde portefeuillestrategie (strategisch voorraadbeleid).
2. De eerder gemaakte werkafspraken over de externe verantwoording richting voormalig CFV moeten zodanig worden herijkt dat de voortgang van de geformuleerde verbetermaatregelen en ontwikkeling van de financiële ratio's beter kan worden gemonitord. In dit kader vraagt de Aw:
 - In komend Jaarplan/begroting 2016 en verantwoordingsrapportages de financiële ratio's zoals gehanteerd door Aw en WSW op te nemen onder de strategische doelstelling: duurzaam financieel herstel.
 - De geprognosticeerde, geconsolideerde balans en kasstroomoverzicht maken evenals de functionele WenV-rekening standaard onderdeel uit van de begroting 2016 en de periodieke verantwoordingsinformatie aan RvC.

Mocht de rentestand zodanig wijzigen dat verkopen en aflossen tot een financiële verbetering kunnen zorgen, dan verwacht de AW dat Vestia dit weer actief ter hand zal nemen.

4. Toezicht deelactiviteiten

Naast de hiervoor genoemde onderzoeken houdt de Aw ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals:

- het gebruik van derivaten;
- de exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed;
- het gehanteerde beleggingsbeleid.

De in 2015 bij uw corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid.

Tot slot

De Aw spreekt tot slot haar waardering uit voor het bestuur van Vestia voor de niet aflatende inzet om partijen aan te spreken op hun rol in het derivaten debacle. De recent afgesloten schikking met de ABN AMRO voor € 55 miljoen is te danken aan deze vasthoudendheid.

Gegeven de nieuwe taakverdeling tussen WSW en Aw en gezien de geformuleerde verbetermaatregelen treedt de Aw voor 1 januari 2016 met u in overleg om de eerder gemaakte 'werkafspraken' te herijken. In het kader van het verscherpt toezicht ontvangt de Aw de interne verantwoordingsrapportage twee weken na gereedkoming. Mochten er tussentijds substantiële tegenvallers optreden, dient u mij onverwijld te informeren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2783-L1924

Datum
4 december 2015



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

Ik zal voorts uw raad van commissarissen (RvC) informeren over de vorenstaande resultaten van mijn onderzoek en de beoordeling. De Aw maakt het oordeel openbaar. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk

FB2015-AW-2783-L1924

Datum

4 december 2015

drs. A. de Jong

Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1

Stichting Vestia (L1924) te Rotterdam

Ratio's

	2013		2014		prognose periode		signaleringsnorm prognoseperiode
	2013	2014	2014	2014	corporatie	sector	
Toezichtveld Liquiditeit en financiering (in%)							
ICR	1,2	0,9	1,3	2,0	1,4	1,4	1,4
DSCR-WSW		0,9	0,9	1,4	1,0	1,0	1,0
DSCR-CFV	0,8	0,7	0,9	1,3	1,0	1,0	1,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	116,6	118,9	101,5	63,1	85,0	85,0	85,0
LTV (marktwaarde, in %)	86,6	74,5	61,9	35,7	55,0	55,0	55,0
LTV (leegwaarde, in %)	63,3	54,1	44,9	25,1	40,0	40,0	40,0

	2014	
	corporatie	sector
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	62,0	35,3
Marktwaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x € 1.000,-)	105,6	45,2
Modified duration leningen (jaren)	12,1	8,9
Modified duration vastgoed (jaren)	13,3	11,4

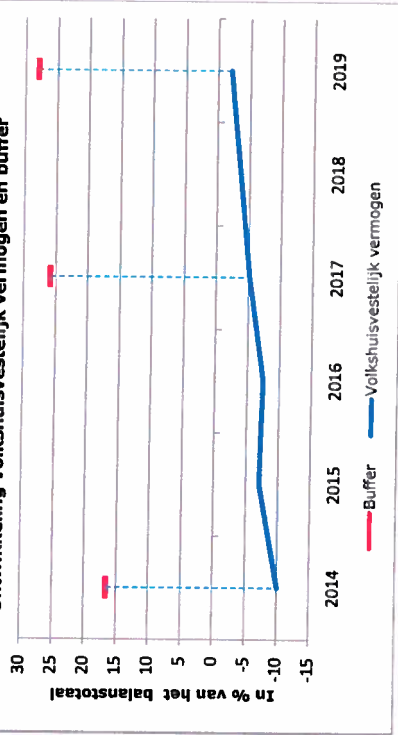
Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen

	2014	2017	2019
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	-500.047	-213.068	-83.001
Buffer totaal (x € 1.000,-)	825.450	1.065.076	1.165.664
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	-6.042	-2.943	-1.176
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	9.973	14.713	16.513

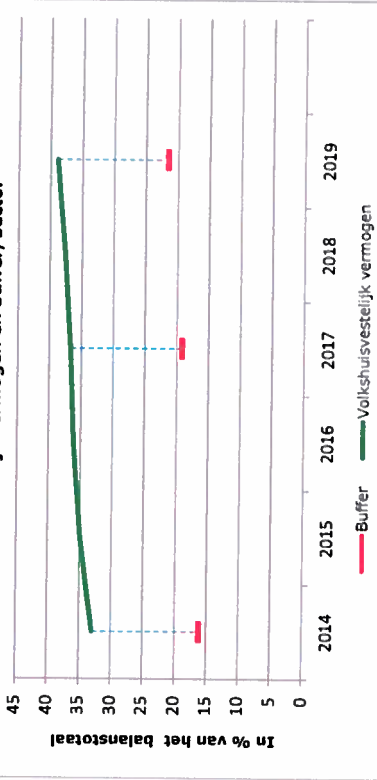
Specificatie buffer (x € 1.000,-)

	2014	2017	2019
Marktrisico	502.829	551.601	615.601
Macro-economisch risico	486.281	457.934	481.236
Operationeel risico	438.247	472.634	553.681
Totaal risico	825.450	858.691	957.662
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	-	206.385	208.002
Vpb-beklemming	-	-	-
Buffer totaal	825.450	1.065.076	###

Ontwikkeling Volkshuisvestelijk vermogen en buffer



Volkshuisvestelijk vermogen en buffer, sector *



* attentie voor eventueel verschil in schaal

Toezichtveid behoud maatschappelijk gebonden vermogen

	kasstroomrealisatie			kasstroomprognose (prijspeil 2014)				gemiddeld
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Netto bedrijfslasten (in €)								
Per gewogen verhuureenheid corporatie	1.689	1.472	1.523	1.395	1.291	1.235	1.196	1.264
Per gewogen verhuureenheid sector	1.383	1.334	1.330	1.292	1.248	1.234	1.234	1.249
Signaleringsnorm			1.600					1.500

Direct rendement (in %)

	2014	2015
Marktwaaarde niet-DAEB-bezit corporatie	4,38	4,52
Marktwaaarde niet-DAEB-bezit sector	3,69	4,01

Bruto stichtingskosten nieuwbouw woonegelegenheden per eenheid DAEB

	prognose periode	sector
Aantal eenheden	211	88.731
Als % van portefeulle DAEB 2014	0,3	3,9
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	167	154

Bruto verkoopprijs DAEB woonegelegenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners

	prognose periode	sector
Aantal eenheden	3.855	71.167
Als % van portefeulle DAEB	5,3	3,1
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB woonegelegenheden	6,3	3,2
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	125	129

Verliezen in jaarrekening

	als % balanstotaal	
	resultaat	sector
a. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-5.233	-0,1
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	113	0,0
d. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	0,0
e. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.227	-0,5
Totaal	-28.347	-0,9

Toezichtveld risicobeheer

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Levensduur bezit								
Levensduur bezit, corporatie	22,6	24,6	28,4	27,8	27,0	26,3	25,5	24,8
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	93.796	90.642	82.765	74.191	73.291	72.391	71.491	70.591
Index aantal eenheden (2012=100)		96,6	88,2	79,1	78,1	77,2	76,2	75,3
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,8	23,9	24,0	24,0	24,0	23,8
Index aantal eenheden (2012=100)		100,3	99,7	99,1	99,0	98,8	98,6	98,3

opgave corporatie

Energielabels	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score (%)	0,30	0,10	3,40	11,00	25,40	20,20	14,00	7,10	3,40
NEN 2767 Conditiescore				1	2	3	4	5	6
Score (%)									

2014

	corporatie	onbekend (%)
Gewogen score energielabels	3,8	15,1
Gewogen score conditiescore	-	100,0
Aantal woongelegenheden	79.374	

2014

	sector	onbekend (%)
Gewogen score energielabels	3,5	5,0
Gewogen score conditiescore	2,1	60,0
Aantal woongelegenheden	2.402.355	

Toezichtveld kwaliteit verantwoording

Realisatie-index

	2012	2013	2014	totaal	corporatie	sector
Prognosejaar 2011	1.728	1.387	277	3.392	0,96	0,67
Prognosejaar 2012		1.598	459	2.057	0,92	0,80
Prognosejaar 2013			424	424	0,77	0,84
Realisatie nieuwbouw	1.644	1.569	328	3.541	0,88	0,77

	2012	2013	2014	totaal	corporate	index	sector
Prognosejaar 2011	584	2.281	2.280	5.145	0,08		0,85
Prognosejaar 2012		2.119	2.258	4.377	-		0,51
Prognosejaar 2013			688	688	-		0,40
Realisatie verkopen	494	3.481	5.880	9.855	0,03		0,59

Stabiliteit prognose netto-variabele lasten

	verslagjaar			2014	2014	corporate	index
	2011	2012	2013	2013	2014	corporate	sector
Prognose lasten per gewogen vhe gemiddeld over 2014 - 2016	2.747	49.299	2.548	2.548	2.712		
Stijgingsfactor van prognose t naar t+1		17,95	0,05		1,06		
Gewogen stijgingsfactor		1,00	1,00		-		
Stijgingsfactor gesommeerd		17,95	0,10		3,19	21,24	5,93

Prognose en realisatie ICR (in %)

	corporate	sector
ICR 2014 (dPI 2013)	1,29	1,63
ICR 2014 (dPI 2014)	1,25	1,72
ICR 2014 (dVI 2014)	0,92	1,71

Raming van operationele- en (des)investeringskasstroom 2014

	nominaal (x € 1.000,-)	corporate	sector
			% van vhw- vermogen
Kasstroom operationeel 2014 (dPI 2013)	68.024		-13,60
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dPI 2013)	86.341		-17,27
a. Totaal	154.365		-30,87
Kasstroom operationeel 2014 (dPI 2014)	55.980		-11,19
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dPI 2014)	584.346		-116,86
b. Totaal	640.326		-128,05
Kasstroom operationeel 2014 (dVI 2014)	-15.098		3,02
Kasstroom fva-desinvestering 2014 (dVI 2014)	634.240		-126,84
c. Totaal	619.142		-123,82

Enkelvoudige balans 2014

Activa	opgave	vhw-exploitatie	marktwaarde
Vaste activa			
<u>Totaal immateriële vaste activa</u>	-	-	-
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	-	3.276.710	5.854.526
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	28.022	28.022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39.874	39.874	39.874
Totaal materiële vaste activa	39.874	3.344.606	5.922.422
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.035.905	842.669	1.035.905
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	5.854.526	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.022	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	6.918.453	842.669	1.035.905
Financiële vaste activa	132.294	132.294	132.294
Totaal vaste activa	7.090.621	4.319.568	7.090.621
<u>Vlottende activa</u>			
Totaal voorraden	12.316	12.316	12.316
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	193.730	193.730	193.730
Effecten	-	-	-
Liquide middelen	446.365	446.365	446.365
Totaal vlottende activa	652.411	652.411	652.411
Totaal activa	7.743.032	4.971.979	7.743.032

Passiva			
Eigen vermogen	1.128.120	-500.047	1.128.120
Voorzieningen en egaliseringsrekening	91.887	91.887	91.887
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	5.677.366	5.442.806	5.677.366
VOV-verplichtingen	-	-	-
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	355.419	-552.907	355.419
Langlopende schulden totaal	6.032.785	4.889.899	6.032.785
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	8.031	8.031	8.031
Overig	482.209	482.209	482.209
Kortlopende schulden totaal	490.240	490.240	490.240
Totaal passiva	7.743.032	4.971.979	7.743.032
Solvabiliteit (in %)	14,6	-10,1	14,6

Bedrijfswaarde van opgegeven naar geïnformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	4.658.384		
Discontering	-		
Verkoopportefeuille	-		
Parameters	-474.217		
Levensduur	-73.388		
Restwaarde	8.599		
Lastenniveau	-		
Verhuurdersheffing	-		
Geïnformeerde bedrijfswaarde	4.119.379		

Direct rendement (in %)

	direct rendement		
	corporatie	sector	sector
Op volkshuisvestelijke exploitatie waarde/ marktwaarde	5,9	5,3	2,8
Marktwaarde DAEB bezit			
Marktwaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)		3,9	2,8
Op rentabiliteitswaarde/ nominale schuld	5,4	4,4	3,1
Op volkshuisvestelijk vermogen/ marktvermogen	-2,3	6,3	4,1
		-0,7	2,0

	DAEB		niet-DAEB	
	corporatie	sector	corporatie	sector
Geïnformeerde bedrijfswaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	44	45	106	123
Marktwaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	78	90	130	134