

Bijlage 1 Overzicht uitgangspunten varianten

	Voorkeursvariant VKV	FRM tov VKV	AS tov VKV
Scheiding DAEB en niet-DAEB	<ul style="list-style-type: none"> Definitieve (en inmiddels door de minister goedgekeurde) scheidingsvoorstellen van 2017 zijn uitgangspunt. Alle maatwerkgemeenten (Brielle, Barendrecht, Westland, Pijnacker-Nootdorp, Zuidplas en Bergeijk) zijn in beroep gegaan tegen het besluit van de minister. 	Conform voorkeursvariant.	Conform voorkeursvariant.
Huuropbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde streefhuur van 92% voor de DAEB voorraad. 1.294 woningen gelabeld om extra af te toppen in verband met de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Voor de niet-DAEB woningen is de streefhuur gelijk aan de markthuur. Voor woningen met een sociaal huurcontract wordt in 2019 uitgegaan van inflatie + 1% (max in huursombenadering). In 2021 en 2022 wordt inflatie + 0,5% gehanteerd voor Rotterdam, Delft en Den Haag. Voor de overige jaren en de overige gemeenten wordt inflatievolgende huurbeleid gehanteerd conform het Sociaal Huurakkoord. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract krijgen in 2019 een huurverhoging van inflatie + 1%. Daarna wordt 5 jaar inflatie +0,5% gehanteerd. De laatste jaren inflatievolgend huurbeleid. De huurderiving door leegstand is gebaseerd op ervaringscijfers van de afgelopen jaren. <p>Zonder verkoop maatwerkgemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extra aftoppen van in totaal 2.825 woningen in verband met de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Conform voorkeursvariant Ook als sloop-nieuwbouw deels vervangen wordt door renovaties zijn de investeringen aanzienlijk. Daarmee kan worden gemotiveerd om voor Rotterdam, Den Haag en Delft om twee jaar lang en huurverhoging door te voeren van 0,5% boven inflatie. In het FRM wordt derhalve uitgegaan van dezelfde huurverhoging als in de voorkeursvariant. Er vinden geen extra aftoppingen plaats in verband met de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Vestia hanteert verschillende streefhuurpercentages per vestiging. Gemiddeld komt dat neer op een streefhuur van iets boven de 91%. Voor niet-DAEB woningen is de markthuur de streefhuur. t/m 2019 wordt maximale huursom benut. Daarbij is uitgegaan van een jaarlijkse huursomstijging van inflatie+1%. Voorts wordt voor het berekenen van de huurverhoging een staffel toegepast voor de woningen met een sociaal huurcontract. Woningen waar de huidige huur veel afwijkt van de streefhuur krijgen een relatief hogere huurverhoging. Vanaf 2019 is de huurverhoging in deze voorraad inflatievolgend en wordt niet langer de maximaal toegestane huursom benut. De huurverhoging voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract is inflatie + 1% t/m 2019. Daarna inflatievolgend. De huurderiving door leegstand is verlaagd op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren
Verkopen	<ul style="list-style-type: none"> Vastgoed maatwerkgemeenten en overig Nederland wordt verkocht tegen minimaal marktwaarde. De snelheid van de verkoop in overig Nederland is afhankelijk van de liquiditeitsbehoefte en de verkopen worden hierop afgestemd. Woningen uit de verkoopvijver worden uitgeponnd. Indien Vestia in het kerngebied woningen wil kopen uit een bestaande portefeuille of van een ontwikkelaar kan dit alleen indien het mogelijk is om deze uitgaven te financieren door extra verkopen in overig Nederland te realiseren van woningen, zorg- of commercieel vastgoed. In totaal worden 14.500 eenheden verkocht met opbrengst van € 1,93 miljard. <p>Zonder verkoop maatwerkgemeenten</p> <ul style="list-style-type: none"> In totaal worden 4.650 eenheden verkocht met een opbrengst van € 774 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> Beleid conform voorkeursvariant In totaal 12.300 eenheden voor € 1,57 miljard. <p>Zonder verkoop maatwerkgemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> In totaal worden 3.000 eenheden verkocht met een opbrengst van € 308 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen verkoop van bezit in de maatwerkgemeenten. Jaarlijks worden 200 woningen uitgeponnd (2019: 100 woningen). Speelruimte om commercieel – en zorgvastgoed af te stoten voor € 20 mln per jaar. Er is rekening gehouden met 50 aan te kopen woningen per jaar, ofwel een budget van € 6,25 mln per jaar. De aankopen kunnen bestaande woningen zijn maar ook nieuwbouw dat wordt verworven van een ontwikkelaar. Daartegenover staat voor eenzelfde bedrag aan verkopen in het overige gebied. In 2019 is rekening gehouden met de verkoop van het bezit in Noord Oost Groningen. Verkopen overig Nederland indien nodig ten behoeve van liquiditeit. In totaal worden 6.780 eenheden verkocht met een opbrengst van € 949 mln.
Investeringen	<ul style="list-style-type: none"> Vestia investeert € 763 mln aan verbeteringen in bestaand bezit en € 592 miljoen in (sloop-)nieuwbouw in herstructureringswijken. Renovaties nodig om bezit langjarig te kunnen blijven exploiteren. <p>Zonder verkoop maatwerkgemeenten</p> <ul style="list-style-type: none"> Toename van verbeteringen in bestaand bezit van € 83 mln. 	<p>Conform voorkeursvariant met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitsluitend de sloop-nieuwbouwprojecten die niet terug gedraaid kunnen worden, dan wel waar geen reëel alternatief is voor sloop-nieuwbouw. De sloop-nieuwbouwprojecten die geen doorgang vinden in het FRM worden vervangen door renovaties. Dit leidt tot € 886 mln aan verbeteringen in bestaand bezit en € 274 mln nieuwbouw. <p>Zonder verkoop maatwerkgemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toename van verbeteringen in bestaand bezit van € 83 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> Investeringsniveau conform MJB 2019-2028.. Kosten van projecten lager dan in voorkeursvariant. De MJB bevat niet benoemde nieuwbouw, terwijl in de voorkeursvariant alle nieuwbouw is benoemd. De MJB bevat uitbreidingsnieuwbouw; de Voorkeursvariant niet. Dit leidt tot € 806 mln aan verbeteringen in bestaand bezit en € 664 mln nieuwbouw.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Er is rekening gehouden met verbeteringen aan de installaties en isolatie tot minimaal label B bij renovatie (no-regret) maatregelen). Voor het gasloos maken van de warmtebron in het bestaand bezit is € 134 miljoen opgenomen. Bij nieuwbouw wordt aan de wettelijke eisen voldaan (minimaal label A en gasloos). 	<p>Conform voorkeursvariant met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen investering in gasloos maken in het bestaand bezit. Minder nieuwbouw waardoor energieprestaties van het vastgoed minder zijn. 	<p>Conform voorkeursvariant met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen investering in gasloos maken van bestaand bezit.
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> Meerjaren onderhoudsprognose o.b.v. NEN-2767. Vestia behoort tot de best scorende corporaties in de Aedes benchmark. Onderhoudsprognoses gebaseerd op de begroting 2019 en de financiële meerjarenprognose 2019-2028. Onderhoudsprognoses zijn hoger dan eerdere prognoses als gevolg van: <ul style="list-style-type: none"> prijsverhogingen: € 5,3 miljoen per jaar; beter inzicht in conditiescore onderdelen: € 3,9 miljoen per jaar; projectmatige activiteiten zoals extra onderhoud binnenkant woning en aanpak grondwaterproblematiek: € 3,9 miljoen per jaar. Indien een investering plaatsvindt (conform investeringsprogramma) vindt een correctie plaats op het onderhoud. Een deel van het projectmatig onderhoud is immers bij de investering inbegrepen.. 	<p>Conform voorkeursvariant met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extra reservering binnenkant van de woning van € 3,9 mln per jaar. Bij projecten die worden gerenoveerd in plaats van gesloopt is gemakshalve het onderhoud van doorexplotatie opgenomen. 	Conform voorkeursvariant.

	Voorkeursvariant (VKV)	Financieel referentiemodel t.o.v. VKV	AS tov VKV
Beheer	<ul style="list-style-type: none"> Conform begroting 2019. Vestia behoort tot de best scorende corporaties in de benchmark. In 2019 is er extra budget voor uitzendkrachten. 	<ul style="list-style-type: none"> Conform voorkeursvariant. 	<ul style="list-style-type: none"> Conform voorkeursvariant.
Vennootschaps belasting	<ul style="list-style-type: none"> Met de Belastingdienst zijn afspraken gemaakt over de verwerking van het fiscale verlies uit 2012. In de jaarrekening 2017 is een actieve belastinglatentie gevormd voor de verschillen tussen commerciële en fiscale cijfers. Deze belastinglatentie is per eind 2018 € 162 miljoen en dit heeft een positief effect op de ratio's. Ook meerjarig wordt in het vervolg rekening gehouden met deze belastinglatentie en de daarmee samenhangende vennootschapsbelasting. De rente aftrek is beperkt door de invoering van de ATAD. Voor Vestia heeft dat ingrijpende gevolgen gelet op de omvang van de leningenportefeuille en de hoge rente. De te betalen vennootschapsbelasting zal daardoor de komende 10 jaar aanmerkelijk hoger uitkomen. Volgens de huidige inzichten gaat Vestia in 2024/2025 vennootschapsbelasting betalen. Het tarief van de VPB is conform het meest recente belastingplan. 	<ul style="list-style-type: none"> Conform voorkeursvariant. 	<ul style="list-style-type: none"> Conform voorkeursvariant.
Parameters	<ul style="list-style-type: none"> Uitgangspunt is de leidraad economische parameters dPi 2019 van Aw/WSW 2018 op basis van grondslagen jaarrekening muv agio, nieuwe definities onderhoud en schikking 	<ul style="list-style-type: none"> idem 	<ul style="list-style-type: none"> idem

Voor de **aangepaste VKV** zijn de volgende onderdelen gewijzigd in vergelijking met de VKV:

- Halvering investering in gasloos maken van bestaand bezit (van €134 mln naar € 67 mln).
- Halvering van het budget voor vorming van onderhoudsvoorziening bij VVE's.
- VPB lasten conform FRM model.
- Minder verkopen noodzakelijk om liquiditeit op gewenste niveau te houden. Daardoor hogere huurinkomsten en uitgaven.