

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0045

**Domesta
Emmen**



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
2.2	Kwaliteit van de voorraad	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	Inzet in aandachtswijken	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	
3.3.1	Nieuwbouw huur	16
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
4.1.1	Bedrijfswaarde	18
4.1.2	WOZ-waarde	19
4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
4.1.4	Grondposities	19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Domesta

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Domesta		
L-nummer	L0045		
Vestigingsplaats	Emmen		
Aantal fte's	103,7		
Totaal huurwoningen	9.026		
Eenheden in verzorgingshuizen	528		
Overige woonegelegenheden	124		
Totaal aantal woonegelegenheden	9.678		
Garages	10.795 m2	714 [weging 0,2]	143
Bedrijfsruimten/winkels	4.213 m2	17 [weging 1,0]	17
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	4.195 m2	22 [weging 2,0]	44
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	10.431		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			9.882
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			9.903
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg06	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	9.678	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	Rg06 Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

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

Waardering wijken	Rg06	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	64	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.828	5.828	60
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.786	3.786	39
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	9.678	9.678	100

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

	Corporatie	Rg06	Landelijk
Eengezinswoningen	54,6	62,2	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	19,2	11,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	11,8	16,4	13,1
Hoogbouw	7,7	3,3	10,7
Eenheden verzorging	5,5	3,8	2,1
Overige woongelegenheden	1,3	2,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	1,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	7,9	16,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	25,7	24,3	17,6
Bouwperiode 1970-1979	21,6	20,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,3	19,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,9	9,0	11,1
Bouwperiode 2000 en later	6,2	8,1	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	9,7	8,8	9,8	8,8	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,5	0,4	0,4	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	1,7	1,5	1,8	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,5					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,5	0,3	0,5	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,3	0,5	0,2	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	408	407	413	434	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				410	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				871	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				333	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,0	65,5	65,5	65,0	68,4	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

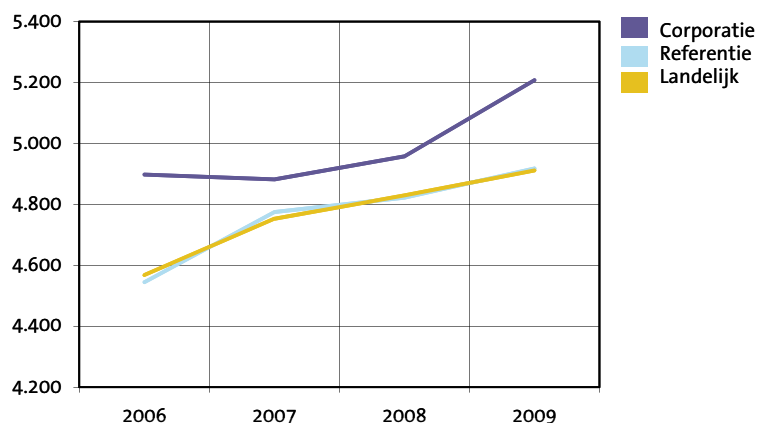
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.898	4.882	4.957	5.207	106
Referentie	4.545	4.775	4.822	4.918	108
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 wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

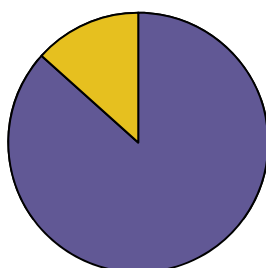
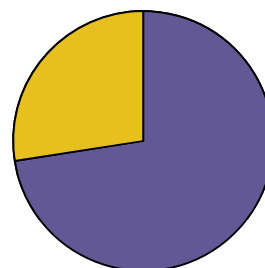
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.236	2.151	2.059	2.131	23,6	26,4	25,4
Betaalbare woningen	6.551	6.631	6.768	6.612	73,3	67,8	66,7
Dure woningen	200						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		178	215	247	2,7	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		37	37	36	0,4	1,6	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	668	761	777	771	86,6	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	123	126	148	62	13,4	25,0	27,5
Passend	740	830	856	759	92,7	89,4	90,2
Te duur	17	12	27	56	3,3	6,1	5,9
Te goedkoop	34	45	42	18	4,0	4,4	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.

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	137	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,99	3,06	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	148	238	233	250	295	325
Mutatieonderhoud	131	168	159	120	176	205
Planmatig onderhoud	785	841	860	638	972	915
Totaal onderhoud	1.064	1.248	1.253	1.008	1.443	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.556	0	6.544	6.133	14.922	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	1.000	0	334	411			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	9.678		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.116		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,9	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	108		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	528		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	3.409		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	35,2	30,1	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	218		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	26,2	16,2	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongelegenhed 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	370	608	38	50	69
Fysieke activiteiten	360	0	37	68	54
Totaal	730	608	75	118	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 woongelegenhed					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Domesta

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				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg06	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg06	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	9.678	37.775	308.295	2.419.143	9.678	37.775	308.295	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,2	1,1	1,0	1,0	2,2	1,2	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	0,4	0,5	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	1,1	1,1	0,0	0,5	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,7	1,6	1,1	0,3	0,9	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,3	0,4	0,5	0,2	0,5	0,4	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.

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	81	387	204	672	384	0,57	
Prognosejaar 2007		244	160	404	281	0,70	
Prognosejaar 2008			98	98	76	0,78	
Gerealiseerde productie	103	205	76			0,68	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	79	51	30	160	127	0,79	
Prognosejaar 2007		68	32	100	100	1,00	
Prognosejaar 2008			58	58	91	0,64	
Gerealiseerde productie	27	9	91			0,81	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	18	18	18	54	55	0,98	
Prognosejaar 2007		25	26	51	36	0,71	
Prognosejaar 2008			25	25	16	0,64	
Gerealiseerde productie	19	20	16			0,78	0,59

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg06	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.828	23
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.786	111
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	9.678	134

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg06	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.828	996
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.786	914
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	9.678	1.926

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)	64	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.828	60	23	17	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.786	39	111	83	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	9.678	100	134	100	1

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	1	16	1	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.828	60	996	52	17
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.786	39	914	47	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	9.678	100	1.926	100	20

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg06	Landelijk
Corporatie	25,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	22,4	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	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	0	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	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					

Domesta

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	676	681	775	705	745	705
Overige bedrijfslasten*	704	733	754	877	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	998	1.186	1.201	956	1.306	1.387
Variabele lasten	2.378	2.601	2.729	2.537	3.138	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.064	1.248	1.253	1.008	1.415	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.314	1.353	1.477	1.529	1.723	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	201	203	191	200	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	42	25	38	21	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	63	63	51	30	60	66
Netto bedrijfslasten	1.008	1.062	1.197	1.277	1.321	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	74	37	100	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.008	1.062	1.123	1.239	1.221	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	67.310	63.154	61.818
Aantal VHE per fte	95	83	88

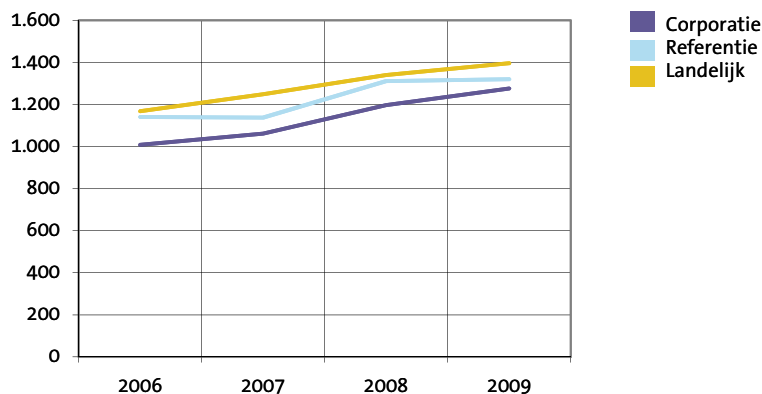
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.008	1.062	1.197	1.277	26,6
Referentie	1.141	1.138	1.311	1.321	15,8
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)**

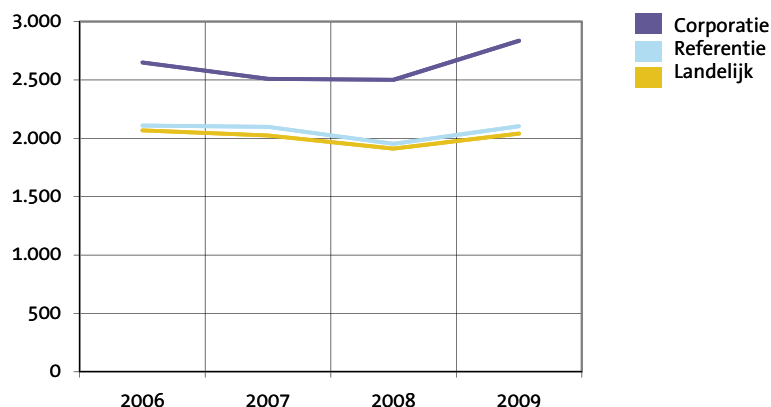
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.722	4.821	4.951	5.121
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.650	2.511	2.501	2.836
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.604	1.444	1.269	1.441

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.485	4.644	4.761	4.926
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.109	2.100	1.952	2.105
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.015	964	643	810

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)**

Domesta

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	61	108	42	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	157.689	143.657	175.143	179.829	174.866
- grondkosten	22.885	12.093	18.452	22.845	22.220
- bouwkosten	116.770	114.148	138.952	151.359	145.295
- overige kosten	18.033	17.417	17.738	5.625	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	139.731	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	30	65	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	175.167	184.369	0	164.132	176.317
- grondkosten	3.700	6.369	0	10.372	17.494
- bouwkosten	133.800	130.108	0	149.358	151.999
- overige kosten	37.667	47.892	0	4.402	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	2	13	20	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	756.000	184.000	135.800	163.099	136.621
- grondkosten	137.000	25.231	21.600	15.951	17.067
- bouwkosten	550.000	158.769	94.750	138.852	110.382
- overige kosten	69.000	0	19.450	8.296	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	10	19	14	678	6.535
Bruto stichtingskosten	140.600	121.000	132.571	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	-8.300	9.737	-2.357	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	19	20	16	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	134.053	134.600	110.813	122.138	139.963
Verkoopkosten	2.421	2.150	2.063	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	15	19	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	334	411	13.395	97.606
Uitgaven	0	19.593	14.922	12.235	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	27	9	91	2.084	15.305
Kosten	4.000	4.000	4.000	6.960	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

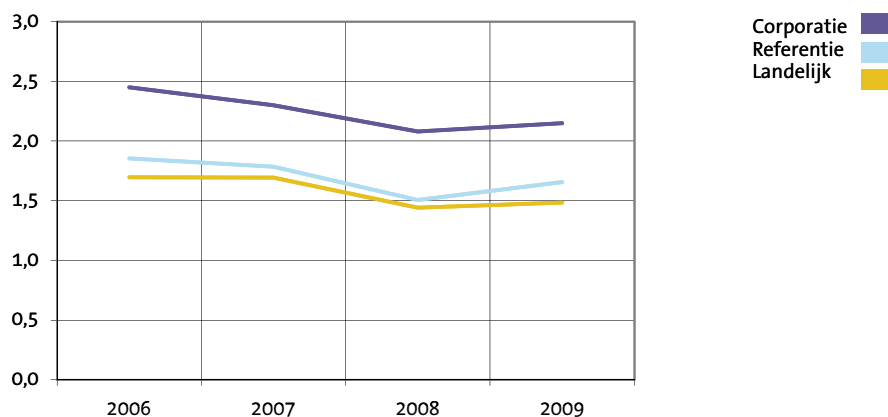
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	8.684	153.361
---	---	---	---	-------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.710	2.554	2.443	2.695
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.106	1.110	1.174	1.254
Rentedekkingsgraad	2,5	2,3	2,1	2,1
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.203	2.193	1.912	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.189	1.229	1.270	1.235
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,7
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

Domesta

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	39.350	43.551	43.565	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.163	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.250	-1.159	-1.479	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-465	-4.433	-2.777	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	336	-332	-252	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.644	-2.010	-2.124	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	37.491	35.617	36.934	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	125.454
	eenheden verzorging	82.417	69.393	53.571
	overige woongelegenheden	62.732	62.643	52.749
2008:	huurwoningen	129.805	126.018	157.863
	eenheden verzorging	95.659	66.805	53.868
	overige woongelegenheden	68.605	67.908	64.627
2009:	huurwoningen	129.952	126.425	159.816
	eenheden verzorging	92.665	75.285	59.051
	overige woongelegenheden	98.419	65.146	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,8	3,9	3,1

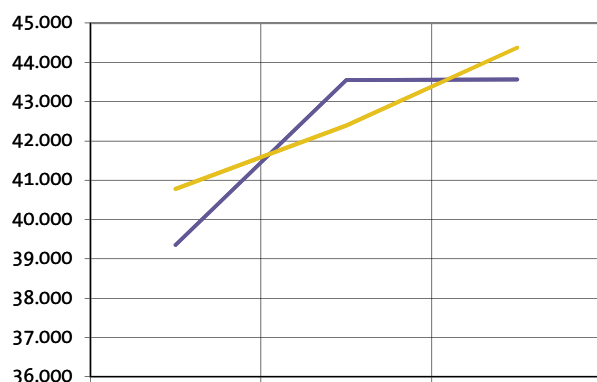
Quintielscores bedrijfswaarde

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

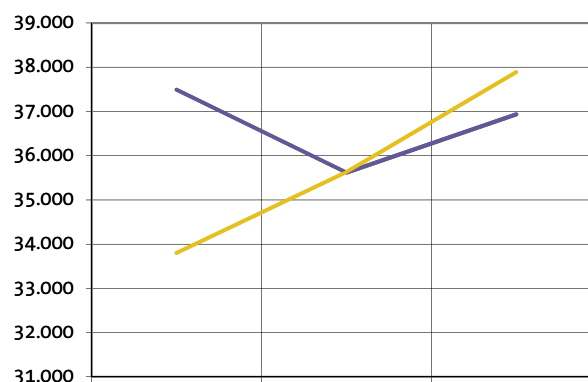
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

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

4.1.4 Grondposities

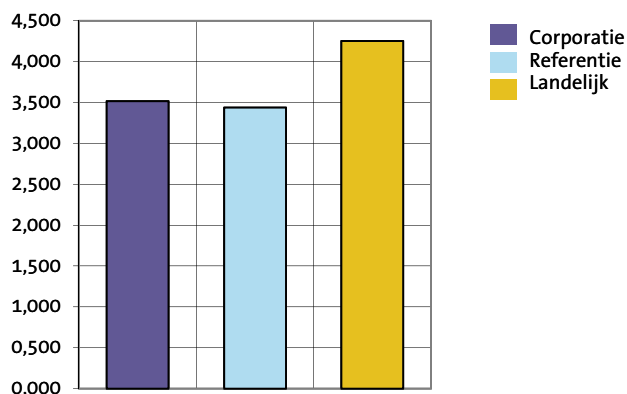
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	427	425	412	635	887
Aantal hectares			1,5	92.072	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	10	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	119.700	165.261	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	974	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	64.149	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

Domesta

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	24.246	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	22.165	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.062	1.298	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.254	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,78	4,41	4,47

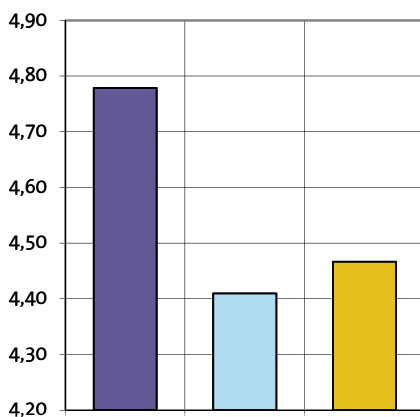
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.604	1.444	1.269	1.441
Langlopende leningen per VHE	21.245	22.391	24.542	24.246
Schuldverdienratio	13,2	15,5	19,3	16,8
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.015	964	643	810
Langlopende leningen per VHE	23.684	24.703	26.329	27.592
Schuldverdienratio	23,3	25,6	41,0	34,0
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

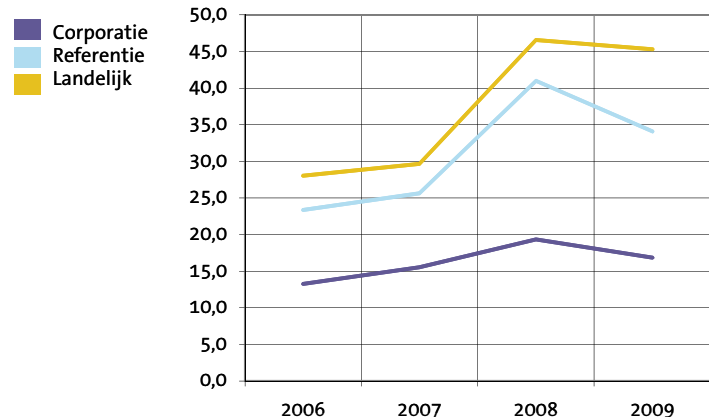
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdienratio

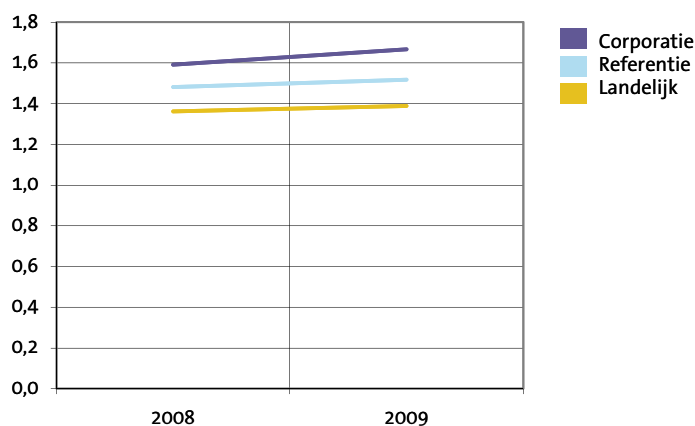


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.617	36.934
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.374	22.165
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,7
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.585	37.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.012	25.032
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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

Domesta

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	44,9	37,0	38,9
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.077	14.770	13.400

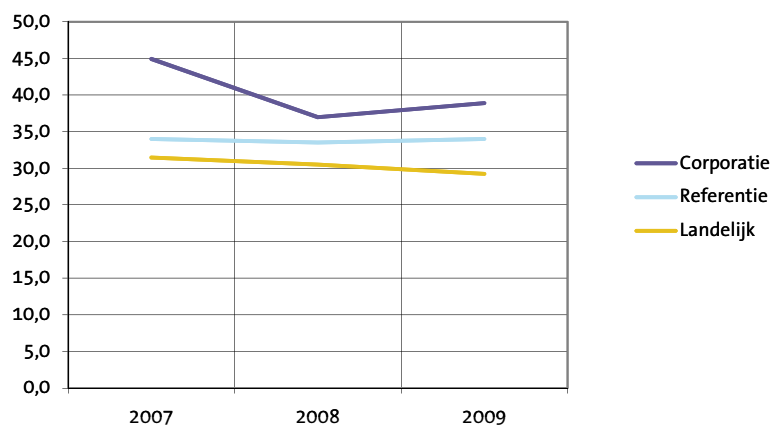
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	15.788	16.620	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



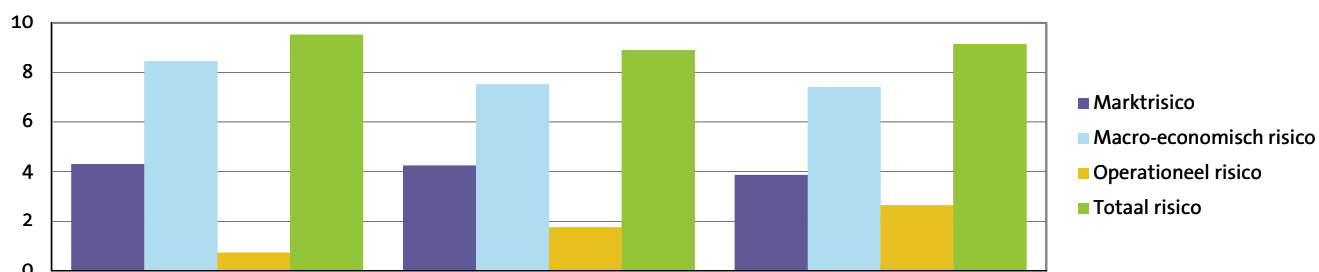
Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	1.777	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,5	3.493	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	0,7	300	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	9,5	3.931	8,9	3.864	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

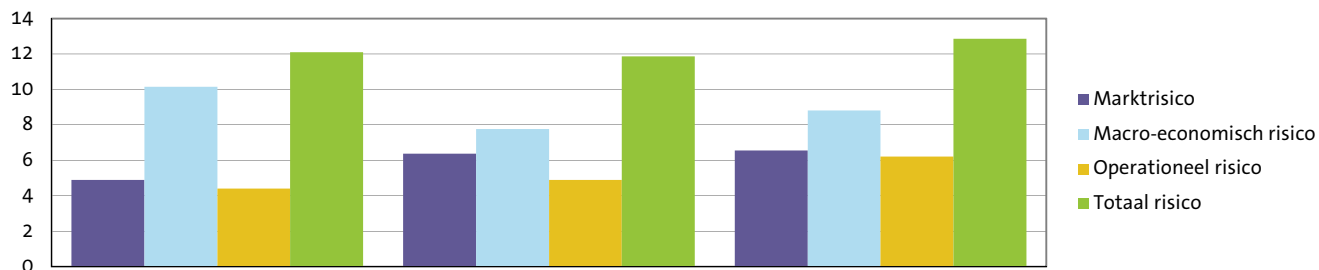
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	3.018	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,1	6.249	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	4,4	2.718	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	12,1	7.453	11,9	6.234	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Domesta

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	0,0	0,0	0,0	18,0
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

Domesta

Domesta

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.