

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0241

**Antares Woonservice
Venlo**



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

Antares Woonservice

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Antares Woonservice		
L-nummer	L0241		
Vestigingsplaats	Venlo		
Aantal fte's	63,3		
Totaal huurwoningen			5.017
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			5.017
Garages	8.544 m2	494 [weging 0,2]	99
Bedrijfsruimten/winkels	7.784 m2	43 [weging 1,0]	43
Overig bezit	1.200 m2	1 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	11.179 m2	28 [weging 2,0]	56
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			5.583
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.215
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			5.236
Verbindingen			
Aantal verbindingen			6
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			52
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *			926
Verstrekke leningen *			0
Rekening courant *			410
Verstrekke garanties *			0
* (x € 1.000)			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg41 Noord-Limburg	5.012	99,9	
Overig	5	0,1	
Referentieregio	Rg41 Noord-Limburg		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

Antares Woonservice**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg41	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	1.005	20
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.688	2.688	54
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.319	1.319	26
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	5.012	5.012	100

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

	Corporatie	Rg41	Landelijk
Eengezinswoningen	44,6	60,7	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,9	18,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,4	11,4	13,1
Hoogbouw	18,1	7,9	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,1	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	0,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,4	13,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	31,8	23,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	15,8	22,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	23,4	23,6	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,5	9,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	6,7	7,2	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,7	9,8	7,3	7,6	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,4	0,4	0,5	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,6	0,4	0,5	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,1	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	400	412	432	436	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				436	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,4	69,4	70,9	71,3	68,4	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

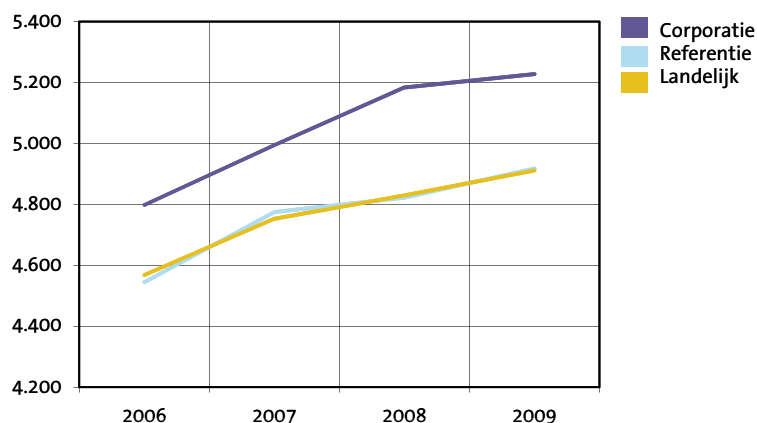
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.798	4.995	5.183	5.227	109
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 woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Antares Woonservice**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

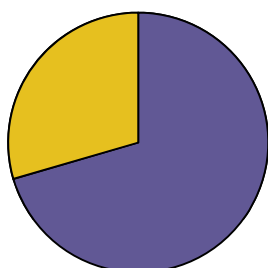
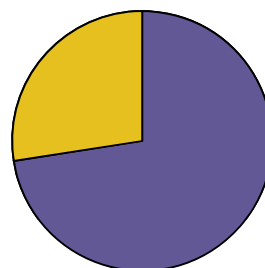
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	710	597	633	551	11,0	26,4	25,4
Betaalbare woningen	4.103	4.257	4.187	4.118	82,1	67,8	66,7
Dure woningen	171						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		198	211	309	6,2	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		26	28	39	0,8	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.	294	464	264	283	70,5	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	106	170	132	138	29,5	25,0	27,5
Passend	360	585	371	389	92,1	89,4	90,2
Te duur	26	36	12	14	4,8	6,1	5,9
Te goedkoop	14	13	13	18	3,1	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.

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	136	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,20	3,06	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	269	368	476	415	295	325
Mutatieonderhoud	204	214	160	194	176	205
Planmatig onderhoud	735	471	568	870	972	915
Totaal onderhoud	1.208	1.053	1.203	1.479	1.443	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	935	3.023	3.067	118	3.026	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	346	90	171	39			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	5.017		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.227		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	44,4	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	5		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.227		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	44,4	30,1	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	96		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	22,8	16,2	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	519	465	103	50	69
Fysieke activiteiten	1.111	303	221	68	54
Totaal	1.630	768	325	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Antares Woonservice

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	Rg41	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg41	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	5.069	30.437	308.295	2.419.143	5.069	30.437	308.295	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,3	0,8	1,0	1,0	3,4	1,5	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	0,8	0,6	0,7	0,7	0,7	0,4	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,2	1,1	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	0,7	1,6	1,1	0,5	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,2	0,4	0,5	1,2	0,2	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	172	502	234	908	258	0,28	
Prognosejaar 2007		18	494	512	84	0,16	
Prognosejaar 2008			245	245	58	0,24	
Gerealiseerde productie	174	26	58			0,23	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	66	136	104	306	118	0,39	
Prognosejaar 2007		24	148	172	88	0,51	
Prognosejaar 2008			36	36	64	0,56	
Gerealiseerde productie	30	24	64			0,49	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	25	25	25	75	55	0,73	
Prognosejaar 2007		25	25	50	30	0,60	
Prognosejaar 2008			25	25	17	0,68	
Gerealiseerde productie	25	13	17			0,67	0,59

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg41	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.688	131
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.319	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	5.012	147

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg41	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	107
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.688	583
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.319	740
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	5.012	1.430

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)	1.005	20	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.693	54	131	87	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.319	26	16	11	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	3	2	0
Totaal	5.017	100	150	100	3

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	20	107	7	11
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.693	54	583	40	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.319	26	740	50	56
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	42	3	0
Totaal	5.017	100	1.472	100	29

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

	Rg41	Landelijk
Corporatie	10,6	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	10,9	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					

Antares Woonservice

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	772	730	774	776	745	705
Overige bedrijfslasten*	1.007	1.194	1.231	1.181	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.174	1.053	1.172	1.445	1.306	1.387
Variabele lasten	2.953	2.977	3.178	3.403	3.138	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.212	1.090	1.203	1.479	1.415	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.742	1.888	1.975	1.923	1.723	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	333	353	398	388	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	79	85	93	227	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	60	66
Netto bedrijfslasten	1.329	1.449	1.484	1.308	1.321	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	155	249	311	100	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.329	1.294	1.235	997	1.221	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				64.202	63.154	61.818
Aantal VHE per fte				83	83	88

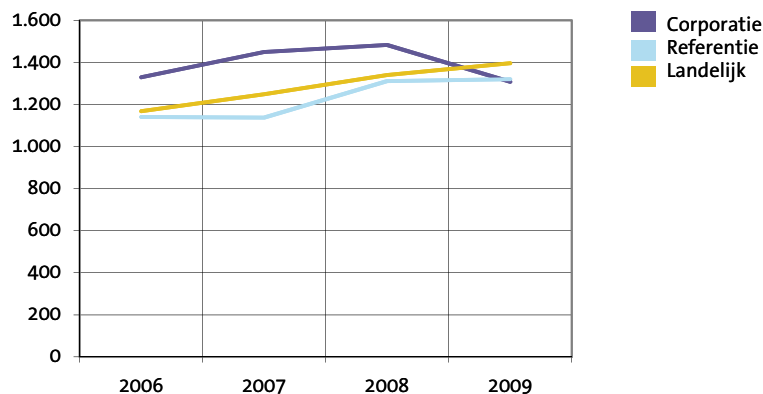
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.329	1.449	1.484	1.308	-1,6
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)



Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

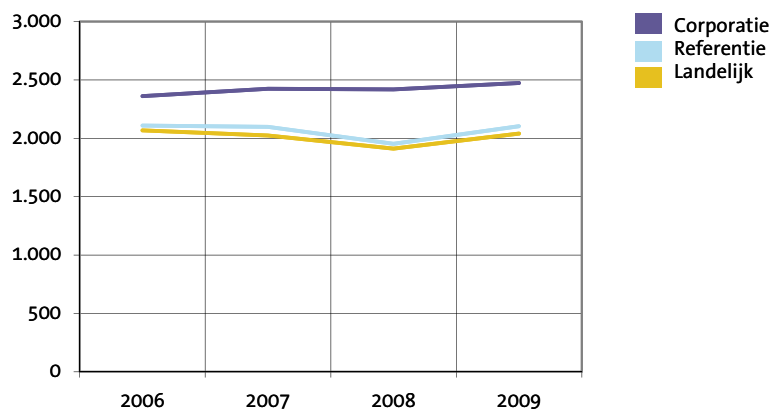
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.903	4.964	5.106	5.263
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.363	2.425	2.420	2.475
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.285	1.203	961	1.050

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)**

Antares Woonservice

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	137	18	39	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	119.788	198.056	197.282	179.829	174.866
- grondkosten	12.562	34.722	34.128	22.845	22.220
- bouwkosten	108.292	163.222	163.154	151.359	145.295
- overige kosten	-1.066	111	0	5.625	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	139.731	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	164.132	176.317
- grondkosten	0	0	0	10.372	17.494
- bouwkosten	0	0	0	149.358	151.999
- overige kosten	0	0	0	4.402	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	163.099	136.621
- grondkosten	0	0	0	15.951	17.067
- bouwkosten	0	0	0	138.852	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.296	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	37	8	19	678	6.535
Bruto stichtingskosten	166.919	242.125	226.579	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	29.189	14.500	9.947	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	25	13	17	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	123.240	129.769	137.529	122.138	139.963
Verkoopkosten	2.480	2.615	3.471	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	8	8	6	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	90	171	39	13.395	97.606
Uitgaven	33.589	17.936	3.026	12.235	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	30	24	64	2.084	15.305
Kosten	5.100	5.667	6.297	6.960	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

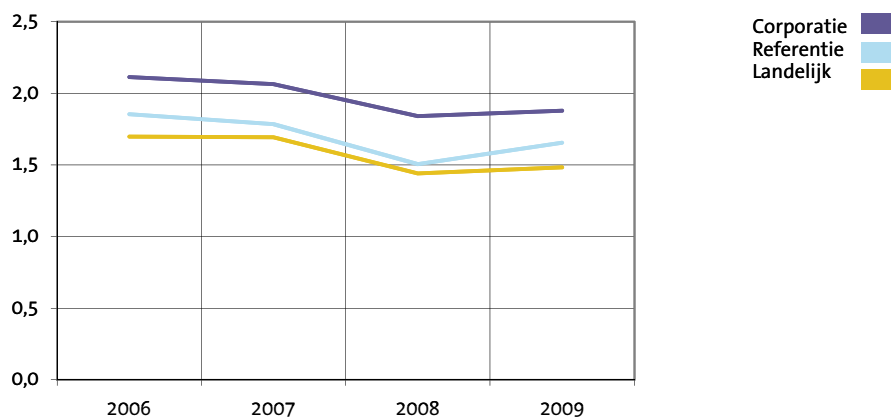
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	50	8.684	153.361
---	---	---	----	-------	---------

Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.440	2.335	2.104	2.246
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.155	1.132	1.143	1.196
Rentedekkingsgraad	2,1	2,1	1,8	1,9
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

Antares Woonservice

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	40.193	41.127	45.200	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.055	1.080	1.187	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.146	-2.073	-2.752	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-3.422	-1.892	-2.151	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-46	-320	-293	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	2.037	2.056	-3.140	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	37.671	39.978	38.051	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	131.166
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	62.643	52.749
2008:	huurwoningen	125.915	126.018	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	66.805	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	67.908	64.627
2009:	huurwoningen	126.023	126.425	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.285	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	65.146	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	4,1	3,9	3,1

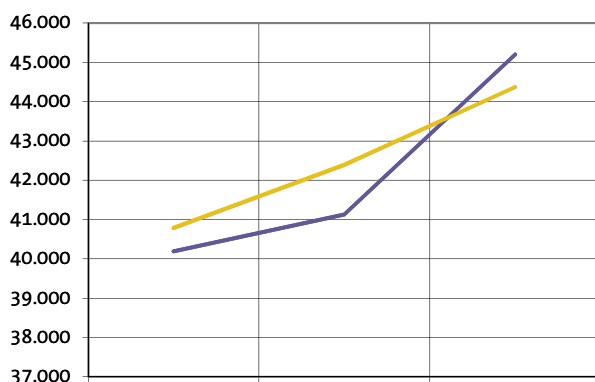
Quintielscores bedrijfswaarde

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

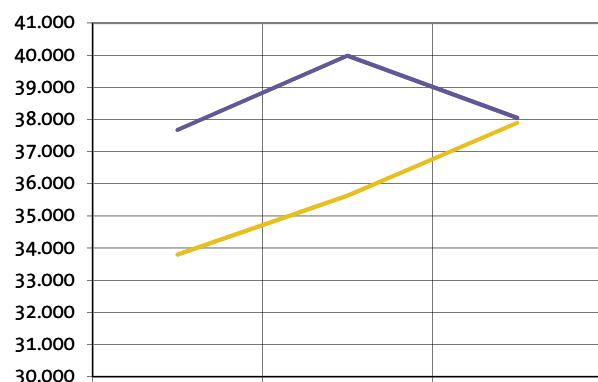
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	7,6	7,3	7,3
2008	7,8	7,5	7,5
2009	7,2	7,7	7,7
Restant levensduur na uniformering	20,4	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,5	3,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,4	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

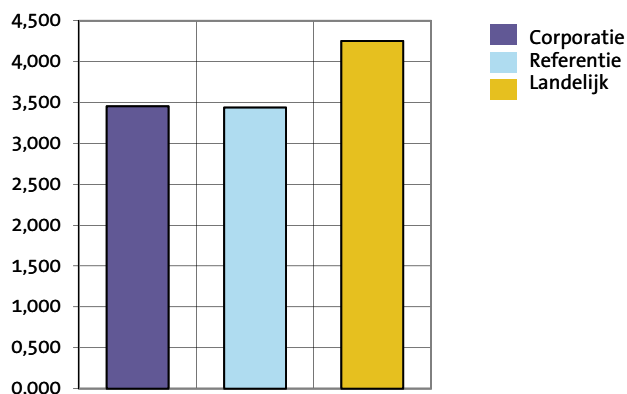
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.180	1.437	995	635	887
Aantal hectares			63,3	92.072	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	6	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	177.667	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

Antares Woonservice

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	28.251	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	24.811	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	117	1.298	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.196	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,63	4,41	4,47

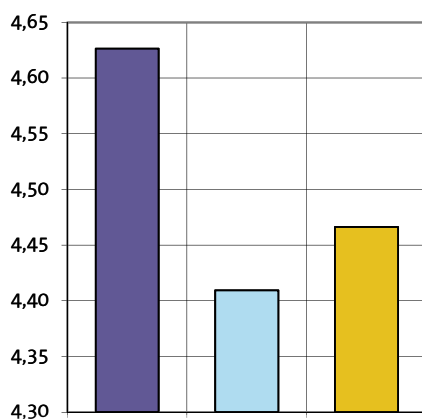
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.285	1.203	961	1.050
Langlopende leningen per VHE	22.953	19.869	22.596	28.251
Schuldverdienratio	17,9	16,5	23,5	26,9
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

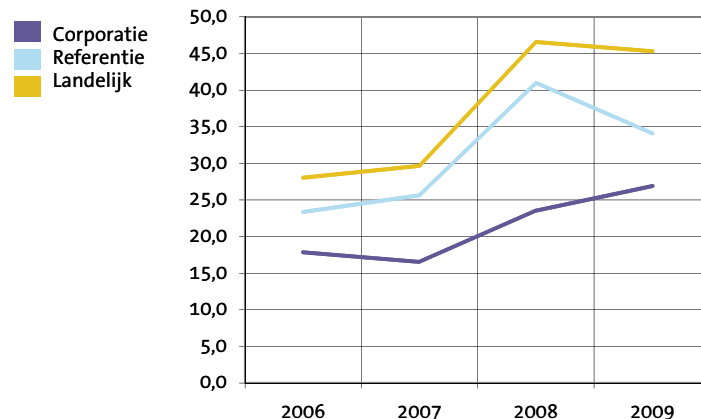
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

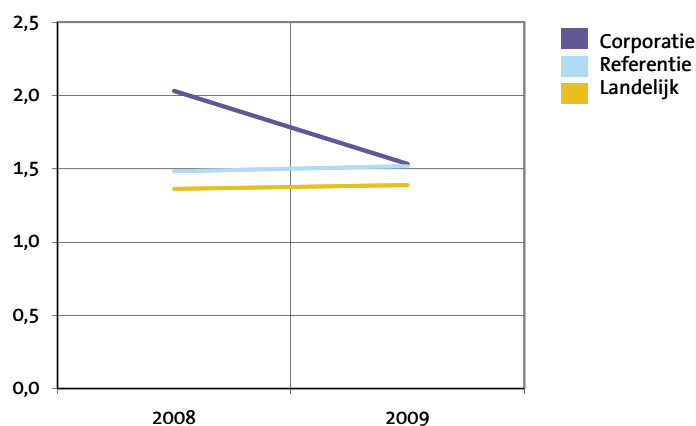


Antares Woonservice**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.978	38.051
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.678	24.811
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	2,0	1,5
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

Antares Woonservice

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	47,5	46,5	36,9
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	17.107	14.770	13.400

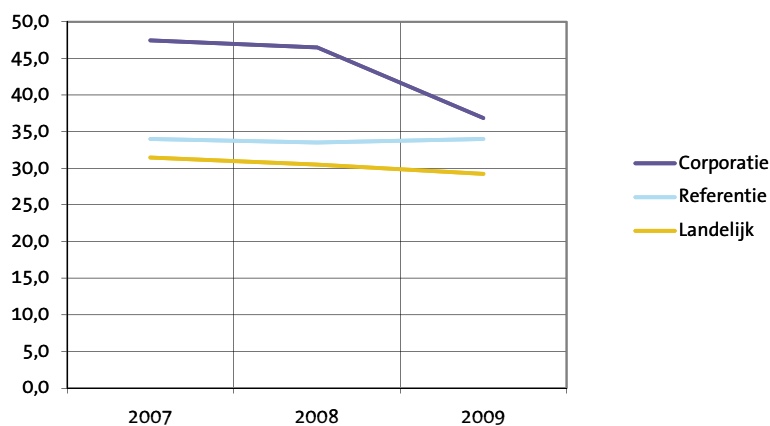
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	26.747	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



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

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,5	3.027	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,2	3.319	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	5,7	2.654	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	11,2	5.217	8,9	3.864	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

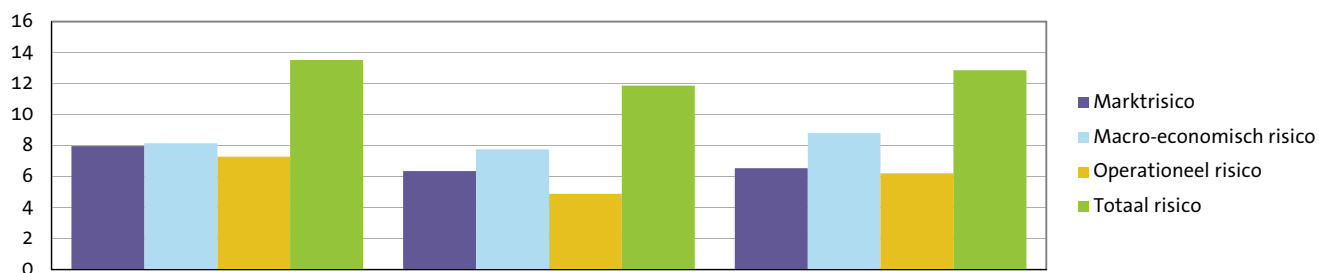
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	8,0	6.025	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,1	6.155	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	7,3	5.511	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	13,5	10.225	11,9	6.234	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Antares Woonservice

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

Antares Woonservice

Antares Woonservice

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.