Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0470

Com.wonen Rotterdam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Com.wonen

Inhoud

Com.wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Com.wonen**
L-nummer	L0470
Vestigingsplaats	Rotterdam
Aantal fte's	318,2

Totaal huurwoningen			30.261		
Eenheden in verzorgingshuizen			36		
Overige woongelegenheden			78		
Totaal aantal woongelegenheden			**30.375**		
Garages	36.357	m2	2.419	[weging 0,2]	484
Bedrijfsruimten/winkels	27.588	m2	405	[weging 1,0]	405
Overig bezit	7.495	m2	391	[weging 0,2]	78
Maatschappelijk vastgoed	2.649	m2	27	[weging 2,0]	54
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**33.617**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**31.396**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**31.411**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	10
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	399
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	182
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	4.424
Verstrekte leningen *	347
Rekening courant *	13.463
Verstrekte garanties *	1.668

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg31	Rijnmond	30.375	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg31 Rijnmond**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg31	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.299	10.299	34
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.124	11.124	37
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	8.952	8.952	29
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	30.375	30.375	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg31	Landelijk
Eengezinswoningen	28,4	22,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	37,9	40,4	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	10,3	13,3	13,1
Hoogbouw	22,9	19,3	10,7
Eenheden verzorging	0,1	2,2	2,1
Overige woongelegenheden	0,3	2,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	15,0	10,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	2,3	10,5	14,3
Bouwperiode 1960-1969	16,1	15,7	17,6
Bouwperiode 1970-1979	17,0	14,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,7	27,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	19,3	14,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,6	7,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Com.wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	7,1	8,0	7,9	11,1	7,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,3	1,3	1,5	1,6	1,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,3	2,2	2,2	3,1	2,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,9					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,1	0,8	0,7	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		2,5	1,7	1,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	368	374	425	412	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				406	406	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				2160	467	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				1571	249	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,3	72,0	73,0	75,0	75,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

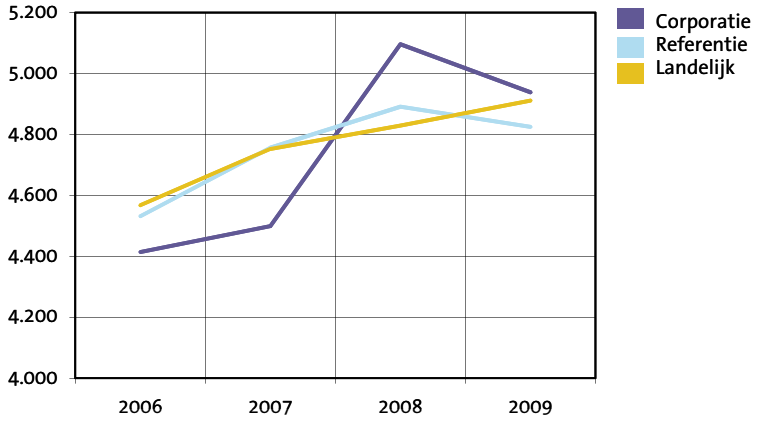
2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.414	4.499	5.096	4.939	112
Referentie	4.532	4.757	4.890	4.824	106
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

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

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	7.910	7.719	6.294	5.958	19,7	28,6	25,4
Betaalbare woningen	20.436	20.367	21.578	21.810	72,1	62,0	66,7
Dure woningen	2.178						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		2.116	1.951	2.113	7,0	7,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	347	380	1,3	2,2	1,9

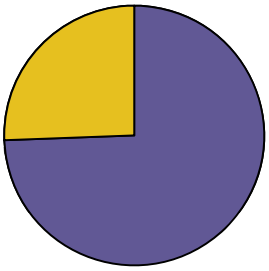
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in % Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.214	1.383	1.129	1.411	74,4	70,8	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	311	444	436	574	25,6	29,2	27,5
Passend	1.380	1.703	1.447	1.689	90,1	89,1	90,2
Te duur	89	65	92	245	7,1	7,2	5,9
Te goedkoop	56	59	26	51	2,8	3,7	3,8

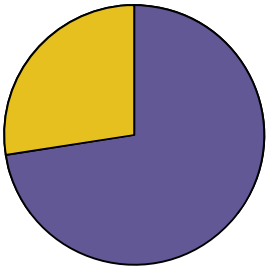
Quintielscores toewijzing

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

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



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

Com.wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	123	121	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	64	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,30	3,35	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	208	330	322	347	376	325
Mutatieonderhoud	250	324	357	250	232	205
Planmatig onderhoud	550	619	716	742	830	915
Totaal onderhoud	1.008	1.273	1.395	1.339	1.438	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.610	10.119	8.377	27.923	31.851	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	1.330	534	300			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	30.375		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	3.495		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	11,5	9,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	446		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	12		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	10.985		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	36,2	24,5	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	238		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	12,0	12,5	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4.643	5.421	153	127	69
Fysieke activiteiten	0	0	0	71	54
Totaal	4.643	5.421	153	198	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

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

Com.wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2007-2009 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	**Rg31**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg31**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	30.774	250.105	611.844	2.419.143	30.774	250.105	611.844	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,7	0,8	0,7	1,0	0,7	0,8	0,9	1,2
Sloop woongelegenheden	1,1	1,0	0,8	0,7	1,2	1,1	0,9	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,7	0,6	1,0	1,1	0,1	0,3	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,5	1,1	1,2	1,1	0,7	0,7	1,0	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,5	0,4	0,7	0,5	1,1	0,6	0,9	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	573	649	831	2.053	1.114	0,54		
Prognosejaar 2007		551	872	1.423	893	0,63		
Prognosejaar 2008			389	389	473	0,82		
Gerealiseerde productie	221	420	473				0,66	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1.021	199	15	1.235	990	0,80		
Prognosejaar 2007		690	247	937	669	0,71		
Prognosejaar 2008			52	52	132	0,39		
Gerealiseerde productie	321	537	132				0,64	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	383	230	216	829	490	0,59		
Prognosejaar 2007		248	235	483	317	0,66		
Prognosejaar 2008			214	214	167	0,78		
Gerealiseerde productie	173	150	167				0,68	0,59

Com.wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg31 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.299	230
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.124	328
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	8.952	498
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	30.375	1.056

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg31 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.299	2.462
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.124	3.318
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	8.952	1.780
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	30.375	7.560

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)	10.299	34	230	22	2
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.124	37	328	31	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	8.952	29	498	47	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	30.375	100	1.056	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)	10.299	34	2.462	33	24
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.124	37	3.318	44	30
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	8.952	29	1.780	24	20
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	30.375	100	7.560	100	25

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

	Rg31	Landelijk
Corporatie	23,9	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	29,5	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	10.585	68.879	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	920	19.883	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	15.911	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	2.678	19.376	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	25,3	28,1	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	2.352	13.991	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	140	2.674	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					

Com.wonen

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	561	589	616	626	756	705
Overige bedrijfslasten*	1.360	1.473	1.542	1.634	1.476	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.008	1.273	1.372	1.313	1.330	1.387
Variabele lasten	2.930	3.335	3.531	3.573	3.562	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.021	1.286	1.395	1.339	1.407	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.908	2.048	2.136	2.234	2.155	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	376	428	403	422	315	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	128	134	170	244	208	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	83	66
Netto bedrijfslasten	1.404	1.487	1.563	1.569	1.549	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	170	148	185	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.404	1.487	1.393	1.421	1.364	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				61.794	61.045	61.818
Aantal VHE per fte				99	79	88

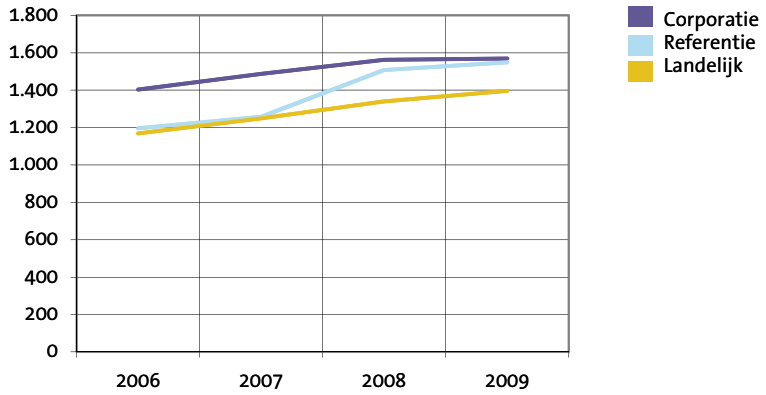
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.404	1.487	1.563	1.569	11,8
Referentie	1.197	1.257	1.508	1.549	29,4
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

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

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.386	4.549	4.685	4.876
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.959	1.776	1.727	1.967
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	770	711	488	468

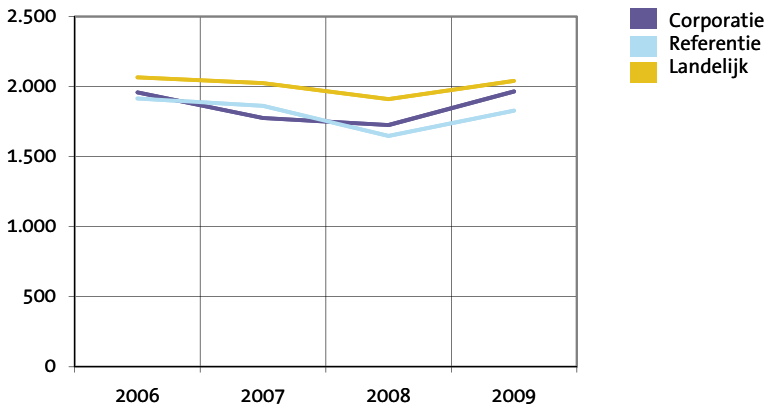
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.435	4.565	4.684	4.951
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.915	1.862	1.648	1.828
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	676	678	381	439

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

Quintielscores netto kasstroom

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

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Com.wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	154	156	320	4.520	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	131.396	185.276	180.366	176.273	174.866
- grondkosten	22.429	29.436	22.878	18.150	22.220
- bouwkosten	108.968	155.840	158.588	150.279	145.295
- overige kosten	0	0	-1.100	7.843	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	47.000	91.285	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	52	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	150.308	176.317
- grondkosten	0	0	0	2.173	17.494
- bouwkosten	0	0	0	146.558	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.577	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	1	304	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	80.000	87.332	136.621
- grondkosten	0	0	0	6.474	17.067
- bouwkosten	0	0	80.000	74.579	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.280	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	67	264	152	1.833	6.535
Bruto stichtingskosten	166.896	132.242	173.105	181.715	191.478
Netto verkoopresultaten	22.716	-3.606	-12.099	12.367	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	4	11	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	173	136	167	4.030	13.045
Bruto verkoopprijs	124.832	132.382	110.509	138.254	139.963
Verkoopkosten	9.821	15.338	5.743	13.636	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	28	34	45	39	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	1.330	534	300	16.421	97.606
Uitgaven	4.970	18.949	27.923	31.851	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	321	537	132	4.433	15.305
Kosten	1.006	6.283	1.212	13.398	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	4.327	38.066	153.361

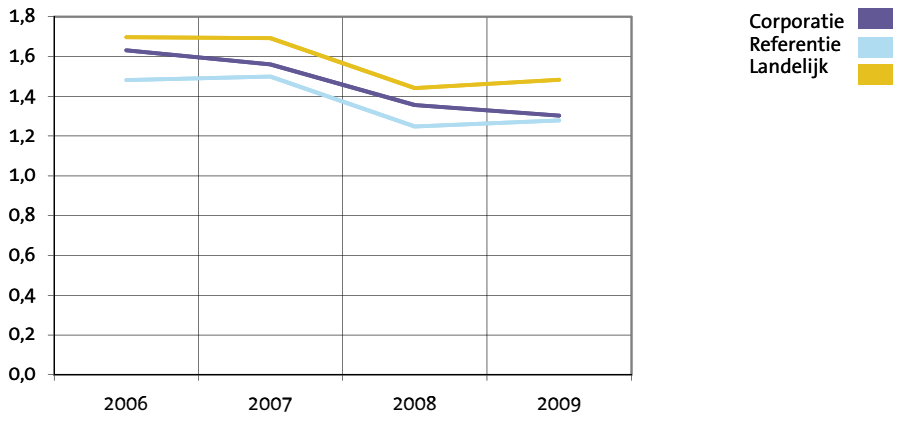
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.990	1.981	1.860	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.220	1.270	1.372	1.549
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,6**	**1,4**	**1,3**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.082	2.040	1.917	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.406	1.362	1.536	1.578
Rentedekkingsgraad	**1,5**	**1,5**	**1,2**	**1,3**
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

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

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Com.wonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**34.233**	**33.885**	**38.811**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.776	-1.535	-2.091	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.775	-2.039	-1.339	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	0	0	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	1.744	1.763	1.717	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.121	-1.476	-1.697	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-66	-15	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**30.239**	**30.583**	**35.400**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	131.509	150.517	151.586
	eenheden verzorging	56.746	72.626	53.571
	overige woongelegenheden	39.854	55.838	52.749
2008:	huurwoningen	136.781	158.825	157.863
	eenheden verzorging	75.750	56.376	53.868
	overige woongelegenheden	206.731	125.577	64.627
2009:	huurwoningen	137.588	161.092	159.816
	eenheden verzorging	74.917	57.491	59.051
	overige woongelegenheden	192.321	79.976	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,5	3,0	3,1

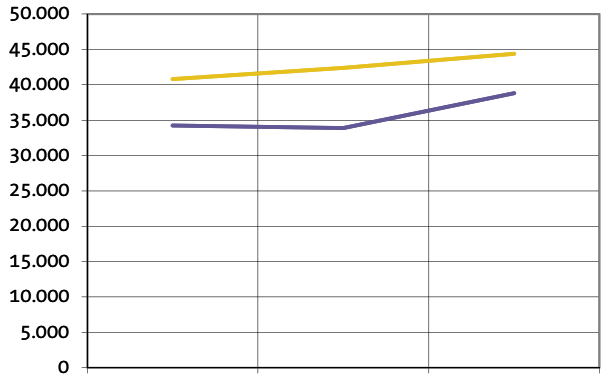
Quintielscores bedrijfswaarde

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

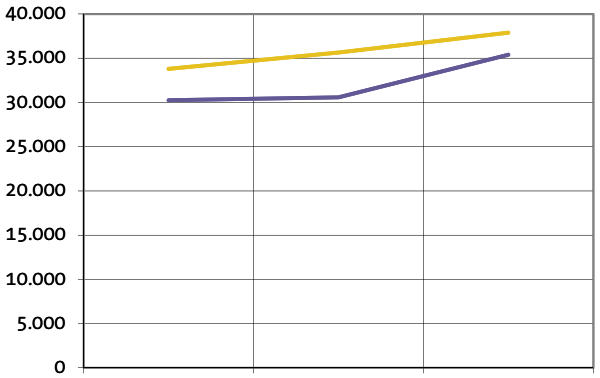
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

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

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	207	258	1.556	900	887
Aantal hectares			43,0	1.459	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

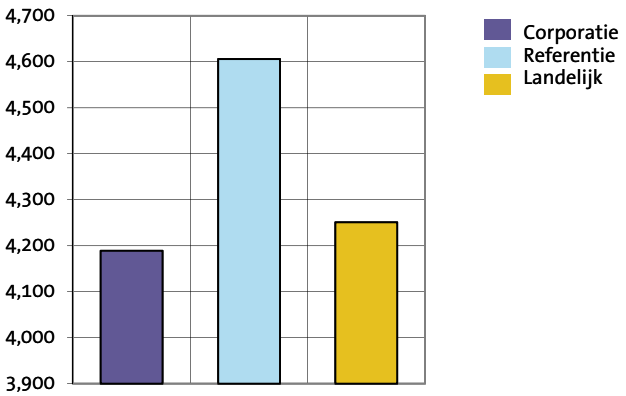
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	137	770	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	146.036	184.990	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	1.072	3.937	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	41.686	80.001	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



Com.wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	33.812	33.733	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	31.215	28.919	27.284
Kortlopende schulden per VHE	294	3.580	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.549	1.578	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,78	4,43	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

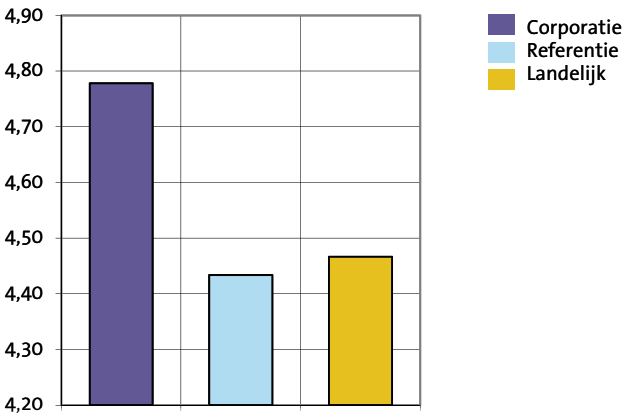
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	770	711	488	468
Langlopende leningen per VHE	23.734	25.391	29.907	33.812
Schuldverdienratio	**30,8**	**35,7**	**61,3**	**72,3**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	676	678	381	439
Langlopende leningen per VHE	27.393	28.493	32.076	33.733
Schuldverdienratio	**40,5**	**42,0**	**84,2**	**76,8**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

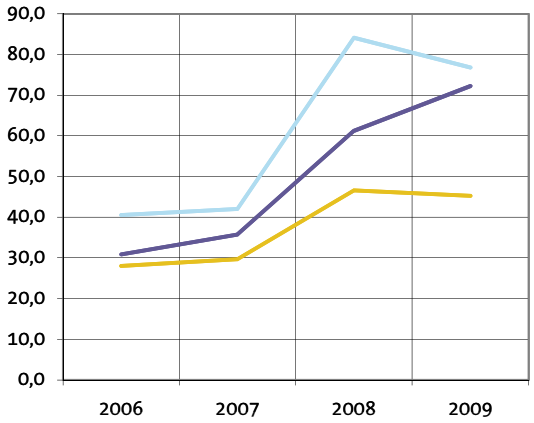
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009
(nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

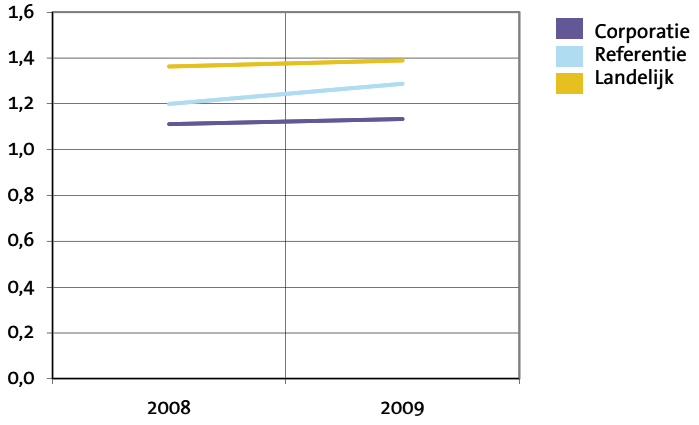
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.583	35.400
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.531	31.215
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,1**	**1,1**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.718	37.215
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.962	28.919
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,2**	**1,3**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Com.wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	24,2	16,2	19,4
Referentie	24,5	24,7	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	8.090	11.233	13.400

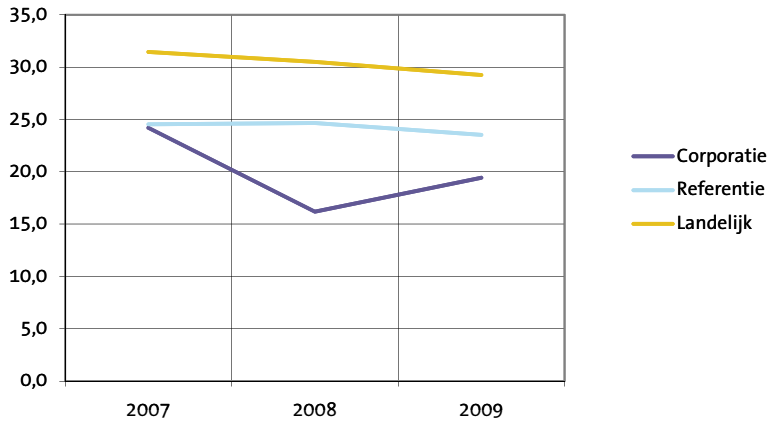
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	9.978	14.340	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

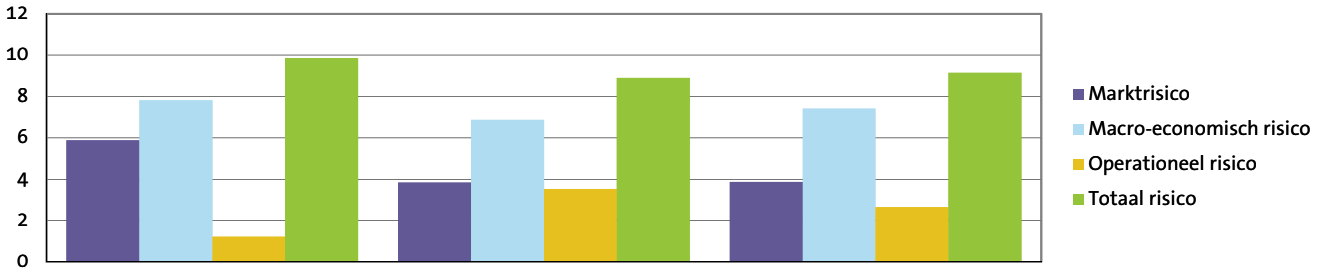


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,9	2.448	3,8	1.834	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,8	3.249	6,9	3.285	7,4	3.392
Operationeel risico	1,2	505	3,5	1.685	2,6	1.211
Totaal risico	9,9	4.099	8,9	4.254	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

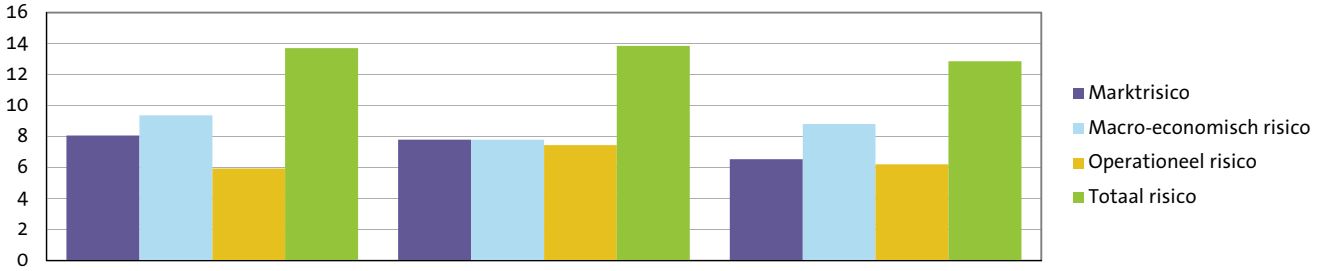


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	8,1	3.842	7,8	4.461	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,4	4.465	7,8	4.466	8,8	4.991
Operationeel risico	5,9	2.833	7,4	4.262	6,2	3.511
Totaal risico	13,7	6.536	13,8	7.931	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Com.wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

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

Com.wonen

Com.wonen

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.