Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0986

Maaskant Wonen
Stein

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Maaskant Wonen

Inhoud

Maaskant Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Maaskant Wonen**
L-nummer	L0986
Vestigingsplaats	Stein
Aantal fte's	14,7

Totaal huurwoningen			1.924		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			0		
Totaal aantal woongelegenheden			**1.924**		
Garages	2.880	m2	180	[weging 0,2]	36
Bedrijfsruimten/winkels	0	m2	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	1.900	m2	112	[weging 0,2]	22
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**2.216**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**1.982**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**1.989**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	0
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	0
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg44	Westelijke Mijnstreek	1.924	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg44 Westelijke Mijnstreek**
Referentiegroep	**Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille**

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg44	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.423	1.423	74
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	501	501	26
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.924	1.924	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg44	Landelijk
Eengezinswoningen	51,5	39,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	30,8	29,0	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	13,3	13,9	13,1
Hoogbouw	4,4	14,2	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	2,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	2,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	19,5	16,3	14,3
Bouwperiode 1960-1969	35,1	22,0	17,6
Bouwperiode 1970-1979	17,6	19,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	15,0	20,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	5,8	9,3	11,1
Bouwperiode 2000 en later	7,0	9,5	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Maaskant Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	6,1	5,5	5,9	4,6	8,1	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,8	0,5	0,6	1,2	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,1	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,8	2,7	0,3	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	379	401	400	397	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				397	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	405	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	420	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,0	63,6	63,6	64,3	69,5	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

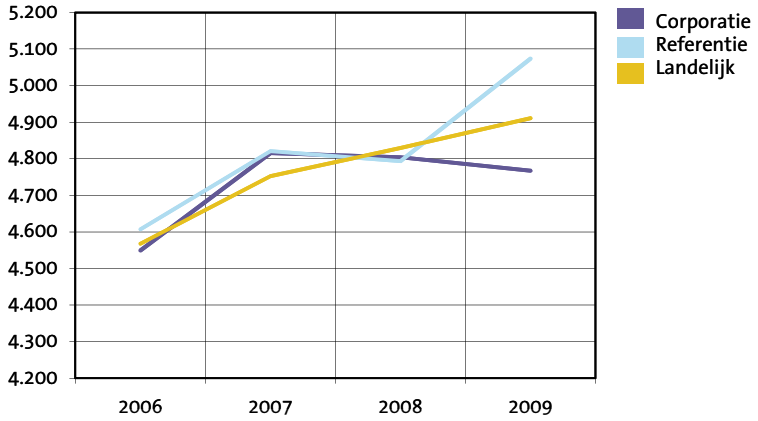
2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.549	4.816	4.804	4.767	105
Referentie	4.607	4.821	4.793	5.074	110
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	645	594	599	586	30,5	22,3	25,4
Betaalbare woningen	1.284	1.308	1.288	1.274	66,2	69,0	66,7
Dure woningen	51						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		24	30	44	2,3	7,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		21	21	20	1,0	1,7	1,9

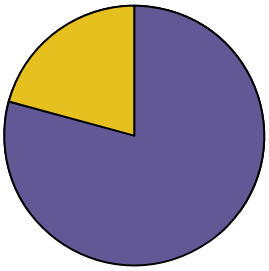
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	85	73	99	71	79,2	68,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	31	23	14	18	20,8	31,1	27,5
Passend	110	89	106	81	93,2	89,9	90,2
Te duur	1	5	4	4	3,4	4,9	5,9
Te goedkoop	5	2	3	4	3,4	5,2	3,8

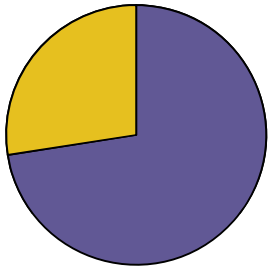
Quintielscores toewijzing

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.

Maaskant 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	139	134	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,86	3,15	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	346	348	331	383	292	325
Mutatieonderhoud	158	116	153	96	262	205
Planmatig onderhoud	660	789	1.415	828	1.113	915
Totaal onderhoud	1.164	1.253	1.899	1.307	1.667	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	998	1.377	3.397	3.273	22.572	16.114	15.948
Woningverbetering (aantal)	222	57	263	145			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	1.924		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	531		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	27,6	13,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,4	2,0
Aantal nultredenwoningen	453		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	23,5	28,7	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	14		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	15,7	18,1	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	0	93	0	35	69
Fysieke activiteiten	126	189	65	48	54
Totaal	126	282	65	83	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			■		

Maaskant 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	**Rg44**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg44**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	1.924	18.914	89.459	2.419.143	1.924	18.914	89.459	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,0	1,2	0,7	1,0	1,9	1,9	1,1	1,2
Sloop woongelegenheden	0,1	0,8	0,8	0,7	1,5	0,6	0,4	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,1	1,7	1,1	0,0	0,0	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,9	0,8	2,6	1,1	0,2	0,6	1,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,4	0,5	0,0	0,1	0,8	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.

Maaskant Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	14	0	14	0	0,04		
Prognosejaar 2007		0	14	14	0	0,04		
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	0	0	0				0,04	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	4	0	0	4	4	1,00		
Prognosejaar 2007		16	12	28	0	0,02		
Prognosejaar 2008			54	54	0	0,01		
Gerealiseerde productie	4	0	0				0,34	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	25	10	10	45	52	0,87		
Prognosejaar 2007		10	10	20	23	0,87		
Prognosejaar 2008			10	10	14	0,71		
Gerealiseerde productie	29	9	14				0,82	0,59

Maaskant 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	Rg44 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.423	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	501	14
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.924	55

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg44 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.423	381
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	501	136
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.924	517

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.423	74	41	75	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	501	26	14	25	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.924	100	55	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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.423	74	381	74	27
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	501	26	136	26	27
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.924	100	517	100	27

Maaskant Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg44	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	43,2	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					

Maaskant 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	491	516	632	505	799	705
Overige bedrijfslasten*	692	741	808	821	1.217	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.232	1.546	2.047	1.371	1.558	1.387
Variabele lasten	2.415	2.803	3.487	2.697	3.574	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.232	1.546	2.047	1.371	1.607	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.183	1.257	1.440	1.326	1.967	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	201	196	204	180	252	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	14	12	21	14	127	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	14	7	10	16	57	66
Netto bedrijfslasten	954	1.042	1.204	1.115	1.531	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	148	0	74	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	954	1.042	1.057	1.115	1.457	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				68.299	62.618	61.818
Aantal VHE per fte				135	78	88

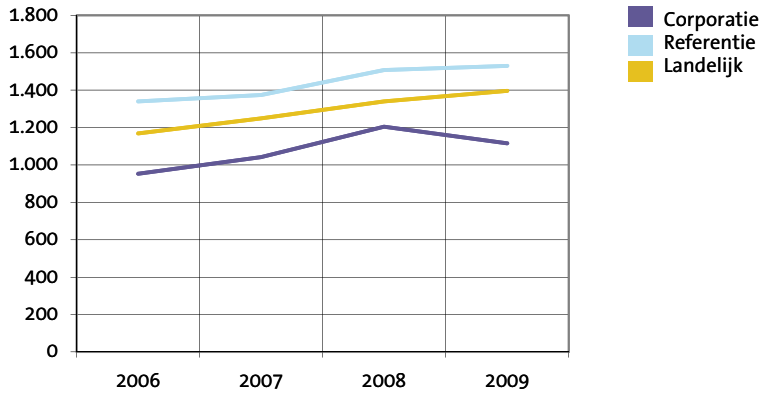
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	954	1.042	1.204	1.115	17,0
Referentie	1.340	1.374	1.508	1.531	14,2
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	4.370	4.472	4.499	4.579
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.184	1.884	1.247	2.093
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.241	1.032	472	1.322

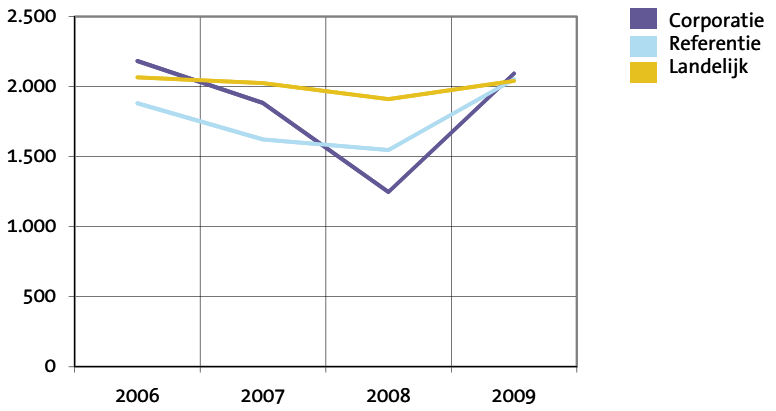
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.570	4.735	4.784	5.237
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.882	1.623	1.548	2.054
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	819	534	369	684

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)



Maaskant Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	0	374	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	0	187.441	174.866
- grondkosten	0	0	0	29.155	22.220
- bouwkosten	0	0	0	142.816	145.295
- overige kosten	0	0	0	15.471	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	115.020	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	22	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	71.727	136.621
- grondkosten	0	0	0	4.409	17.067
- bouwkosten	0	0	0	38.682	110.382
- overige kosten	0	0	0	28.636	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	174	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	187.391	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-12.293	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	69	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	29	9	14	1.079	13.045
Bruto verkoopprijs	114.552	109.556	119.643	127.179	139.963
Verkoopkosten	3.793	2.000	1.357	4.338	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	93	89	100	53	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	57	263	145	5.445	97.606
Uitgaven	24.158	12.916	22.572	16.114	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	4	0	0	481	15.305
Kosten	6.750	0	0	9.559	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	3.949	153.361

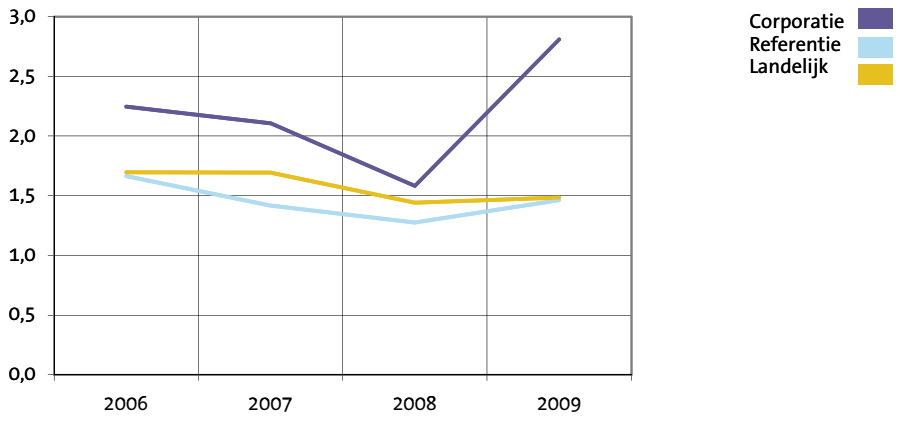
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.237	1.964	1.286	2.052
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	996	932	814	730
Rentedekkingsgraad	**2,2**	**2,1**	**1,6**	**2,8**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.052	1.811	1.711	2.162
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.233	1.277	1.342	1.478
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,4**	**1,3**	**1,5**
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



Maaskant Wonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	2008	2009	Landelijk 2007	2008	2009
Opgave corporatie	**28.921**	**32.361**	**33.666**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.948	-956	-1.116	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.253	-3.952	-2.421	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-46	-3	14	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-1.873	-1.225	-1.450	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.169	-1.214	-1.259	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**22.633**	**25.012**	**27.433**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	136.445	159.604	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.590	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	63.261	52.749
2008:	huurwoningen	136.852	164.004	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	49.786	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	67.220	64.627
2009:	huurwoningen	133.684	164.053	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	35.670	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	73.705	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,6	3,1	3,1

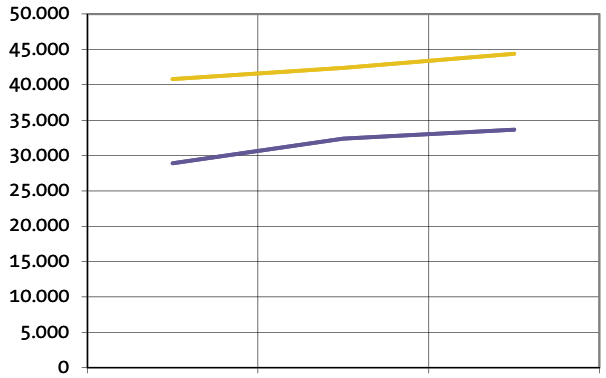
Quintielscores bedrijfswaarde

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

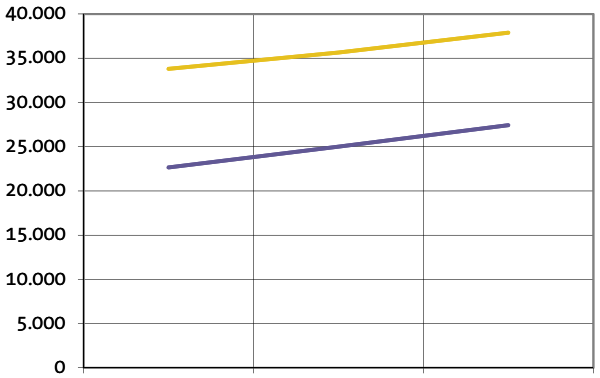
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

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	5,1	7,0	7,3
2008	5,6	7,1	7,5
2009	6,0	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	24,0	24,1	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,7	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	6,1	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.107	887
Aantal hectares			0,0	28.319	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

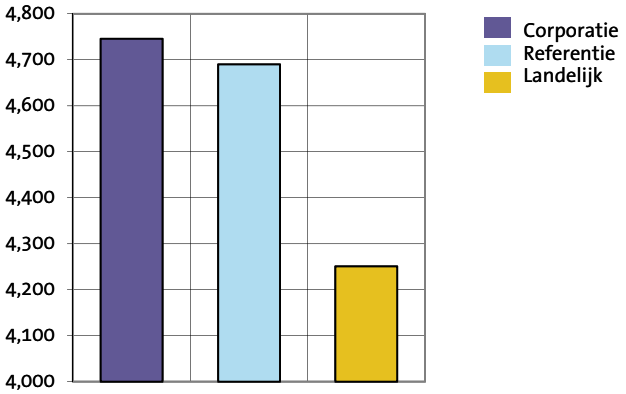
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	52	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	206.538	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	175	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	98.286	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



Maaskant 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	12.247	31.542	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	10.824	28.949	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.148	1.769	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	730	1.478	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,13	4,78	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

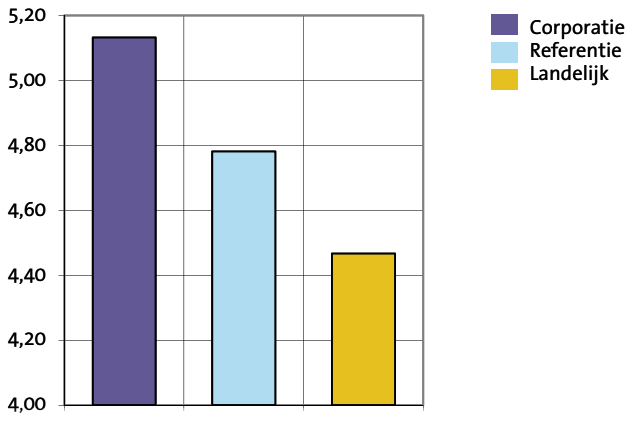
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.241	1.032	472	1.322
Langlopende leningen per VHE	15.000	13.672	12.894	12.247
Schuldverdienratio	**12,1**	**13,2**	**27,3**	**9,3**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	819	534	369	684
Langlopende leningen per VHE	24.002	25.351	28.146	31.542
Schuldverdienratio	**29,3**	**47,5**	**76,3**	**46,1**
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**

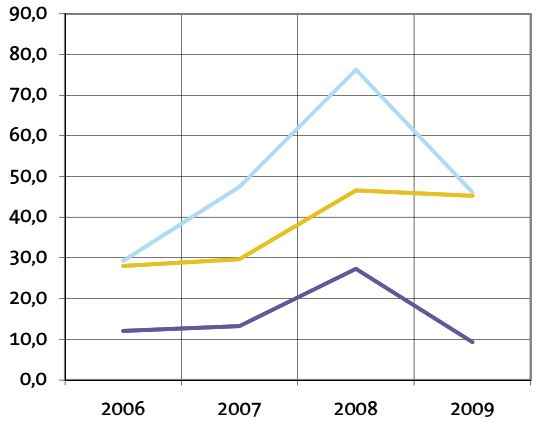
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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



Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

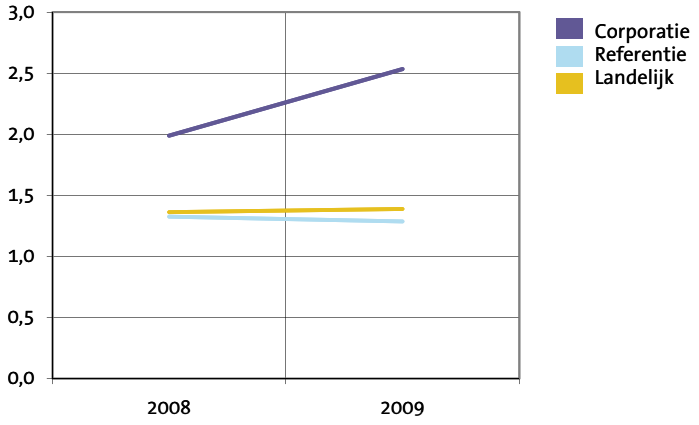
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	25.012	27.433
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	12.565	10.824
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**2,0**	**2,5**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.927	37.260
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.599	28.949
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**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



Maaskant Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	43,7	46,3	50,2
Referentie	33,0	32,5	27,2
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	15.406	13.018	13.400

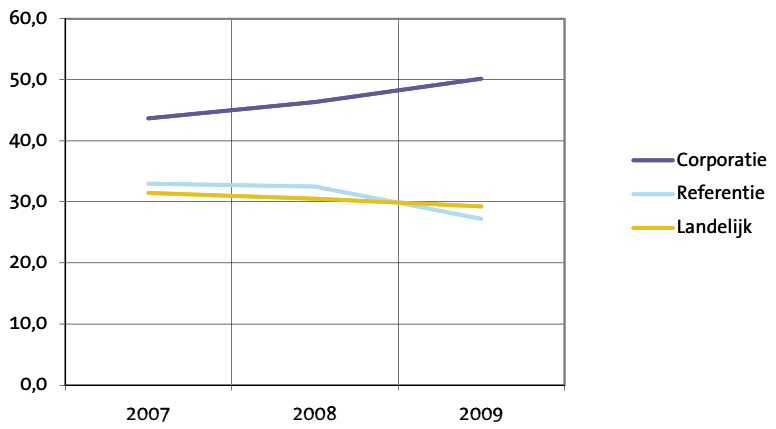
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	13.394	18.578	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

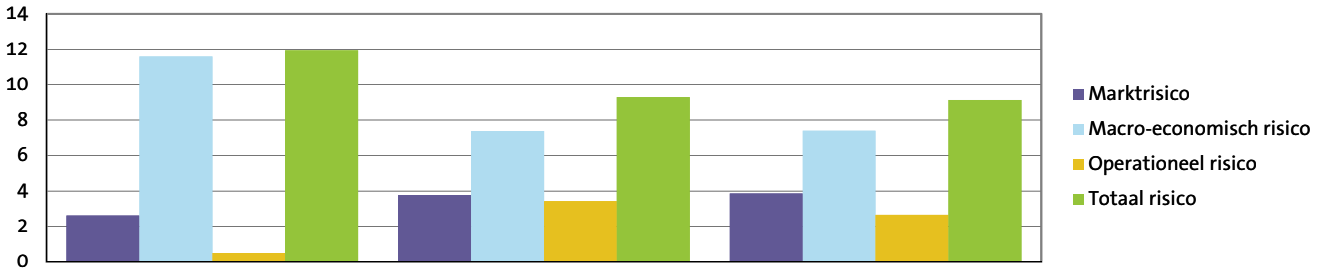


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,6	802	3,8	1.805	3,9	1.772
Macro-economisch risico	11,6	3.561	7,4	3.534	7,4	3.392
Operationeel risico	0,5	155	3,4	1.639	2,6	1.211
Totaal risico	11,9	3.666	9,3	4.444	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

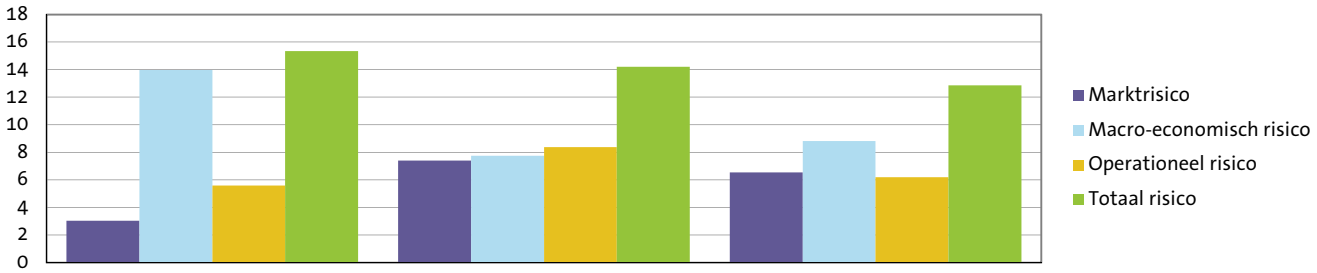


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,0	1.391	7,4	4.228	6,5	3.706
Macro-economisch risico	14,0	6.409	7,8	4.424	8,8	4.991
Operationeel risico	5,6	2.568	8,4	4.774	6,2	3.511
Totaal risico	15,4	7.043	14,2	8.103	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Maaskant Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	84,0	0,0	5,0	0,0	11,0
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

Maaskant Wonen

Maaskant 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.