Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1436

Stichting Dunavie
Katwijk

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Stichting Dunavie

Inhoud

Stichting Dunavie

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Stichting Dunavie**
L-nummer	L1436
Vestigingsplaats	Katwijk
Aantal fte's	83

Totaal huurwoningen			7.448		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			1		
Totaal aantal woongelegenheden			**7.449**		
Garages	13.806	m2	767	[weging 0,2]	153
Bedrijfsruimten/winkels	5.295	m2	65	[weging 1,0]	65
Overig bezit	30	m2	1	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**8.282**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**7.668**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**7.674**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	3
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	54
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	-2
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg26	Bollenstreek/Leiden	7.449	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg26 Bollenstreek/Leiden**
Referentiegroep	**Rf05 Gemiddeld profiel**

Stichting Dunavie

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg26	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.671	1.671	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.778	5.778	78
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	7.449	7.449	100

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

	Corporatie	Rg26	Landelijk
Eengezinswoningen	35,9	35,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	22,7	29,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	21,7	14,0	13,1
Hoogbouw	19,6	11,5	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	9,0	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	8,3	11,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	16,0	17,5	14,3
Bouwperiode 1960-1969	28,3	16,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	21,9	18,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,9	19,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	7,8	9,3	11,1
Bouwperiode 2000 en later	4,9	7,3	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Stichting Dunavie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	7,1	8,3	7,3	8,0	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,0	0,8	1,3	0,6	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	2,9					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,3	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		2,8	2,4	2,3	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	386	392	406	411	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				411	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.b.	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,0	71,5	72,6	72,0	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

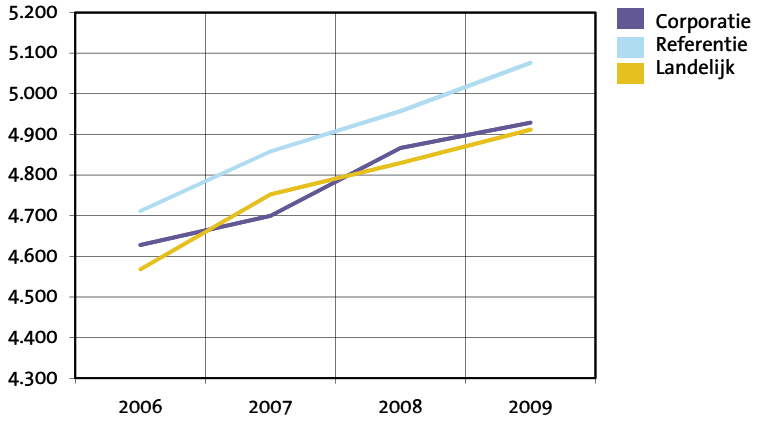
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.628	4.700	4.866	4.928	106
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	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)



Stichting Dunavie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.373	2.293	2.124	2.103	28,2	19,9	25,4
Betaalbare woningen	4.672	4.654	4.697	4.694	63,0	72,1	66,7
Dure woningen	510						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		495	523	542	7,3	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		41	108	109	1,5	1,6	1,9

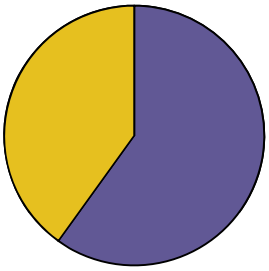
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	304	313	301	304	59,9	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	172	217	240	188	40,1	33,8	27,5
Passend	427	458	488	413	87,6	90,2	90,2
Te duur	13	29	26	69	6,7	6,1	5,9
Te goedkoop	36	43	27	10	5,7	3,7	3,8

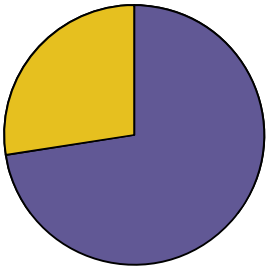
Quintielscores toewijzing

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.

Stichting Dunavie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	128	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,21	3,05	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	204	199	322	420	323	325
Mutatieonderhoud	233	383	562	481	188	205
Planmatig onderhoud	1.289	971	1.261	998	1.052	915
Totaal onderhoud	1.727	1.554	2.144	1.899	1.563	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	13.057	25.585	20.608	14.251	14.027	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	957	1.055	1.194	1.016			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	7.449		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.183		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,9	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	46		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.346		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,5	28,0	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	73		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	14,8	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Dunavie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	204	115	27	47	69
Fysieke activiteiten	217	333	29	44	54
Totaal	217	448	29	91	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		■			

Stichting Dunavie

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	**Rg26**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg26**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	7.449	51.508	514.790	2.419.143	7.449	51.508	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,6	0,8	1,1	1,0	0,5	1,5	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,8	0,6	0,5	0,7	0,5	0,5	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,8	0,7	1,1	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,3	0,9	0,7	1,1	0,2	0,6	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,7	0,2	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	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.

Stichting Dunavie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	217	0	161	378	295	0,78		
Prognosejaar 2007		53	158	211	131	0,62		
Prognosejaar 2008			102	102	102	1,00		
Gerealiseerde productie	164	29	102				0,80	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	97	75	148	320	172	0,54		
Prognosejaar 2007		75	148	223	75	0,34		
Prognosejaar 2008			193	193	45	0,23		
Gerealiseerde productie	97	30	45				0,37	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	17	23	23	63	78	0,81		
Prognosejaar 2007		16	29	45	50	0,90		
Prognosejaar 2008			35	35	19	0,54		
Gerealiseerde productie	28	31	19				0,75	0,59

Stichting Dunavie

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	Rg26 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.671	95
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.778	555
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.449	650

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg26 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.671	477
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.778	1.730
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.449	2.207

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)	1.671	22	95	15	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.778	78	555	85	10
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.449	100	650	100	9

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)	1.671	22	477	22	29
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.778	78	1.730	78	30
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.449	100	2.207	100	30

Stichting Dunavie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg26	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	11,9	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					

Stichting Dunavie

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	658	686	798	705	667	705
Overige bedrijfslasten*	818	1.064	1.064	1.447	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.419	1.482	1.937	1.899	1.500	1.387
Variabele lasten	2.895	3.233	3.799	4.051	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.559	1.702	2.144	1.899	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.336	1.531	1.655	2.152	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	150	297	333	372	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	40	52	44	37	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	31	7	30	65	66
Netto bedrijfslasten	1.147	1.151	1.271	1.713	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	4	70	55	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.147	1.148	1.202	1.658	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				65.217	62.852	61.818
Aantal VHE per fte				92	93	88

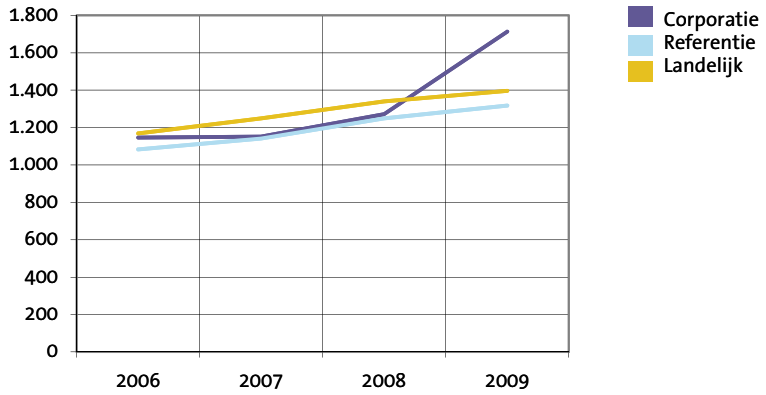
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.147	1.151	1.271	1.713	49,4
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
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	4.565	4.563	4.656	4.960
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.860	1.709	1.241	1.348
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.311	1.069	663	576

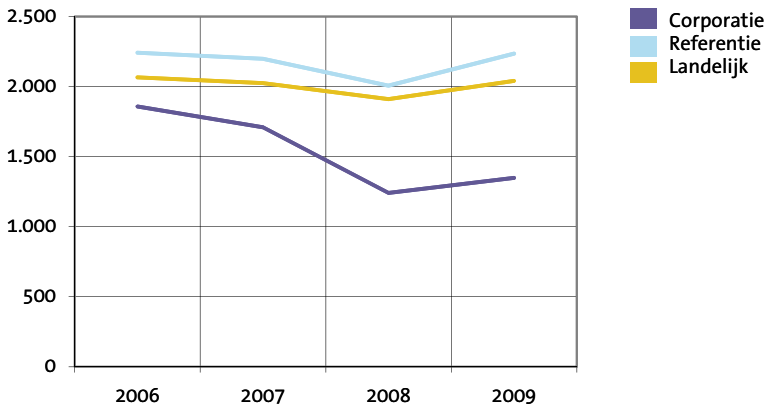
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

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)



Stichting Dunavie

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	52	29	63	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	161.192	138.345	183.794	172.581	174.866
- grondkosten	9.135	17.000	20.222	21.893	22.220
- bouwkosten	132.731	105.069	144.619	144.959	145.295
- overige kosten	19.327	16.276	18.952	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	112	0	39	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	180.339	0	161.590	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	77.768	0	18.769	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	62	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	28	31	19	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	206.679	189.871	175.579	153.287	139.963
Verkoopkosten	5.071	9.645	4.474	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	18	10	47	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	1.055	1.194	1.016	21.021	97.606
Uitgaven	24.251	17.260	14.027	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	97	30	45	3.069	15.305
Kosten	6.660	1.667	8.800	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	429	39.716	153.361

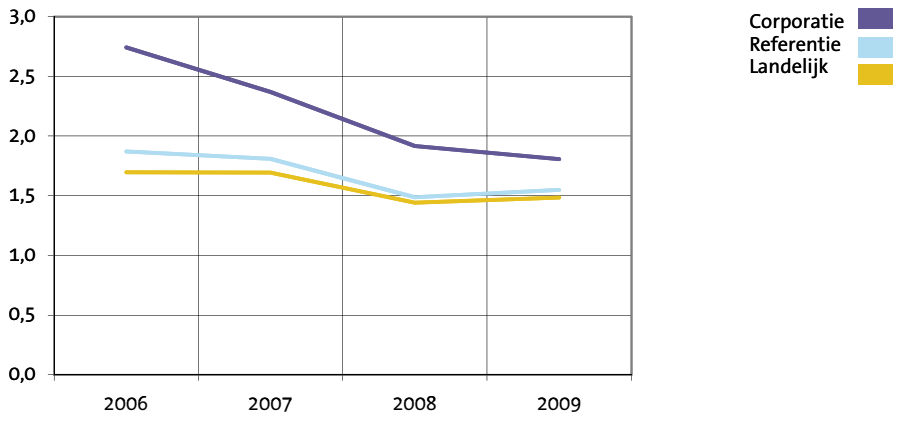
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.063	1.849	1.387	1.290
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	753	780	724	714
Rentedekkingsgraad	**2,7**	**2,4**	**1,9**	**1,8**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,8**	**1,5**	**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



Stichting Dunavie

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	**26.545**	**28.668**	**31.110**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	785	848	920	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.034	-2.109	-1.324	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-698	-810	-430	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	647	-405	-375	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.090	-1.040	-1.108	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-2.073	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**22.081**	**25.152**	**28.792**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	181.582	168.394	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	194.165	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	198.722	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	233.000	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,5	2,9	3,1

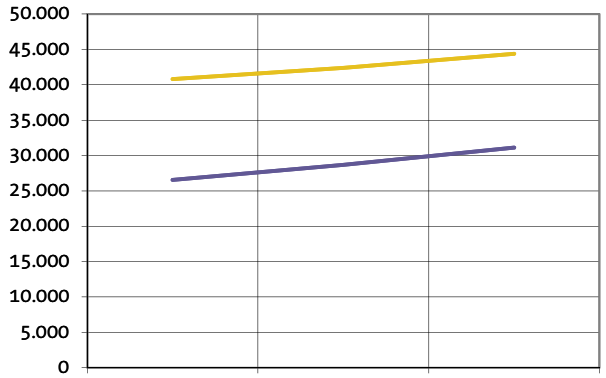
Quintielscores bedrijfswaarde

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

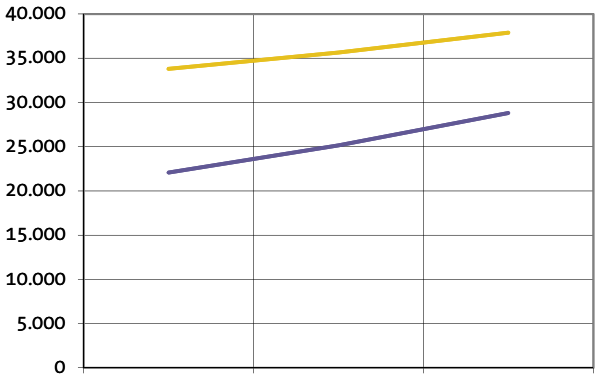
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Stichting Dunavie

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	4,8	7,7	7,3
2008	5,4	7,8	7,5
2009	5,8	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,3	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,6	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,0	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.058	887
Aantal hectares			0,0	146.309	277.642

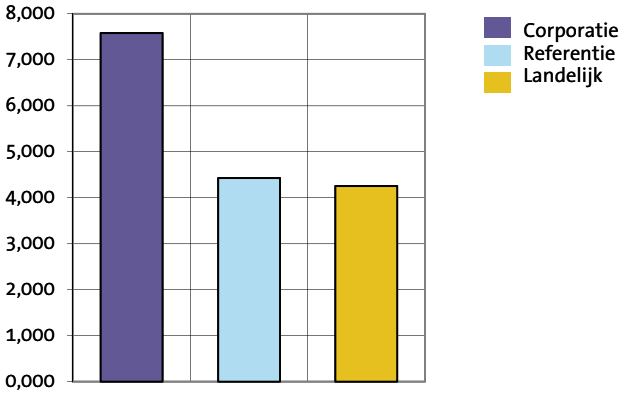
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	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



Stichting Dunavie

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	16.991	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	13.972	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.033	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	714	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,22	4,58	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

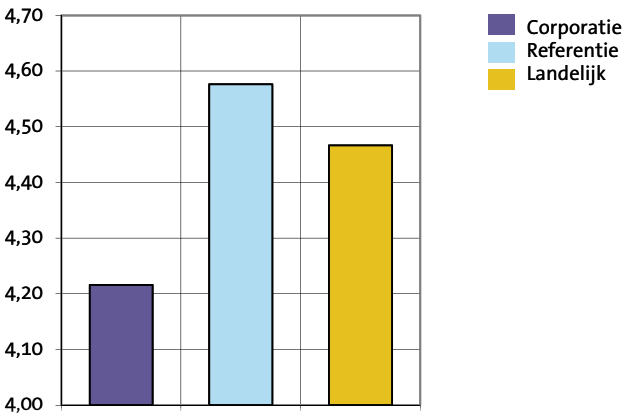
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.311	1.069	663	576
Langlopende leningen per VHE	16.299	15.288	15.617	16.991
Schuldverdienratio	**12,4**	**14,3**	**23,6**	**29,5**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	**23,5**	**25,7**	**43,7**	**40,4**
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**

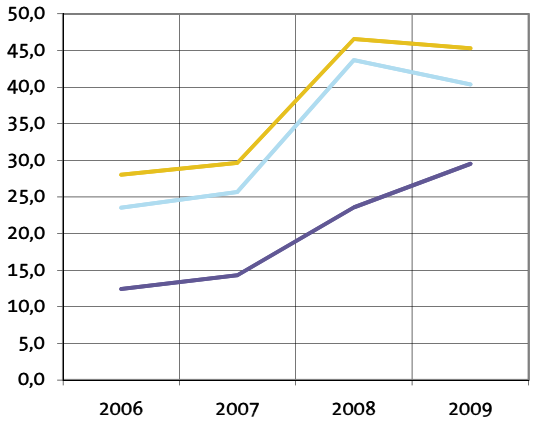
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

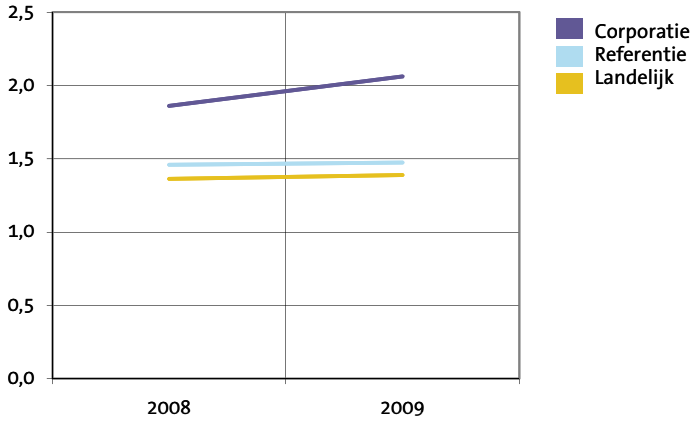
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	25.152	28.792
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	13.516	13.972
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,9**	**2,1**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
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



Stichting Dunavie

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	39,9	40,8	41,7
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	13.501	16.049	13.400

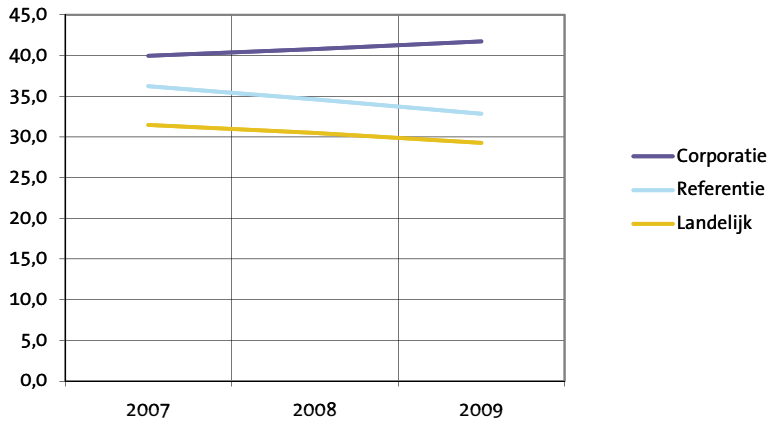
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	17.780	18.254	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

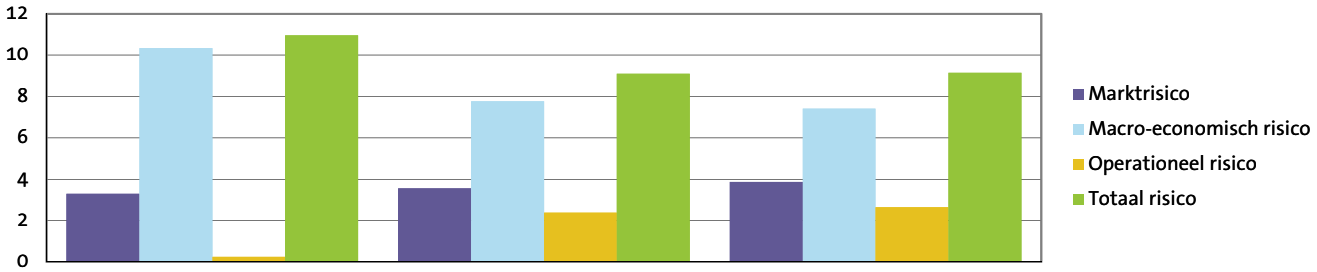


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,3	1.067	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	10,3	3.344	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	0,2	80	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	10,9	3.543	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

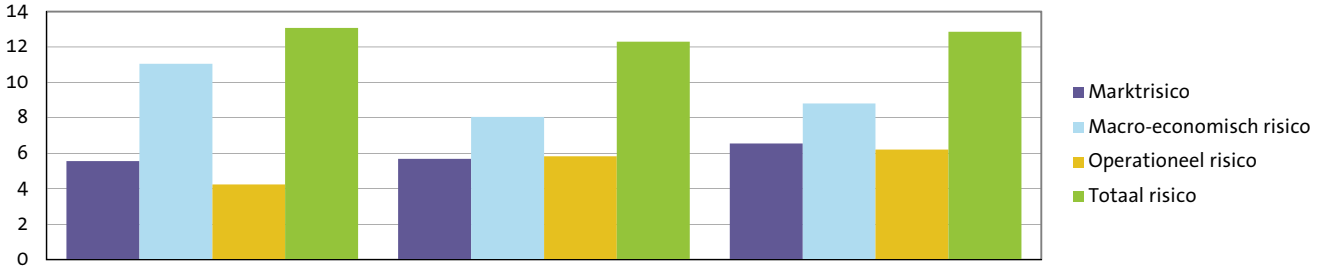


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,6	2.417	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	11,1	4.800	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	4,2	1.840	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	13,1	5.680	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Stichting Dunavie

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie					JA
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	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)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Stichting Dunavie

Stichting Dunavie

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.