

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1804

**Mercatus
Noordoostpolder**



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

Mercatus

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Mercatus		
L-nummer	L1804		
Vestigingsplaats	Noordoostpolder		
Aantal fte's	55,9		
Totaal huurwoningen	4.888		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	4.888		
Garages	2.394 m2	133 [weging 0,2]	27
Bedrijfsruimten/winkels	2.041 m2	17 [weging 1,0]	17
Overig bezit	1.818 m2	101 [weging 0,2]	20
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	5.139		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.952
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			4.971
Verbindingen			
Aantal verbindingen	1		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1		
Verstrekte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg46 Flevoland	4.888	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg46 Flevoland		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.432	2.432	50
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.456	2.456	50
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.888	4.888	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	81,2	58,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	10,7	23,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	8,2	11,5	13,1
Hoogbouw	0,0	2,5	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	1,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	33,8	3,8	14,3
Bouwperiode 1960-1969	13,6	6,5	17,6
Bouwperiode 1970-1979	25,4	16,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	11,6	41,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,1	18,4	11,1
Bouwperiode 2000 en later	9,6	13,5	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	9,2	11,2	11,1	10,1	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,8	0,8	1,0	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,7	0,8	0,6	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,5					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		1,1	0,6	1,7	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,3	0,3	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	380	392	403	412	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				412	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	63,8	63,3	63,3	65,2	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

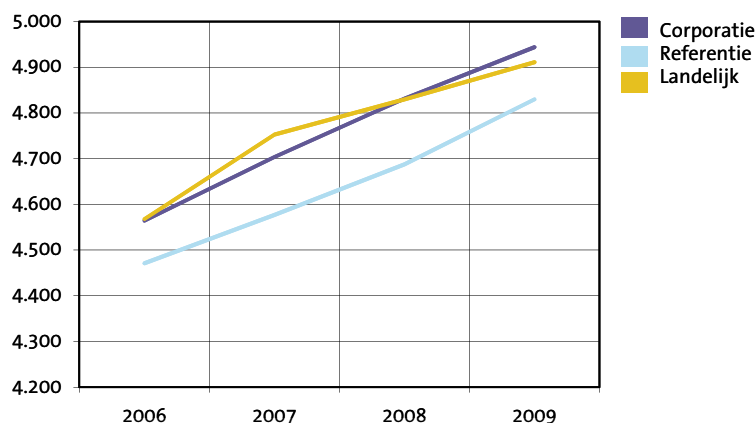
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.564	4.704	4.831	4.944	108
Referentie	4.471	4.577	4.688	4.830	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)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

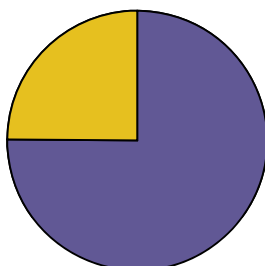
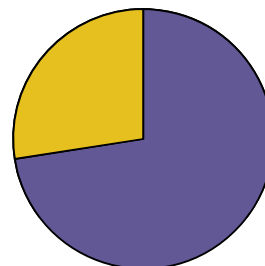
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.294	1.289	1.229	1.047	21,4	26,2	25,4
Betaalbare woningen	3.487	3.463	3.546	3.648	74,6	69,9	66,7
Dure woningen	83						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		133	142	171	3,5	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	13	22	0,5	0,8	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.	368	433	0	336	75,1	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	127	144	0	105	24,9	31,8	27,5
Passend	458	489	0	430	91,0	87,8	90,2
Te duur	9	57	0	9	5,0	6,2	5,9
Te goedkoop	28	31	0	2	4,0	6,0	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.

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,95	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	167	250	269	322	282	325
Mutatieonderhoud	135	188	214	166	177	205
Planmatig onderhoud	837	691	1.001	939	1.086	915
Totaal onderhoud	1.139	1.130	1.484	1.427	1.545	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	891	0	0	157	5.815	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	253	0	0	27			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	4.888		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.021		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,9	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	119		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.022		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	20,9	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	30		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	6,8	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	17	78	3	24	69
Fysieke activiteiten	26	0	5	34	54
Totaal	43	78	9	58	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					

Mercatus

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	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	4.888	44.242	221.732	2.419.143	4.888	44.242	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,2	1,5	1,3	1,0	1,7	1,2	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,2	0,0	0,4	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,3	0,2	1,1	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	1,0	0,5	0,6	1,1	1,4	0,9	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,3	0,3	0,5	0,0	0,7	0,5	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	109	121	79	309	222	0,72	
Prognosejaar 2007		139	104	243	140	0,58	
Prognosejaar 2008			56	56	17	0,30	
Gerealiseerde productie	82	123	17			0,53	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	22	0,02	
Prognosejaar 2007		18	44	62	18	0,29	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	4	18	0			0,16	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	42	35	35	112	141	0,79	
Prognosejaar 2007		70	73	143	115	0,80	
Prognosejaar 2008			65	65	64	0,98	
Gerealiseerde productie	26	51	64			0,86	0,59

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.432	40
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.456	46
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.888	86

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.432	496
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.456	374
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.888	870

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)	2.432	50	40	47	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.456	50	46	53	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.888	100	86	100	2

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)	2.432	50	496	57	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.456	50	374	43	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.888	100	870	100	18

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

	Rg46	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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					

Mercatus

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	664	718	711	697	659	705
Overige bedrijfslasten*	594	788	653	719	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.065	1.130	1.403	1.158	1.434	1.387
Variabele lasten	2.324	2.636	2.767	2.574	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.140	1.130	1.484	1.245	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.184	1.505	1.284	1.329	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	83	78	85	100	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	66	51	96	93	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
Netto bedrijfslasten	1.035	1.377	1.102	1.136	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	8	9	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.035	1.377	1.094	1.127	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	61.986	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	89	96	88

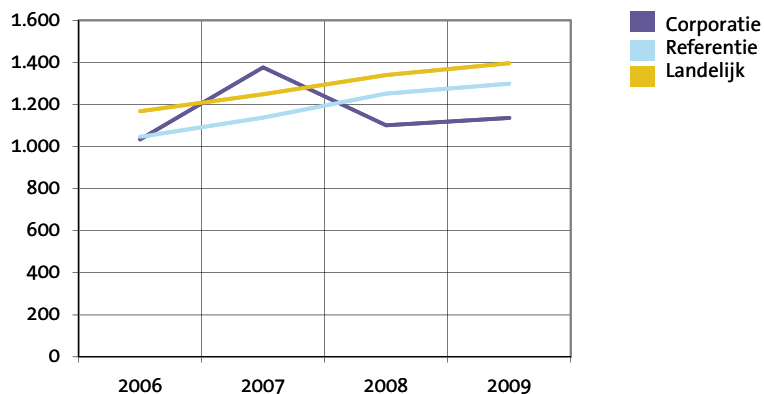
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.035	1.377	1.102	1.136	9,7
Referentie	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
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)**

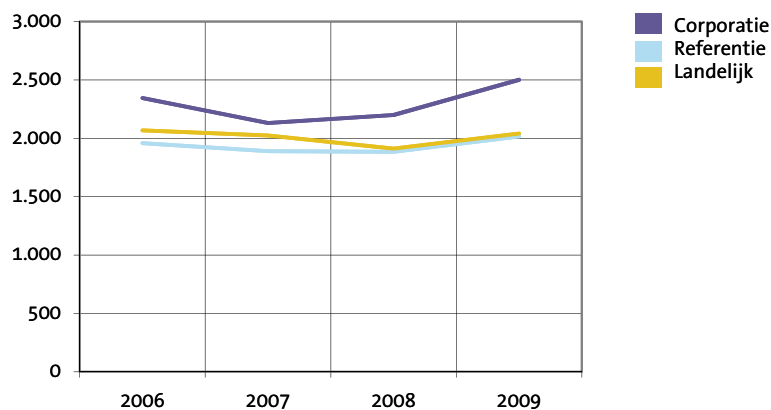
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.521	4.638	4.784	4.883
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.347	2.131	2.199	2.502
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.439	1.238	1.172	1.508

Referentie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.431	4.561	4.662	4.922
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.960	1.890	1.885	2.016
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.076	986	791	741

Landelijk	2006	2007	2008	2009
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)**

Mercatus**3 Bedrijfsvoering****3.3 Kosten en opbrengsten productie****3.3.1 Nieuwbouw huur**

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	50	106	17	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	146.480	143.028	143.824	184.056	174.866
- grondkosten	11.960	18.274	30.941	22.179	22.220
- bouwkosten	134.520	115.179	116.412	152.715	145.295
- overige kosten	0	9.575	-3.529	9.163	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	192.404	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	204	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	166.985	176.317
- grondkosten	0	0	0	21.740	17.494
- bouwkosten	0	0	0	139.025	151.999
- overige kosten	0	0	0	6.221	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	241	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	157.041	136.621
- grondkosten	0	0	0	18.793	17.067
- bouwkosten	0	0	0	130.382	110.382
- overige kosten	0	0	0	7.867	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	32	17	0	519	6.535
Bruto stichtingskosten	156.250	146.647	0	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	4.844	17.529	0	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	26	45	64	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	126.038	131.622	124.766	139.258	139.963
Verkoopkosten	846	1.333	1.516	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	27	9.362	97.606
Uitgaven	0	0	5.815	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	4	18	0	1.100	15.305
Kosten	5.000	11.333	0	7.965	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

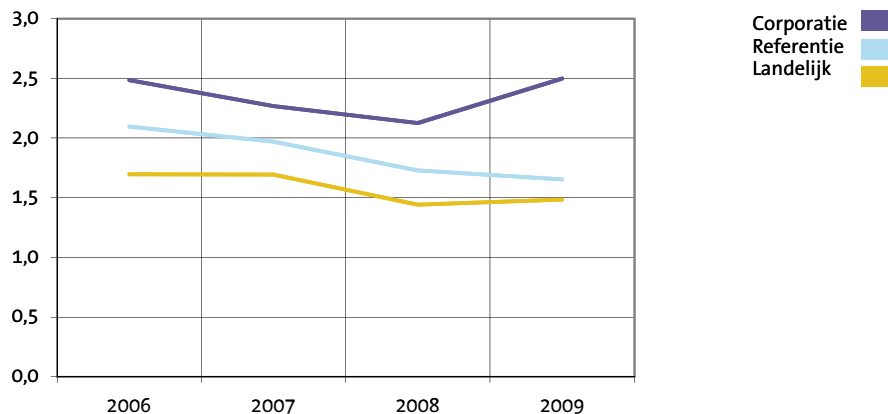
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	19.098	153.361
---	---	---	---	--------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.409	2.214	2.213	2.514
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	970	976	1.041	1.006
Rentedekkingsgraad	2,5	2,3	2,1	2,5
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.058	2.002	1.877	1.873
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	981	1.016	1.086	1.132
Rentedekkingsgraad	2,1	2,0	1,7	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

Mercatus

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	27.741	31.738	30.718	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-4.445	-798	1.223	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	319	-335	-303	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.159	-1.517	795	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	22.457	29.088	32.434	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	127.659
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	128.766	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	128.590	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,8	2,9	3,1

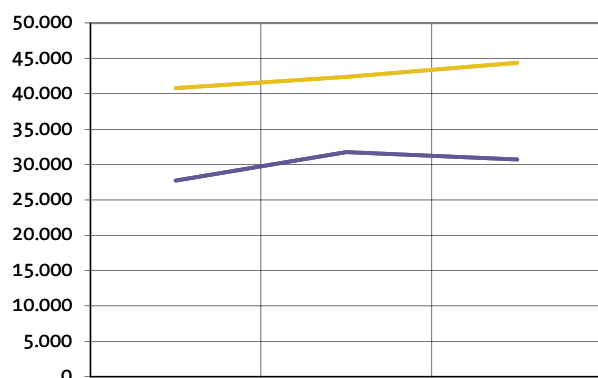
Quintielscores bedrijfswaarde

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

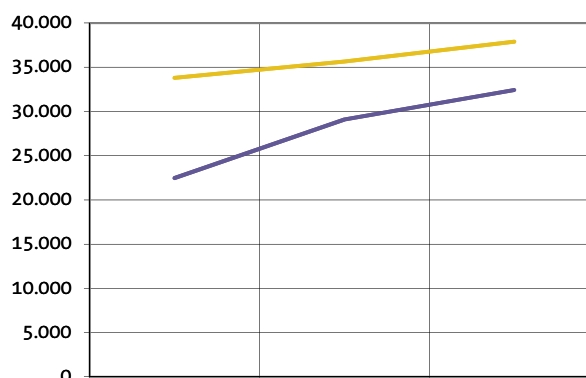
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	4,8	6,8	7,3
2008	6,1	7,0	7,5
2009	6,6	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	22,0	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,0	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,5	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	407	1.135	887
Aantal hectares			2,7	8.886	277.642

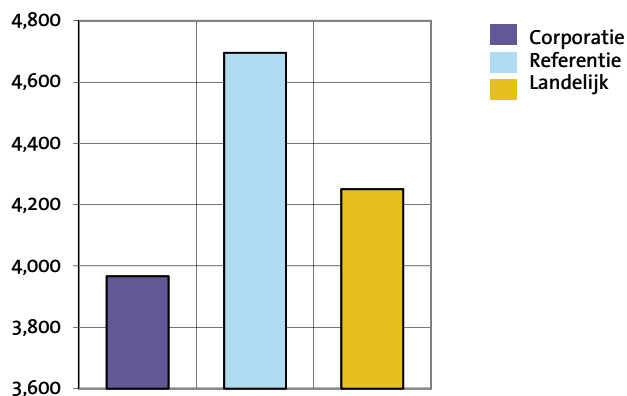
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	155.000	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	4	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	64.500	48.382	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



Mercatus

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.358	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.976	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.006	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,54	4,65	4,47

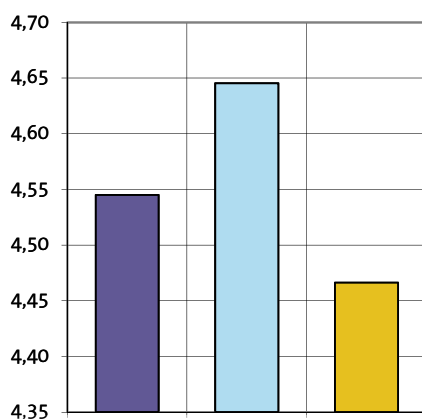
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.439	1.238	1.172	1.508
Langlopende leningen per VHE	18.640	22.492	21.930	22.358
Schuldverdienratio	13,0	18,2	18,7	14,8
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	18,4	22,0	28,5	34,1
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

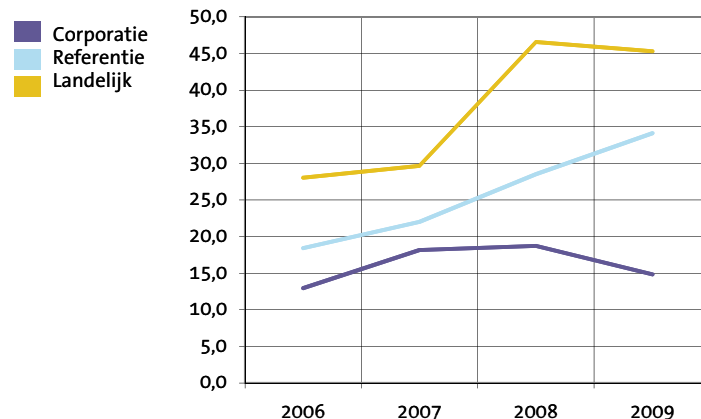
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdienratio

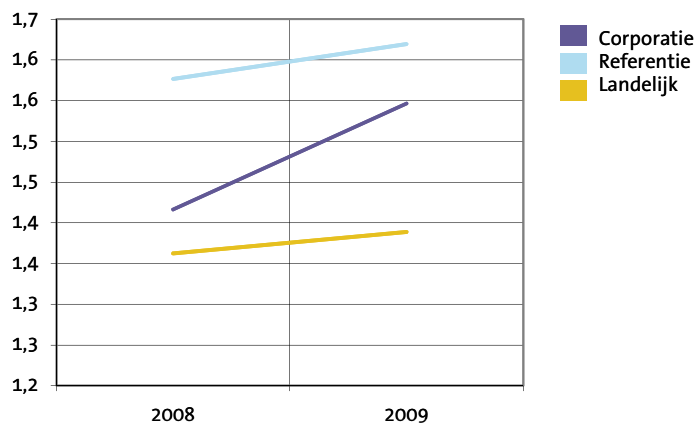


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.088	32.434
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.536	20.976
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,6
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

Mercatus

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	22,8	34,0	40,2
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	15.232	17.183	13.400

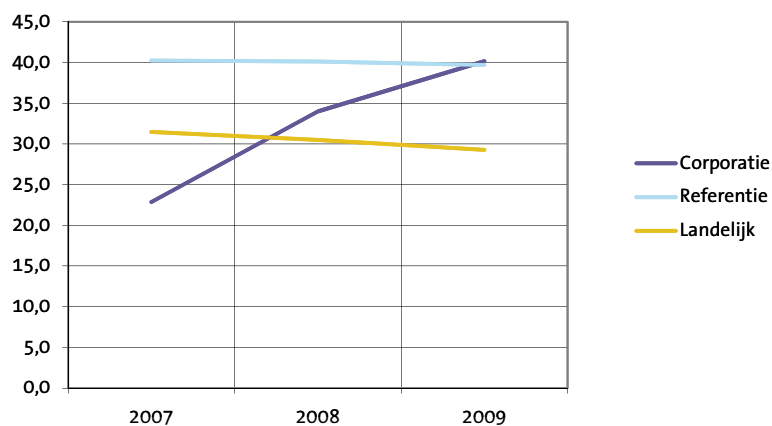
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	17.381	17.315	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

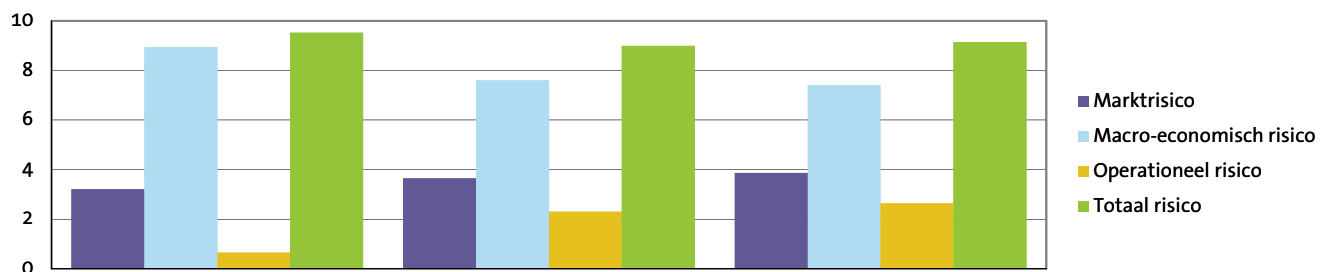
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

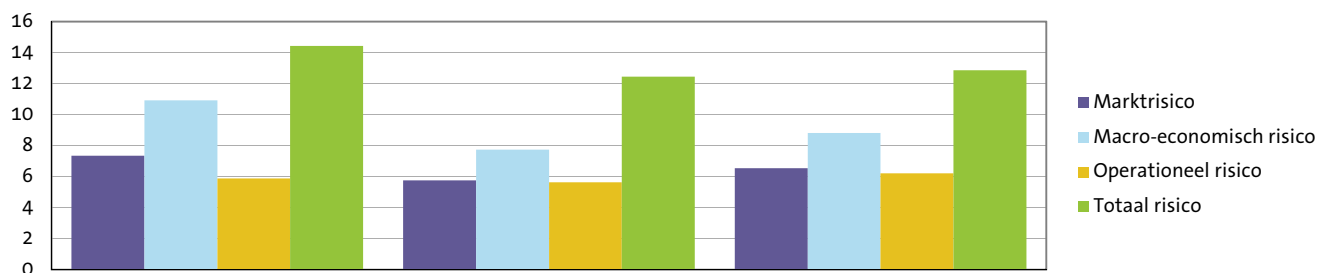


Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,2	1.216	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,9	3.388	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	0,7	249	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	9,5	3.608	9,0	3.891	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	7,4	2.696	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,9	4.003	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	5,9	2.155	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	14,4	5.285	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)

Mercatus

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie					JA
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	0,0	0,0	1,0	20,0
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

Mercatus

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.