

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L2058

**Mitros
Utrecht**



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

Mitros**1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	Mitros
L-nummer	L2058
Vestigingsplaats	Utrecht
Aantal fte's	345

Totaal huurwoningen		28.048		
Eenheden in verzorgingshuizen		298		
Overige woonegelegenheden		778		
Totaal aantal woonegelegenheden		29.124		
Garages	14.200 m2	1.097	[weging 0,2]	219
Bedrijfsruimten/winkels	17.543 m2	165	[weging 1,0]	165
Overig bezit	273 m2	8	[weging 0,2]	2
Maatschappelijk vastgoed	11.496 m2	55	[weging 2,0]	110
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		30.449		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				29.620
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)				29.611

Verbindingen

Aantal verbindingen	22
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	670
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	93
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	3.513
Verstrekke leningen *	63.481
Rekening courant *	0
Verstrekke garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woonegelegenheden in de regio

		Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg17	West-Utrecht	29.124	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	Rg17 West-Utrecht
Referentiegroep	Rf03 Grote herstructureringscorporaties

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

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.549	10.549	36
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	12.057	12.057	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.518	6.518	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	29.124	29.124	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	34,5	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	35,4	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	17,6	15,0	13,1
Hoogbouw	8,9	10,6	10,7
Eenheden verzorging	1,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	2,7	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	15,2	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	17,6	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	25,5	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	9,8	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	19,9	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	5,9	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	6,2	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mitros**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.1 Verhuur****2.1.1 Verhuurgegevens**

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,0	6,0	4,8	4,5	7,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	3,2	1,6	1,4	1,4	1,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	1,0	1,9	0,4	2,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,1	0,1	0,2	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,2	0,3	0,4	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	372	380	395	407	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				407	406	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				813	467	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				238	249	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,2	71,0	71,0	71,0	75,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

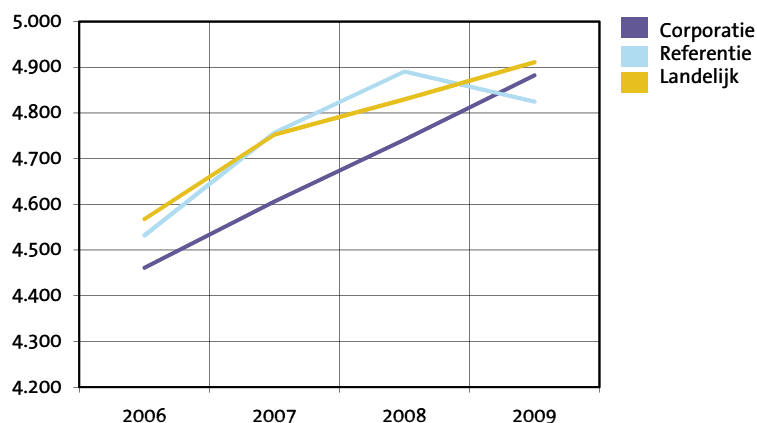
** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

**2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)**

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.461	4.606	4.741	4.882	109
Referentie	4.532	4.757	4.890	4.824	106
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

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

**2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)**

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

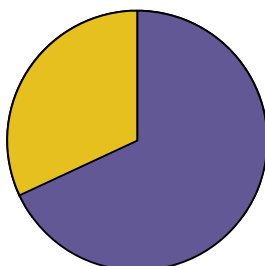
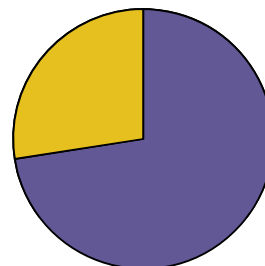
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	10.693	10.422	9.705	9.406	33,5	28,6	25,4
Betaalbare woningen	15.764	15.864	16.234	16.338	58,3	62,0	66,7
Dure woningen	2.166						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		1.752	1.767	1.837	6,5	7,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		357	354	467	1,7	2,2	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.697	1.381	1.252	1.250	68,1	70,8	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	725	685	666	541	31,9	29,2	27,5
Passend	2.378	2.031	1.860	1.742	97,7	89,1	90,2
Te duur	17	12	26	25	1,0	7,2	5,9
Te goedkoop	27	23	32	24	1,3	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.

Mitros**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.2 Kwaliteit van de voorraad****2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	121	121	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	103	64	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,37	3,35	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	219	323	370	465	376	325
Mutatieonderhoud	251	268	328	369	232	205
Planmatig onderhoud	851	957	1.586	1.080	830	915
Totaal onderhoud	1.321	1.547	2.283	1.914	1.438	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	23.916	7.889	39.843	31.851	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	0	782	198			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	29.124		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.402		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,2	9,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	392		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	328		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	10.044		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,5	24,5	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	152		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	8,5	12,5	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	4.976	4.552	171	127	69
Fysieke activiteiten	1.110	1.497	38	71	54
Totaal	6.086	6.049	209	198	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

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

Mitros**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	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	29.794	112.156	611.844	2.419.143	29.794	112.156	611.844	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,9	1,2	0,7	1,0	1,3	1,1	0,9	1,2
Sloop woongelegenheden	0,8	0,4	0,8	0,7	1,3	0,6	0,9	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,5	0,3	1,0	1,1	0,0	0,1	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,9	0,5	1,2	1,1	0,6	0,7	1,0	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,7	0,5	0,5	0,6	0,9	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	782	1.328	1.591	3.701	863	0,23	
Prognosejaar 2007		345	275	620	669	0,93	
Prognosejaar 2008			313	313	366	0,86	
Gerealiseerde productie	194	303	366				0,67 0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	544	625	1.169	696	0,60	
Prognosejaar 2007		645	669	1.314	655	0,50	
Prognosejaar 2008			147	147	113	0,77	
Gerealiseerde productie	41	542	113				0,62 0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	129	128	140	397	339	0,85	
Prognosejaar 2007		158	164	322	179	0,56	
Prognosejaar 2008			91	91	87	0,96	
Gerealiseerde productie	160	92	87				0,79 0,59

Mitros**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.4 Inzet in aandachtswijken****2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio****Productierealisatie 2009**

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.549	217
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	12.057	407
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.518	317
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	29.124	940

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.549	4.026
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	12.057	4.522
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.518	700
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	29.124	9.248

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal**Productierealisatie 2009**

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
	Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.549	36	217	23
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	12.057	41	407	43	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.518	22	317	34	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	29.124	100	940	100	3

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
	Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.549	36	4.026	43
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	12.057	41	4.522	49	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.518	22	708	8	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	29.124	100	9.256	100	32

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg17	Landelijk
Corporatie	38,2	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	10.958	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	4.429	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	5.223	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	47,7	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	4.157	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	2.700	2.700	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					

Mitros

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	624	481	582	655	756	705
Overige bedrijfslasten*	905	1.219	1.504	1.502	1.476	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.177	1.545	2.085	1.718	1.330	1.387
Variabele lasten	2.706	3.245	4.171	3.875	3.562	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.321	1.707	2.283	1.914	1.407	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.385	1.538	1.888	1.961	2.155	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	263	276	290	312	315	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	43	49	63	98	208	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	133	225	10	61	83	66
Netto bedrijfslasten	946	988	1.525	1.490	1.549	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	40	179	183	185	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	946	948	1.346	1.307	1.364	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	56.191	61.045	61.818
Aantal VHE per fte	86	79	88

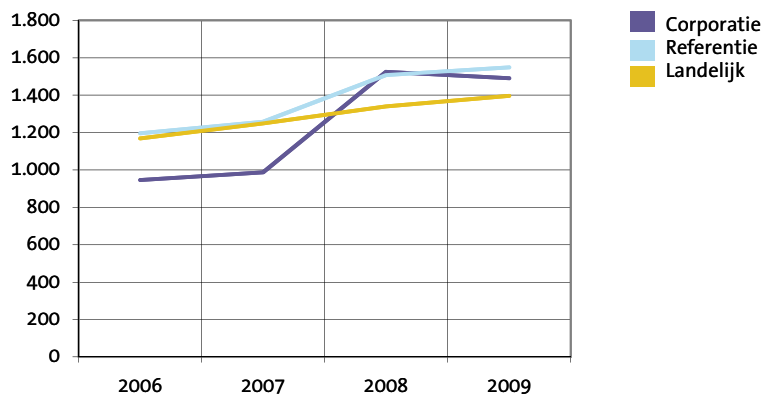
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	946	988	1.525	1.490	57,5
Referentie	1.197	1.257	1.508	1.549	29,4
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

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

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



**3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

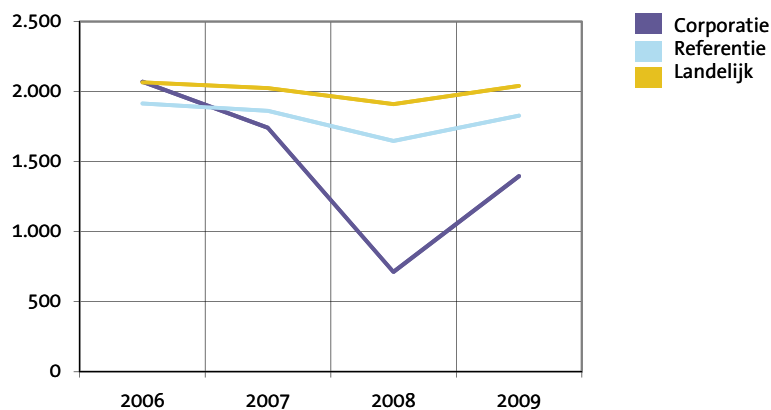
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.338	4.438	4.522	4.802
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.071	1.743	714	1.398
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.275	978	-185	350

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

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

Quintielscores netto kasstroom

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

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

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

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	194	303	309	4.520	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	142.345	148.921	166.146	176.273	174.866
- grondkosten	15.314	15.941	22.094	18.150	22.220
- bouwkosten	127.031	132.980	144.052	150.279	145.295
- overige kosten	0	0	0	7.843	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	91.285	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	52	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	150.308	176.317
- grondkosten	0	0	0	2.173	17.494
- bouwkosten	0	0	0	146.558	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.577	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	304	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	87.332	136.621
- grondkosten	0	0	0	6.474	17.067
- bouwkosten	0	0	0	74.579	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.280	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.833	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	181.715	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	12.367	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	11	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	160	91	87	4.030	13.045
Bruto verkoopprijs	196.488	206.132	188.816	138.254	139.963
Verkoopkosten	16.306	11.780	4.057	13.636	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	10	8	39	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	782	198	16.421	97.606
Uitgaven	0	30.583	39.843	31.851	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	41	538	112	4.433	15.305
Kosten	95.268	7.602	23.768	13.398	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

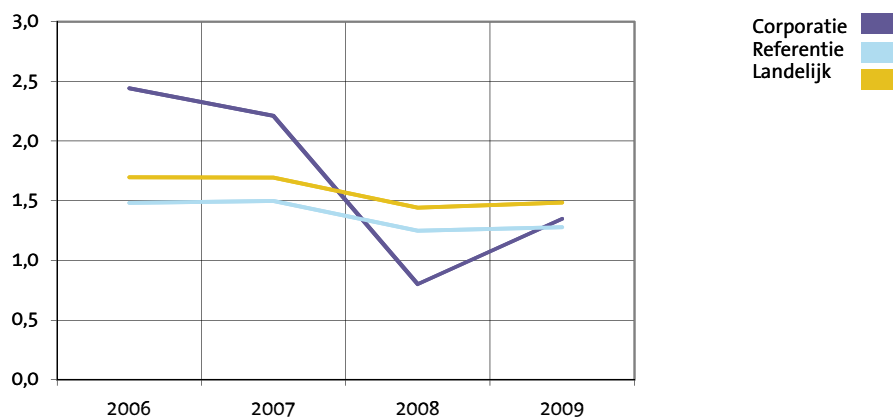
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	38.066	153.361
---	---	---	---	--------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.161	1.785	746	1.352
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	885	807	930	1.002
Rentedekkingsgraad	2,4	2,2	0,8	1,3
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.082	2.040	1.917	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.406	1.362	1.536	1.578
Rentedekkingsgraad	1,5	1,5	1,2	1,3
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

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

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Mitros**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	29.943	29.678	30.792	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	-860	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.549	-1.514	-2.771	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.986	436	594	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	0	0	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	283	220	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	1.382	366	-222	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-64	-95	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	25.866	29.154	28.614	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheden x € 1)

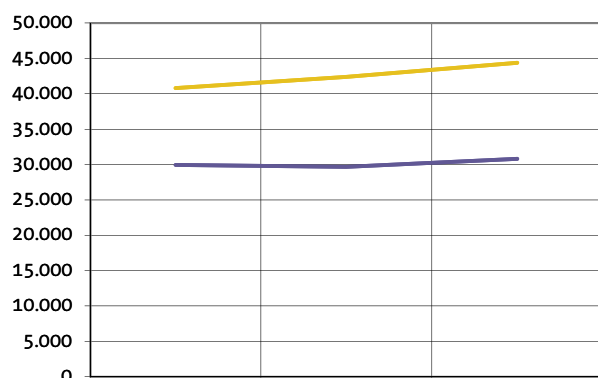
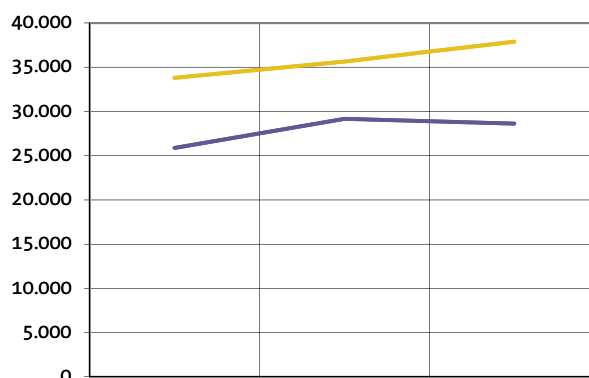
		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	171.150	150.517	151.586
	eenheden verzorging	33.239	72.626	53.571
	overige woongelegenheden	74.933	55.838	52.749
2008:	huurwoningen	180.274	158.825	157.863
	eenheden verzorging	34.668	56.376	53.868
	overige woongelegenheden	80.107	125.577	64.627
2009:	huurwoningen	181.126	161.092	159.816
	eenheden verzorging	22.077	57.491	59.051
	overige woongelegenheden	75.679	79.976	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,7	3,0	3,1

Quintielscores bedrijfswaarde

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

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

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)**4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**
(in € per VHE)

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	5,8	7,4	7,3
2008	6,4	7,4	7,5
2009	6,0	7,5	7,7
Restant levensduur na uniformering	18,3	22,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,3	4,6	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,2	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

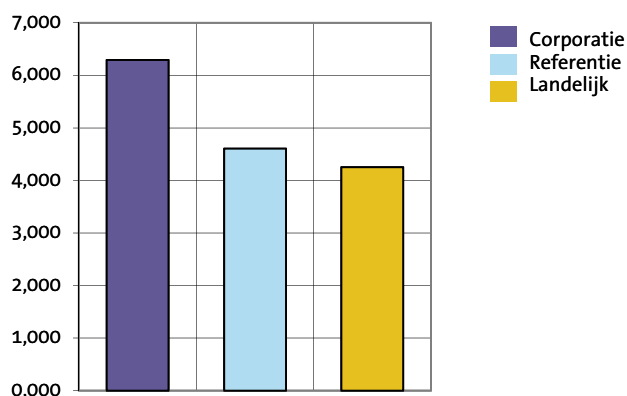
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	721	1.136	1.717	900	887
Aantal hectares			141,6	1.459	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	770	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	184.990	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	751	3.937	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	6.301	80.001	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009

Mitros

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.154	33.733	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	18.694	28.919	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.561	3.580	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.002	1.578	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,31	4,43	4,47

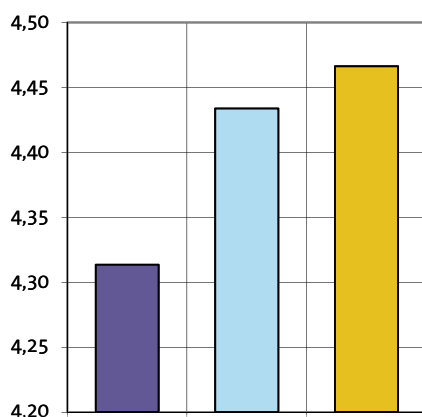
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.275	978	-185	350
Langlopende leningen per VHE	17.040	17.258	20.211	21.154
Schuldverdienratio	13,4	17,6	-109,4	60,4
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	676	678	381	439
Langlopende leningen per VHE	27.393	28.493	32.076	33.733
Schuldverdienratio	40,5	42,0	84,2	76,8
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

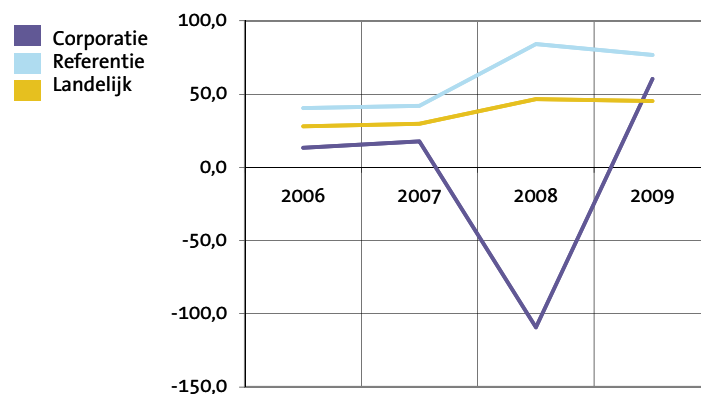
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

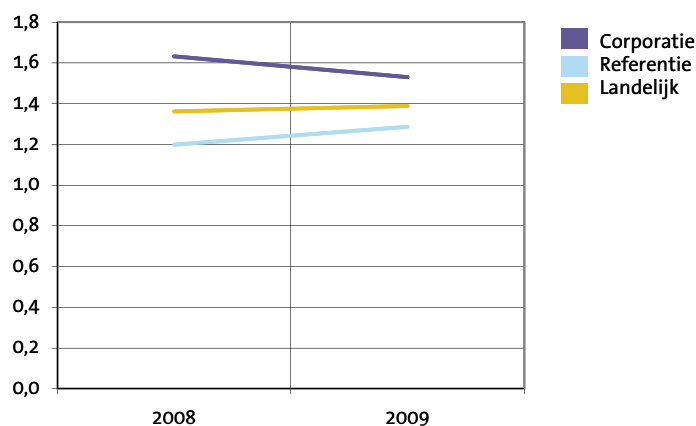


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.154	28.614
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.856	18.694
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.718	37.215
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.962	28.919
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,3
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Mitros**5 Financiële positie en perspectief****5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar**

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	36,8	39,8	31,0
Referentie	24,5	24,7	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

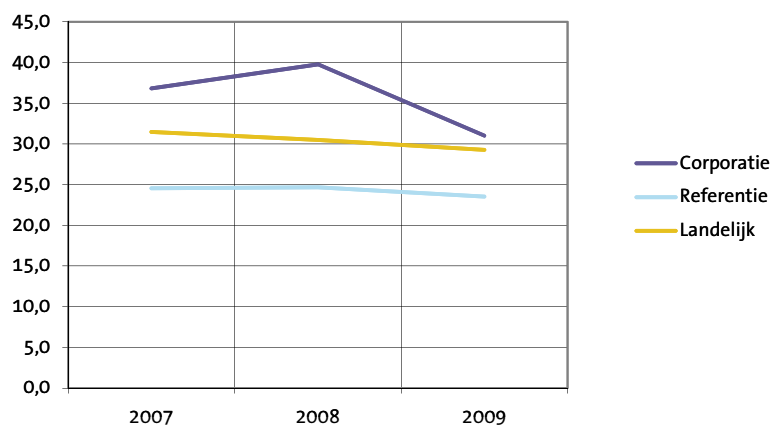
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	11.061	11.233	13.400

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	18.875	14.340	16.132

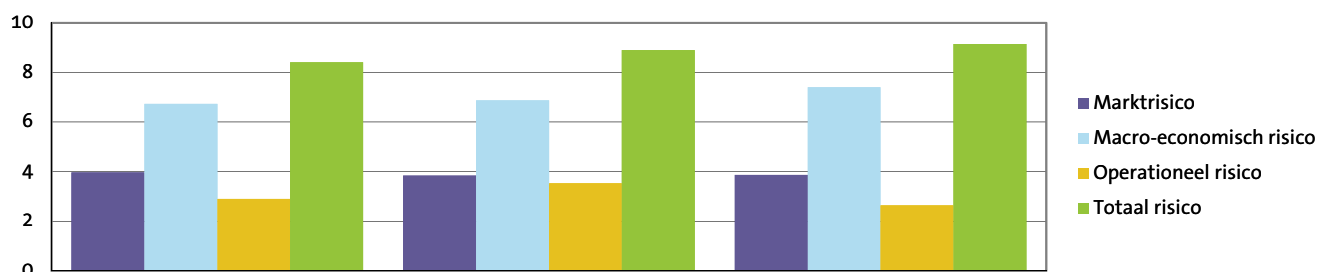
Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

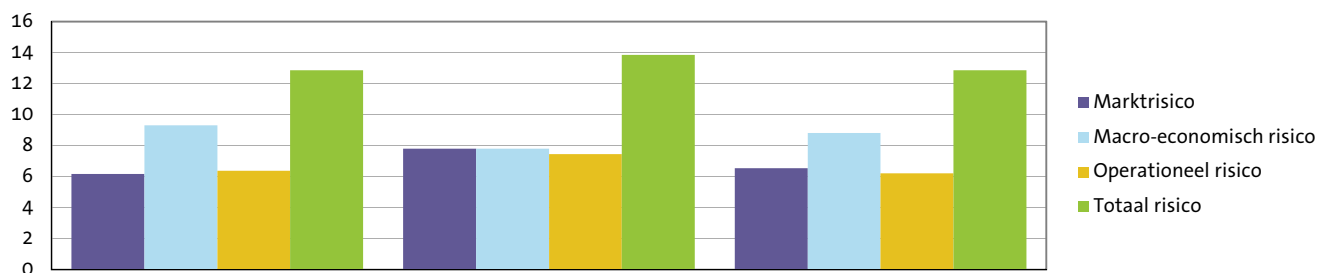
5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,0	1.418	3,8	1.834	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,7	2.404	6,9	3.285	7,4	3.392
Operationeel risico	2,9	1.037	3,5	1.685	2,6	1.211
Totaal risico	8,4	3.003	8,9	4.254	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)**5.4 Risicobeoordeling prognoses**
(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,2	3.520	7,8	4.461	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,3	5.300	7,8	4.466	8,8	4.991
Operationeel risico	6,4	3.636	7,4	4.262	6,2	3.511
Totaal risico	12,9	7.329	13,8	7.931	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)

Mitros**5 Financiële positie****5.5 Oordelen****Continuïteitsoordeel**

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

Solvabiliteitsoordeel

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

Mitros

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.