

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0045

Domesta
Emmen



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

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 2007-2010		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 woonegelegenheden		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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/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 woonegelegenheden		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
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		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 2015		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

Domesta

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Domesta		
L-nummer	L0045		
Vestigingsplaats	Emmen		
Aantal fte's	105,7		
Totaal huurwoningen	9.138		
Eenheden in verzorgingshuizen	528		
Overige woongelegenheden	124		
Totaal aantal woongelegenheden	9.790		
Garages	10.712 m ²	707 [weging 0,2]	141
Bedrijfsruimten/winkels	4.213 m ²	17 [weging 1,0]	17
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	4.195 m ²	22 [weging 2,0]	44
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	10.536		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			9.992
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			9.937

Verbindingen

Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg06	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	9.790	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	Rg06 Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit

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

Waardering wijken	Rg06	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	64	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.093	6.093	62
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.453	3.453	35
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	180	180	2
Totaal	9.790	9.790	100

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

	Corporatie	Rg06	Landelijk
Eengezinswoningen	53,4	61,4	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	19,3	11,7	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	11,7	17,0	13,4
Hoogbouw	8,9	3,3	11,0
Eenheden verzorging	5,4	3,9	2,2
Overige woonegelegenheden	1,3	2,8	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	1,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	7,3	16,3	13,9
Bouwperiode 1960-1969	25,4	23,9	17,4
Bouwperiode 1970-1979	21,2	20,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	27,4	19,7	20,9
Bouwperiode 1990-1999	11,8	9,0	10,8
Bouwperiode 2000 en later	6,6	9,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	8,8	9,8	8,8	11,5	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,5	0,4	0,4	0,4	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,7	1,5	1,8	1,4	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,5	0,3	0,5	0,5	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,3	0,5	0,2	0,6	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	407	413	434	440	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			410	415	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			871	876	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			333	444	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,5	65,5	65,0	65,0	69,0	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

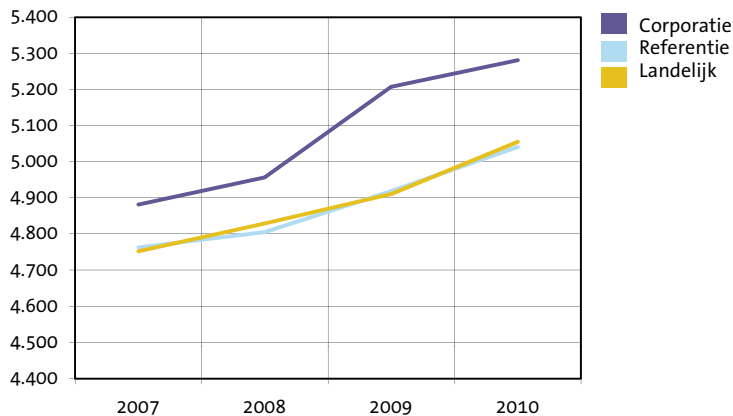
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.882	4.957	5.207	5.281	108
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

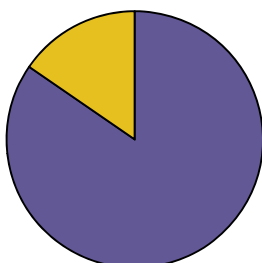
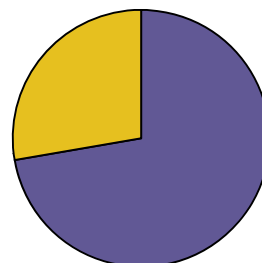
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.151	2.059	2.131	1.931	21,1	23,8	23,2
Betaalbare woningen	6.631	6.768	6.612	6.837	74,8	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	178	215	247	330	3,6	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	37	37	36	40	0,4	2,0	2,4

2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	761	777	771	612	84,6	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	126	148	62	196	15,4	24,7	27,7
Passend	830	856	759	704	91,2	87,6	89,0
Te duur	12	27	56	68	4,7	8,3	7,5
Te goedkoop	45	42	18	36	4,1	4,1	3,6

Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

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

Domesta

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	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,96	3,12	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	238	233	250	187	303	306
Mutatieonderhoud	168	159	120	114	163	195
Planmatig onderhoud	841	860	638	701	845	821
Totaal onderhoud	1.248	1.253	1.008	1.003	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.544	6.133	8.814	7.793	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	334	411	1.131			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	9.790		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.379		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	24,3	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	97		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	528		
Aantal nultredenwoningen	2.860		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	29,2	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	163		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	20,2	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	394	569	40	58	67
Fysieke activiteiten	361	0	37	58	54
Totaal	755	569	77	116	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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					

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg06	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg06	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	9.790	37.606	302.131	2.413.323	9.790	37.606	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,9	0,8	1,1	1,0	2,9	1,4	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,5	0,6	0,6	0,6	1,1	0,7	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,5	0,6	0,8	0,8	0,0	0,7	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,2	0,9	1,2	1,1	0,8	0,8	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,2	0,4	0,5	0,2	0,3	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	244	160	244	648	320	0,49	
Prognosejaar 2008		98	154	252	115	0,46	
Prognosejaar 2009			58	58	39	0,67	
Gerealiseerde productie	205	76	39			0,54	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	68	32	30	130	158	0,82	
Prognosejaar 2008		58	84	142	149	0,95	
Prognosejaar 2009			85	85	58	0,68	
Gerealiseerde productie	9	91	58			0,82	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	25	26	25	76	57	0,75	
Prognosejaar 2008		25	25	50	37	0,74	
Prognosejaar 2009			35	35	21	0,60	
Gerealiseerde productie	20	16	21			0,70	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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.

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg06
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.093	141
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.453	26
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	180	0
Totaal	9.790	167

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg06
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.093	1.383
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.453	1.114
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	180	117
Totaal	9.790	2.630

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.093	62	141	84	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.453	35	26	16	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	180	2	0	0	0
Totaal	9.790	100	167	100	2

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	64	1	16	1	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.093	62	1.383	53	23
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.453	35	1.114	42	32
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	180	2	117	4	65
Totaal	9.790	100	2.630	100	27

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg06	Landelijk
Corporatie	25,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,4	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Domesta

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	681	775	705	688	752	725
Overige bedrijfslasten*	733	754	877	832	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.186	1.201	956	955	1.195	1.259
Variabele lasten	2.601	2.729	2.537	2.475	3.017	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.248	1.253	1.008	1.003	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.353	1.477	1.529	1.472	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	203	191	200	199	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	25	38	21	85	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	63	51	30	33	59	64
Netto bedrijfslasten	1.062	1.197	1.277	1.155	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	74	37	40	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.062	1.123	1.239	1.115	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				64.683	63.546	63.134
Aantal VHE per fte				94	85	87

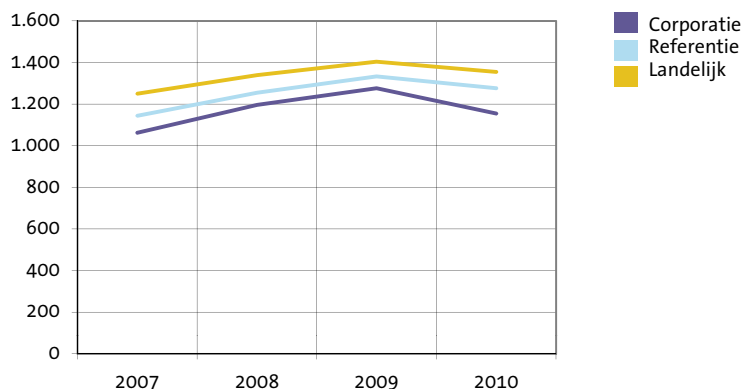
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.062	1.197	1.277	1.155	8,7
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	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	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.821	4.951	5.121	5.261
Netto kasstroom per VHE *	2.511	2.501	2.836	3.103
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.444	1.269	1.441	1.792

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190

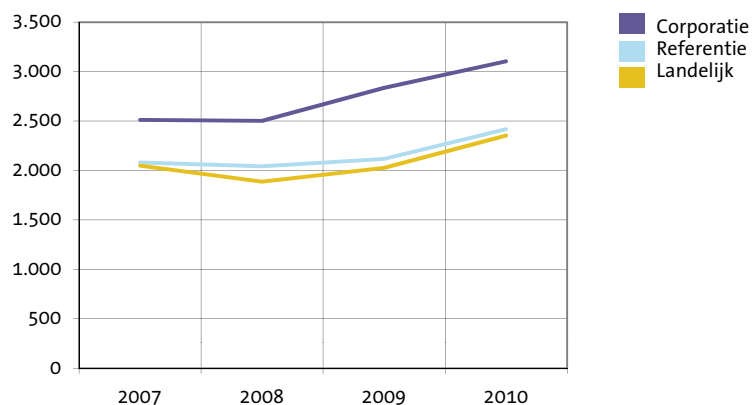
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)

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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	108	42	31	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	143.657	175.143	173.161	173.297	182.421
- grondkosten	12.093	18.452	23.548	19.617	22.304
- bouwkosten	114.148	138.952	135.516	145.960	147.171
- overige kosten	17.417	17.738	14.097	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	65	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	184.369	0	0	0	197.919
- grondkosten	6.369	0	0	0	15.176
- bouwkosten	130.108	0	0	0	167.140
- overige kosten	47.892	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	13	20	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	184.000	135.800	0	158.366	146.235
- grondkosten	25.231	21.600	0	19.892	16.091
- bouwkosten	158.769	94.750	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	19.450	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	19	14	8	578	5.776
Bruto stichtingskosten	121.000	132.571	192.250	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	9.737	-2.357	-1.750	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	20	16	21	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	134.600	110.813	122.905	122.059	141.836
Verkoopkosten	2.150	2.063	2.524	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	15	19	62	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	334	411	1.131	12.057	132.226
Uitgaven	19.593	14.922	7.793	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	9	91	58	1.774	12.903
Kosten	4.000	4.000	5.086	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	10.688	83.660
--	---	---	---	--------	--------

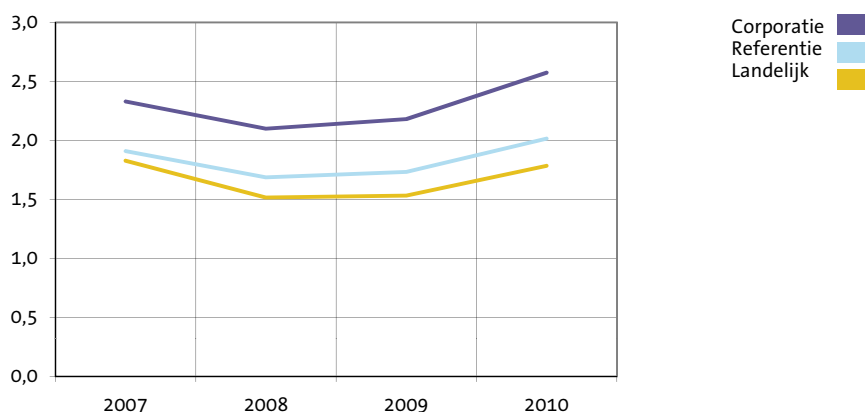
3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.532	2.425	2.661	2.931
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.088	1.156	1.220	1.139
Rentedeckingsgraad	2,3	2,1	2,2	2,6
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedeckingsgraad	1,9	1,7	1,7	2,0
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

Scores 2010	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					
Rentedeckingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Domesta**4****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4.1 Vastgoed****4.1.1 Bedrijfswaarde**
(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Opgave corporatie	43.551	43.565	46.461	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.159	-1.479	-3.268	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-4.433	-2.777	-4.549	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-332	-252	4	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-2.010	-2.124	-2.192	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	35.617	36.934	36.456	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	129.805	124.869	157.863
	eenheden verzorging	95.659	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	68.605	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	129.952	125.955	159.816
	eenheden verzorging	92.665	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	98.419	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	127.174	123.290	156.769
	eenheden verzorging	91.008	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	95.234	70.255	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,1	3,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,8	3,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,9	4,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,2	7,4	7,5
2009	7,2	7,7	7,7
2010	6,9	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	22,7	21,9	23,0
2009	22,4	21,9	23,2
2010	23,2	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,5	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

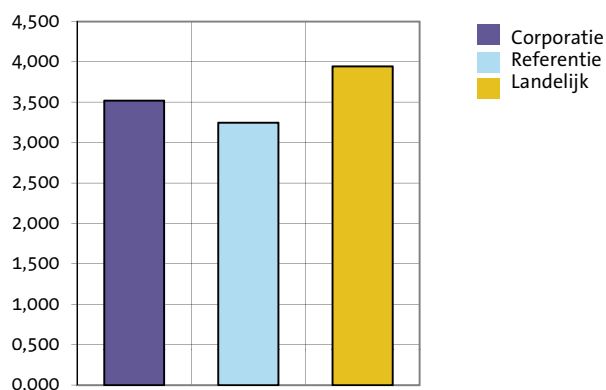
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	425	412	242	516	843
Aantal m ² met bouwbestemming		15.000	14.491	815.526	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	8	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	161.625	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	8	859	27.139
---	---	-----	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Domesta

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	25.196	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.583	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.160	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,38	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	15,5	19,3	16,8	14,1
Referentie				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.934	36.456
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.165	24.213
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Domesta

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	37,0	38,9	35,0
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	14.658	14.471	13.046

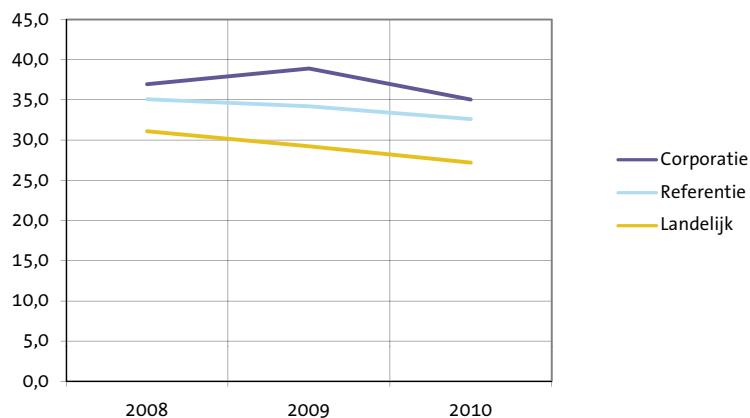
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	16.484	15.882	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



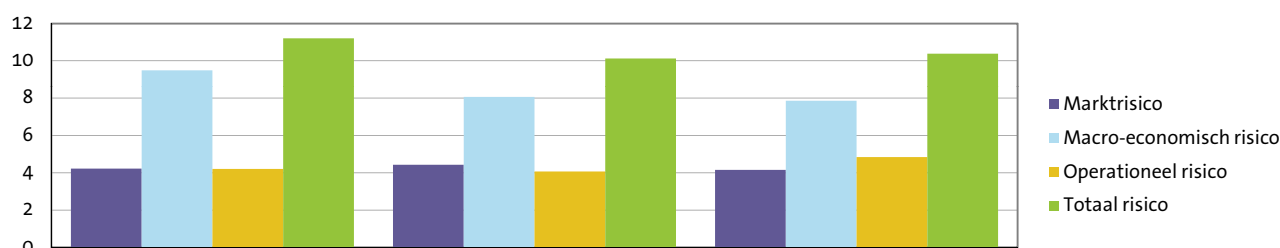
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,2	1.767	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	9,5	3.970	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	4,2	1.761	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	11,2	4.688	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,7	1.134	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,9	5.822	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

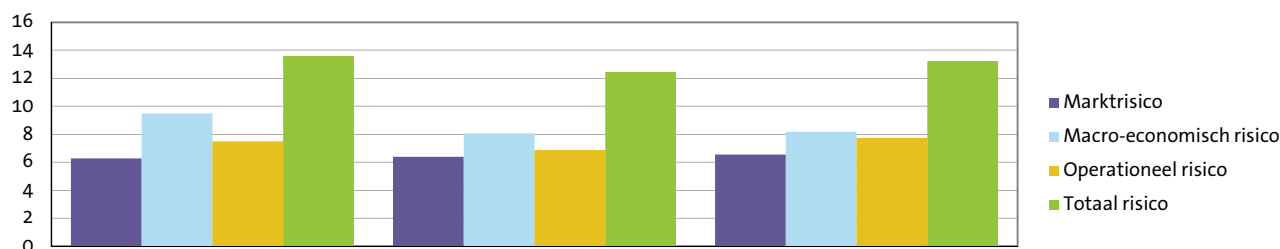
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,3	4.183	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,5	6.324	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	7,5	4.996	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	13,6	9.081	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Domesta

5 Financiële positie

5.5 Oordelen
Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Domesta

Domesta

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 2011

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.