

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0241

Stichting Antares Woonservice
Venlo



Stichting Antares Woonservice

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 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

Stichting Antares Woonservice

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Stichting Antares Woonservice		
L-nummer	L0241		
Vestigingsplaats	Venlo		
Aantal fte's	64,3		
Totaal huurwoningen	5.292		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	5.292		
Garages	9.097 m ²	526 [weging 0,2]	105
Bedrijfsruimten/winkels	9.139 m ²	49 [weging 1,0]	49
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	9.861 m ²	30 [weging 2,0]	60
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	5.897		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	5.506		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	5.361		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	6		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	52		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	926		
Verstekte leningen *	0		
Rekening courant *	277		
Verstekte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg41 Noord-Limburg	5.287	99,9	
Overig	5	0,1	
Referentieregio	Rg41 Noord-Limburg		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

Stichting Antares Woonservice

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg41	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	1.005	19
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	2.901	55
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.369	1.369	26
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	12	0
Totaal	5.287	5.287	100

1.3 **Samenstelling van het bezit** (in % van de voorraad corporatiewooneenheden)

	Corporatie	Rg41	Landelijk
Eengezinswoningen	43,0	65,7	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	21,8	13,5	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	18,1	13,8	13,4
Hoogbouw	17,1	5,0	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,2
Overige wooneenheden	0,0	1,2	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	0,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	12,6	13,0	13,9
Bouwperiode 1960-1969	30,2	22,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	15,0	22,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	22,0	22,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	8,1	9,9	10,8
Bouwperiode 2000 en later	11,7	9,4	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Stichting Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	9,8	7,3	7,6	6,6	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,4	0,4	0,5	0,4	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,4	0,5	0,5	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,1	0,8	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,2	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	412	432	436	431	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			436	431	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,4	70,9	71,3	72,2	69,0	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

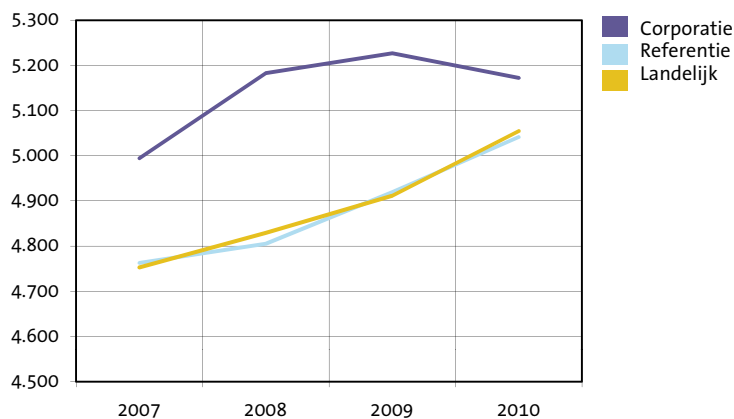
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.995	5.183	5.227	5.172	104
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)



Stichting Antares Woonservice**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

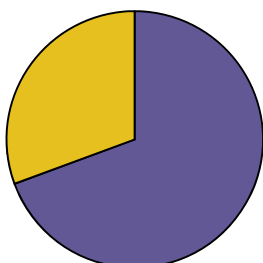
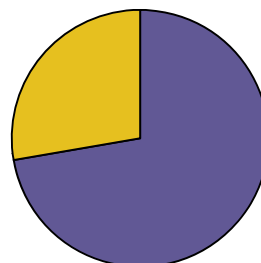
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	597	633	551	599	11,3	23,8	23,2
Betaalbare woningen	4.257	4.187	4.118	4.220	79,7	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	198	211	309	406	7,7	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	26	28	39	67	1,3	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.	464	264	283	369	69,4	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	170	132	138	169	30,6	24,7	27,7
Passend	585	371	389	421	88,8	87,6	89,0
Te duur	36	12	14	112	8,7	8,3	7,5
Te goedkoop	13	13	18	5	2,5	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.

Stichting Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	136	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,17	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	368	476	415	356	303	306
Mutatieonderhoud	214	160	194	194	163	195
Planmatig onderhoud	471	568	870	348	845	821
Totaal onderhoud	1.053	1.203	1.479	898	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.023	3.067	118	114	4.071	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	90	171	39	28			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	5.292		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.580		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	48,8	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	2.580		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	48,8	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	114		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	21,2	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Antares Woonservice

Volkshuisvestelijke gegevens

2

2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	456	280	86	58	67
Fysieke activiteiten	516	252	98	58	54
Totaal	972	532	184	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					

Stichting Antares Woonservice

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	Rg41	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg41	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	5.344	30.515	302.131	2.413.323	5.344	30.515	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	2,1	1,1	1,1	1,0	2,9	1,8	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6	0,3	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,2	0,8	0,8	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,3	1,0	1,2	1,1	0,5	0,8	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,2	0,4	0,5	1,2	0,4	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	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

Stichting Antares Woonservice**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	18	494	193	705	371	0,53	
Prognosejaar 2008		245	347	592	345	0,58	
Prognosejaar 2009			477	477	287	0,60	
Gerealiseerde productie	26	58	287			0,57	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	24	148	104	276	88	0,32	
Prognosejaar 2008		36	188	224	64	0,29	
Prognosejaar 2009			84	84	0	0,01	
Gerealiseerde productie	24	64	0			0,20	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	25	25	25	75	42	0,56	
Prognosejaar 2008		25	25	50	29	0,58	
Prognosejaar 2009			25	25	12	0,48	
Gerealiseerde productie	13	17	12			0,54	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.

Stichting Antares Woonservice

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	Rg41
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	303
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.369	36
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0
Totaal	5.287	339

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg41
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	425
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.369	956
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0
Totaal	5.287	1.382

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)	1.005	19	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.906	55	303	89	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.369	26	36	11	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	0	0	0
Totaal	5.292	100	339	100	6

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.005	19	1	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.906	55	425	31	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.369	26	956	69	70
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	0	0	0
Totaal	5.292	100	1.382	100	26

Stichting Antares Woonservice

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg41	Landelijk
Corporatie	0,1	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	8,4	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					

Stichting Antares Woonservice

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	730	774	776	814	752	725
Overige bedrijfslasten*	1.194	1.231	1.181	1.218	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.053	1.172	1.445	875	1.195	1.259
Variabele lasten	2.977	3.178	3.403	2.907	3.017	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.090	1.203	1.479	898	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.888	1.975	1.923	2.009	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	353	398	388	398	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	85	93	227	225	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	59	64
Netto bedrijfslasten	1.449	1.484	1.308	1.385	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	155	249	311	181	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.294	1.235	997	1.204	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	67.869	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	83	85	87

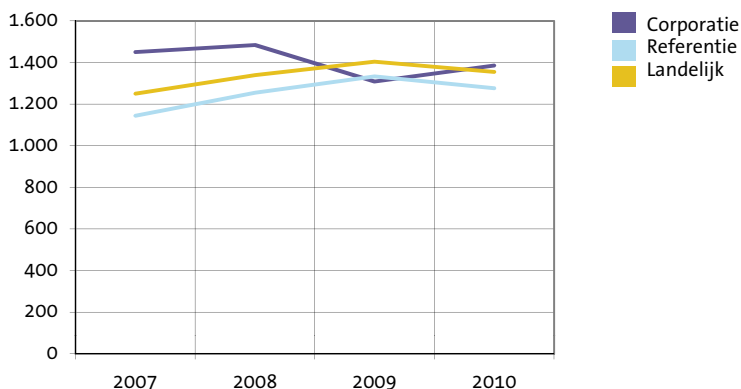
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.449	1.484	1.308	1.385	-4,4
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)



Stichting Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom**
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.964	5.106	5.263	5.285
Netto kasstroom per VHE *	2.425	2.420	2.475	3.002
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.203	961	1.050	1.524

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

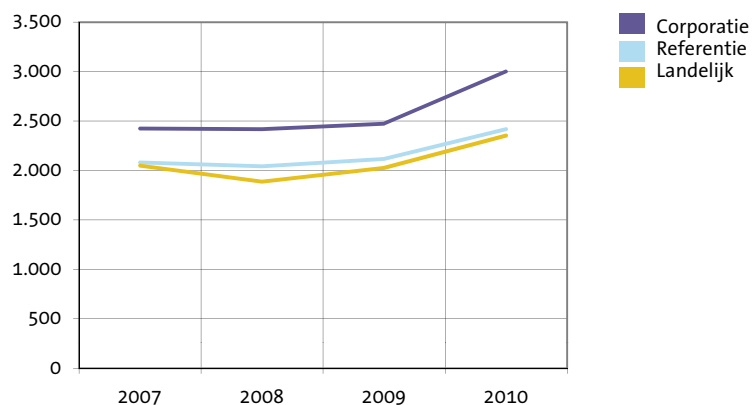
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

Stichting Antares Woonservice

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	18	39	287	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	198.056	197.282	154.627	173.297	182.421
- grondkosten	34.722	34.128	17.470	19.617	22.304
- bouwkosten	163.222	163.154	137.157	145.960	147.171
- overige kosten	111	0	0	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	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	8	19	0	578	5.776
Bruto stichtingskosten	242.125	226.579	0	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	14.500	9.947	0	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	13	17	12	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	129.769	137.529	137.583	122.059	141.836
Verkoopkosten	2.615	3.471	4.417	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	8	6	8	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	171	39	28	12.057	132.226
Uitgaven	17.936	3.026	4.071	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	24	64	0	1.774	12.903
Kosten	5.667	6.297	0	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	50	0	10.688	83.660
--	---	----	---	--------	--------

Stichting Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.316	2.064	2.100	2.782
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.113	1.103	1.050	1.258
Rentedekingsgraad	2,1	1,9	2,0	2,2

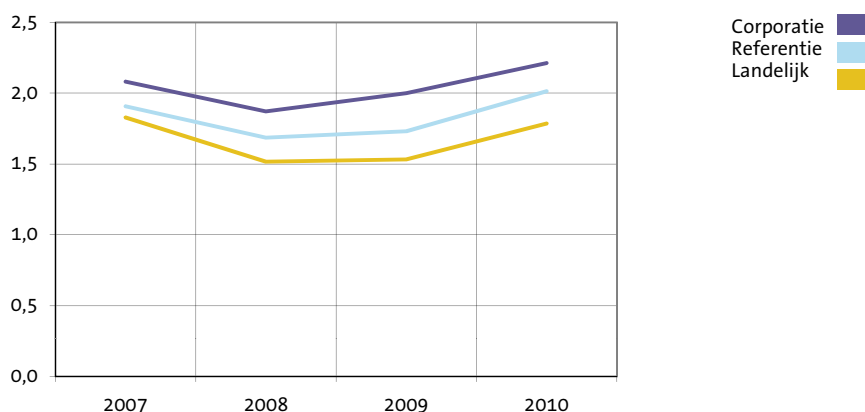
Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedekingsgraad	1,9	1,7	1,7	2,0

Landelijk	2007	2008	2009	2010
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
Rentedekingsgraad	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					
Rentedekingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Stichting Antares Woonservice

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	41.127	45.200	44.291	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	1.080	1.187	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.073	-2.752	-1.859	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-1.892	-2.151	-553	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-320	-293	-68	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	2.056	-3.140	-2.901	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.978	38.051	38.911	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	125.915	124.869	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.640	53.868
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	126.023	125.955	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	74.548	59.051
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	125.368	123.290	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.784	64.769
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	70.255	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,1	3,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	4,1	3,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	4,1	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 woongegelegenheden					

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

Stichting Antares Woonservice**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,8	7,4	7,5
2009	7,2	7,7	7,7
2010	7,4	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	21,0	21,9	23,0
2009	20,4	21,9	23,2
2010	21,4	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,4	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,7	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

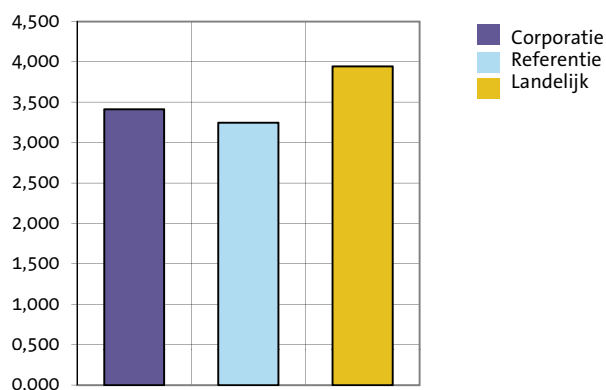
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.437	995	1.152	516	843
Aantal m ² met bouwbestemming		633.000	56.274	815.526	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	147.000	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	29	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	48.931	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	859	27.139
---	---	-----	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Stichting Antares Woonservice

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	33.133	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	276	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.527	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,00	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	16,5	23,5	26,9	21,7
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					

Stichting Antares Woonservice

Waarden vastgoed en leningen

4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.051	38.911
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.811	30.825
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,3
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					

Stichting Antares Woonservice

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	46,5	36,9	27,0
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	12.856	14.471	13.046

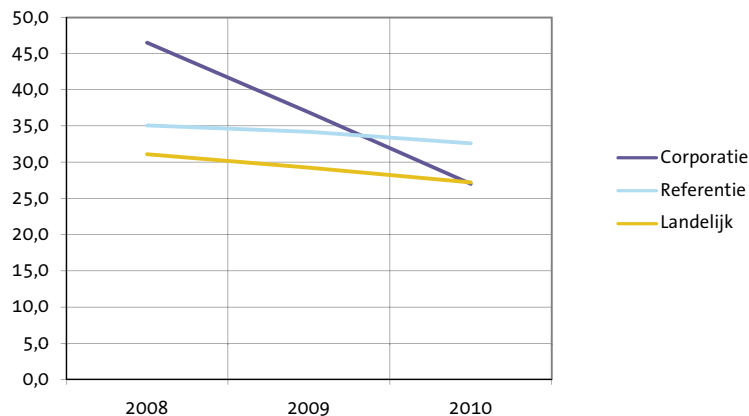
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	19.350	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



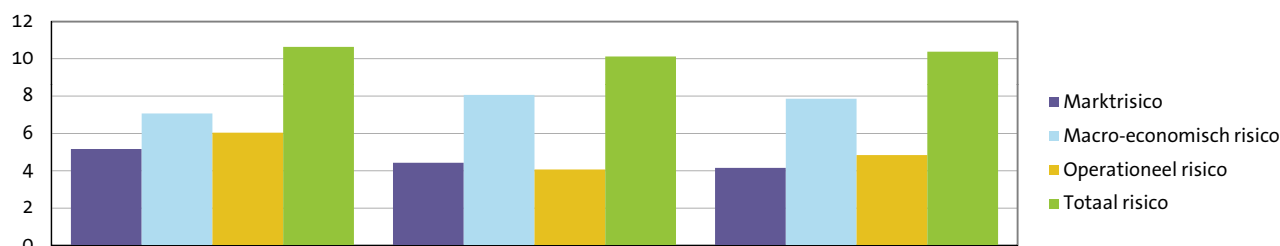
Stichting Antares Woonservice**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,2	2.461	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,1	3.373	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	6,0	2.877	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	10,6	5.070	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,8	1.346	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,5	6.416	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

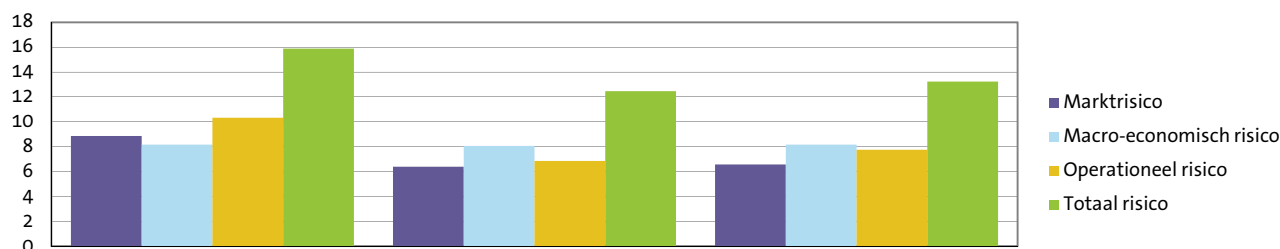
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	8,9	5.889	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,2	5.432	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	10,3	6.870	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	15,9	10.553	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Stichting Antares Woonservice

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

Stichting Antares Woonservice

Stichting Antares Woonservice

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.