

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0410

**Stichting Arcade mensen en wonen
Westland**



Stichting Arcade mensen en wonen

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 Arcade mensen en wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Stichting Arcade mensen en wonen		
L-nummer	L0410		
Vestigingsplaats	Westland		
Aantal fte's	61,8		
Totaal huurwoningen	6.221		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	75		
Totaal aantal woongelegenheden	6.296		
Garages	2.593 m ²	96 [weging 0,2]	19
Bedrijfsruimten/winkels	4.779 m ²	58 [weging 1,0]	58
Overig bezit	27 m ²	3 [weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	5.955 m ²	53 [weging 2,0]	106
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	6.506		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			6.480
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			6.534
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	
Rg27 s-Gravenhage	6.296	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg27 s-Gravenhage		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

Stichting Arcade mensen en wonen

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg27	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	439	439	7
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	569	569	9
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.021	5.021	80
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	267	267	4
Totaal	6.296	6.296	100

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

	Corporatie	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	45,7	20,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	35,3	40,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	17,4	16,6	13,4
Hoogbouw	0,3	16,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,2
Overige woonegelegenheden	1,2	3,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	12,2	9,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	4,5	14,9	13,9
Bouwperiode 1960-1969	18,5	14,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	23,1	17,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,6	21,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	12,8	10,1	10,8
Bouwperiode 2000 en later	11,1	12,9	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Stichting Arcade mensen en wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	9,0	6,1	4,8	5,6	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,3	0,3	0,4	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,4	1,3	1,7	2,1	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	1,3	0,7	0,9	1,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,4	0,8	0,9	1,4	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	420	423	424	457	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				421	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			684	764	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	74,0	75,9	74,9	72,9	69,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

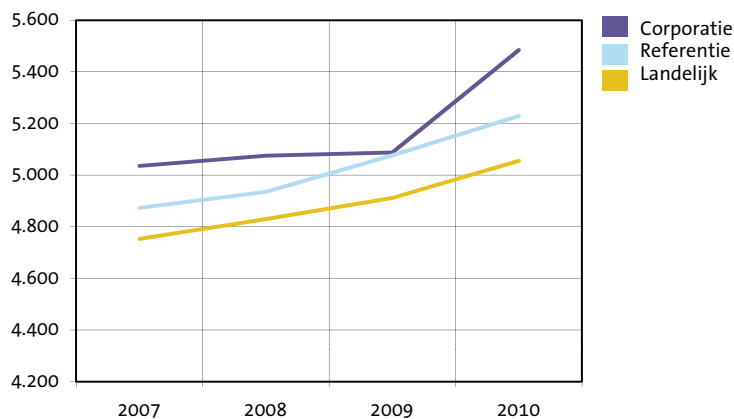
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.036	5.075	5.088	5.484	109
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
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 Arcade mensen en wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

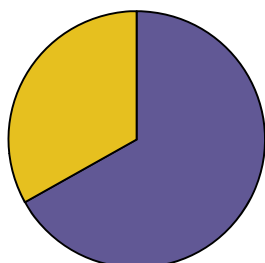
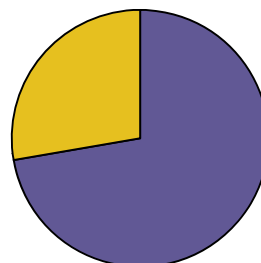
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.186	890	709	763	12,3	17,9	23,2
Betaalbare woningen	4.343	4.554	4.488	4.616	74,2	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	521	555	947	659	10,6	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	125	140	173	183	2,9	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.	284	204	230	247	66,9	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	183	104	80	111	33,1	33,2	27,7
Passend	442	291	297	319	93,5	88,5	89,0
Te duur	8	8	10	38	4,4	7,8	7,5
Te goedkoop	17	9	3	1	2,1	3,7	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 Arcade mensen en wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	130	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,49	3,14	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	205	205	287	284	282	306
Mutatieonderhoud	312	221	197	138	165	195
Planmatig onderhoud	917	1.241	1.065	1.086	1.039	821
Totaal onderhoud	1.433	1.667	1.548	1.508	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.470	1.041	1.972	1.603	10.905	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	440	59	133	147			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	6.296		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	435		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	6,9	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	70		
Aantal nultredenwoningen	1.982		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,5	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	88		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	24,6	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Arcade mensen en wonen

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

	Realisatie	Prognose *	(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	125	79	20	50	67
Fysieke activiteiten	37	162	6	45	54
Totaal	162	241	26	96	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 Arcade mensen en wonen

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	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	6.296	169.618	552.282	2.413.323	6.296	169.618	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,2	1,3	1,2	1,0	2,3	0,9	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	1,5	0,8	0,4	0,6	0,5	0,7	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	2,3	0,6	0,7	0,8	0,0	0,2	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,4	0,5	0,8	1,1	0,3	0,5	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,4	0,6	0,5	1,5	0,5	0,8	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 Arcade mensen en wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	96	138	194	428	68	0,16	
Prognosejaar 2008		0	98	98	0	0,01	
Prognosejaar 2009			98	98	0	0,01	
Gerealiseerde productie	68	0	0			0,06	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	276	0,00	
Prognosejaar 2008		0	0	0	276	0,00	
Prognosejaar 2009			112	112	78	0,70	
Gerealiseerde productie	0	198	78			0,23	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	21	21	21	63	83	0,76	
Prognosejaar 2008		25	30	55	64	0,86	
Prognosejaar 2009			30	30	28	0,93	
Gerealiseerde productie	19	36	28			0,85	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 Arcade mensen en wonen

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	Rg27
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	439	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	569	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.021	92
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	267	12
Totaal	6.296	110

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg27
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	439	84
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	569	89
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.021	1.261
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	267	225
Totaal	6.296	1.659

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)	439	7	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	569	9	6	5	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.021	80	92	84	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	267	4	12	11	4
Totaal	6.296	100	110	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)	439	7	84	5	19
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	569	9	89	5	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.021	80	1.261	76	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	267	4	225	14	84
Totaal	6.296	100	1.659	100	26

Stichting Arcade mensen en wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg27	Landelijk
Corporatie	19,1	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	21,9	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	606	31.117	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	47	5.596	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	1.503	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	82	4.993	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	13,5	16,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	144	7.032	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	4.016	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 Arcade mensen en wonen

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	1.003	854	714	683	699	725
Overige bedrijfslasten*	892	805	880	884	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.433	1.667	1.512	1.468	1.436	1.259
Variabele lasten	3.328	3.326	3.106	3.035	3.214	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.433	1.667	1.548	1.508	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.895	1.659	1.558	1.527	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	172	183	200	185	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	60	91	57	101	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	74	61	68	74	49	64
Netto bedrijfslasten	1.589	1.324	1.233	1.168	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	23	25	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.589	1.324	1.210	1.143	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	72.201	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	106	91	87

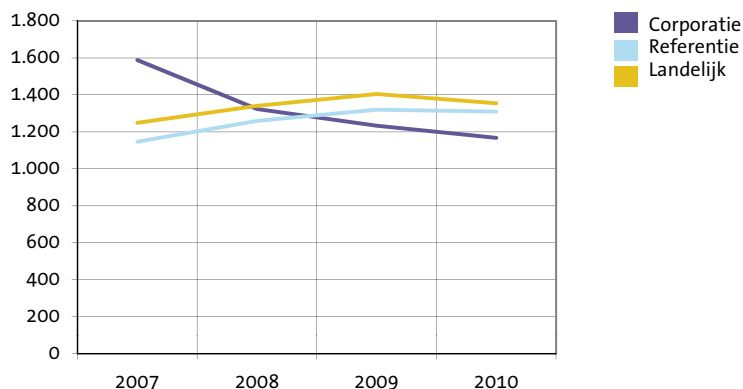
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.589	1.324	1.233	1.168	-26,5
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
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 Arcade mensen en wonen

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.985	5.081	5.136	5.353
Netto kasstroom per VHE *	1.963	2.090	2.356	2.678
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	423	301	629	933

Referentie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028

Landelijk	2007	2008	2009	2010
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

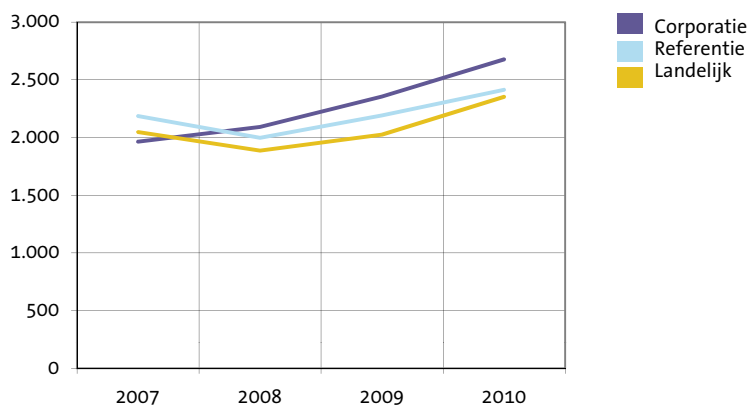
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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 Arcade mensen en wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	37	0	0	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	165.108	0	0	186.909	182.421
- grondkosten	15.243	0	0	22.601	22.304
- bouwkosten	149.865	0	0	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	6	0	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	205.167	0	0	151.487	146.235
- grondkosten	22.333	0	0	12.822	16.091
- bouwkosten	182.833	0	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	7	0	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	270.143	0	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	87.857	0	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	19	36	28	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	165.947	184.611	177.893	150.667	141.836
Verkoopkosten	4.526	2.389	2.643	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	59	133	147	20.956	132.226
Uitgaven	17.644	14.827	10.905	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	198	78	2.343	12.903
Kosten	0	6.116	13.077	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	120	28	26.902	83.660
--	---	-----	----	--------	--------

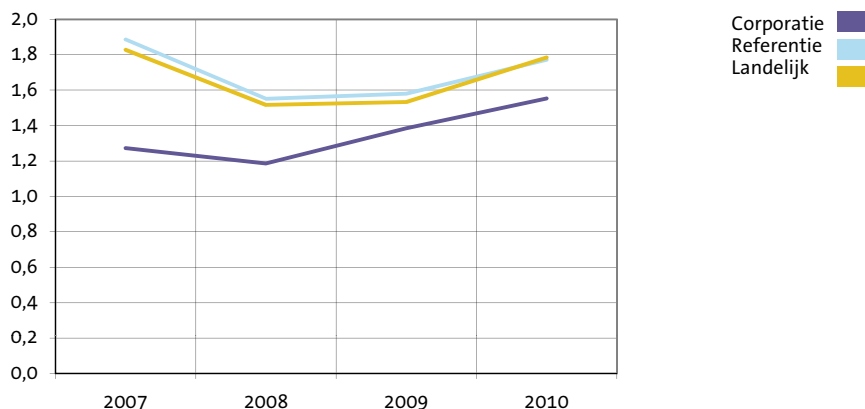
Stichting Arcade mensen en wonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.975	1.920	2.267	2.620
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.552	1.619	1.638	1.687
Rentedeckingsgraad	1,3	1,2	1,4	1,6
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedeckingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,8
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

Stichting Arcade mensen en wonen

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	50.623	53.599	57.875	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.264	-2.468	-1.718	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	862	-1.888	-3.419	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-416	-378	-82	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-5.394	-6.272	-5.909	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	43.410	42.592	46.747	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	198.724	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	3.896	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	194.404	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	212.301	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	188.534	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	304.680	72.680	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		2,6	3,0	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,6	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		2,9	3,1	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.

Stichting Arcade mensen en wonen**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,5	7,8	7,5
2009	8,3	8,0	7,7
2010	8,7	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,0	24,1	23,0
2009	24,8	24,4	23,2
2010	23,6	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,1	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,5	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

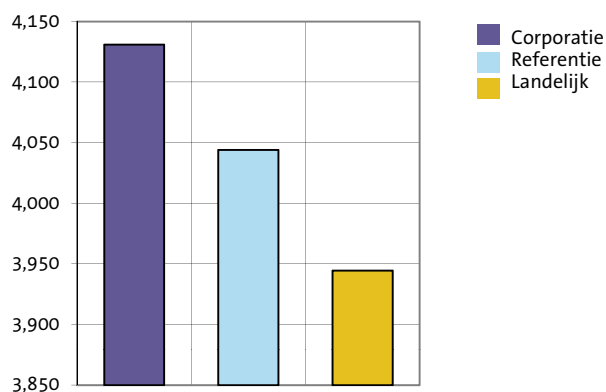
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	105	166	1.604	901	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	15.291	3.649.623	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		12.000	12.000	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	51	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	123.431	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	48	5.857	27.139
---	----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Stichting Arcade mensen en wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	40.705	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	456	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.691	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,16	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	79,2	119,1	61,0	43,6
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
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 Arcade mensen en wonen

Waarden vastgoed en leningen

4

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.592	46.747
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	36.299	38.786
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
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 Arcade mensen en wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	26,5	15,4	23,1
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	12.340	15.320	13.046

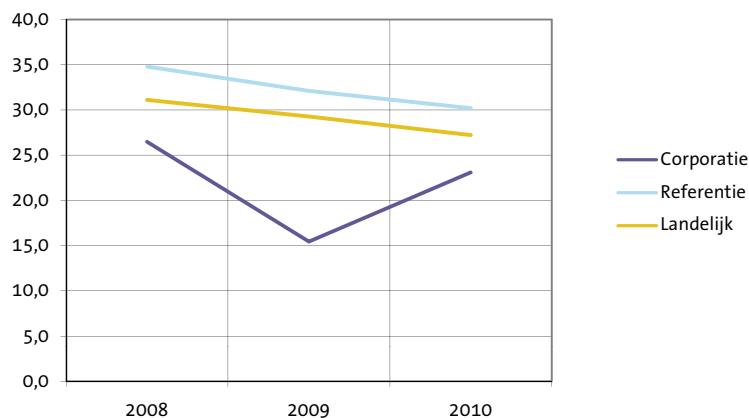
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	11.747	16.426	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 Arcade mensen en wonen

Financiële positie en perspectief

5

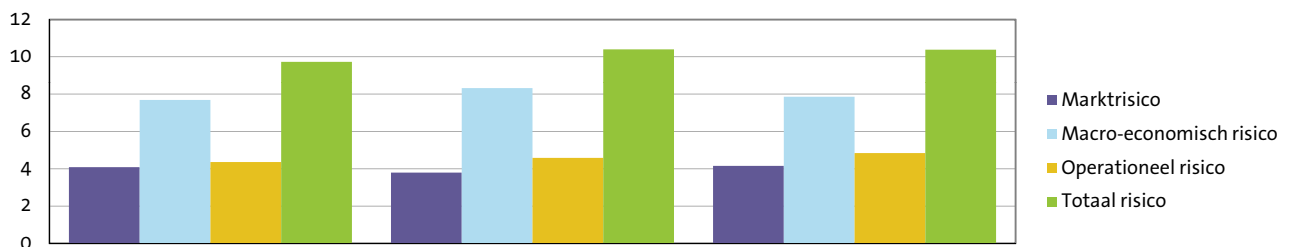
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,1	2.181	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,7	4.109	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	4,4	2.328	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	9,7	5.201	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,2	123	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	10,0	5.324	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



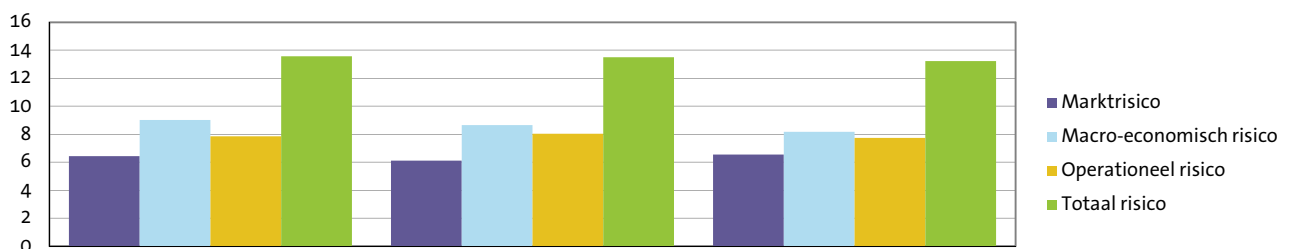
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,4	4.460	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,0	6.248	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	7,9	5.447	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	13,6	9.413	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Stichting Arcade mensen en wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Stichting Arcade mensen en wonen

Stichting Arcade mensen en wonen

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.