

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0470

Stichting Havensteder (vh ComWonen)
Rotterdam



...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 ...

...the nineteenth of the ...

...the twentieth of the ...

...the twenty-first of the ...

...the twenty-second of the ...

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

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 Havensteder (vh ComWonen)

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

| | | | |
|--|--|------------------------|-----|
| Naam corporatie | Stichting Havensteder (vh ComWonen) | | |
| L-nummer | L0470 | | |
| Vestigingsplaats | Rotterdam | | |
| Aantal fte's | 328,7 | | |
| Totaal huurwoningen | 30.079 | | |
| Eenheden in verzorgingshuizen | 137 | | |
| Overige woongelegenheden | 78 | | |
| Totaal aantal woongelegenheden | 30.294 | | |
| Garages | 39.297 m ² | 2.615 [weging 0,2] | 523 |
| Bedrijfsruimten/winkels | 22.150 m ² | 369 [weging 1,0] | 369 |
| Overig bezit | 8.696 m ² | 306 [weging 0,2] | 61 |
| Maatschappelijk vastgoed | 7.305 m ² | 152 [weging 2,0] | 304 |
| Totaal aantal verhuureenheden ongewogen | 33.736 | | |
| Totaal aantal verhuureenheden gewogen | 31.551 | | |
| Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010) | 31.474 | | |
| Verbindingen | | | |
| Aantal verbindingen | 10 | | |
| Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen | 65 | | |
| Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen | 68 | 101.100 m ² | |
| Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) * | 44.716 | | |
| Verstrekke leningen * | 1.325 | | |
| Rekening courant * | -635 | | |
| Verstrekke garanties * | 1.668 | | |
| * x € 1.000 | | | |
| Bezit woongelegenheden in de regio | | | |
| | Aantal woongelegenheden | Aandeel bezit in % | |
| | in regio | totaal bezit | |
| Rg31 Rijnmond | 30.294 | 100,0 | |
| Overig | 0 | 0,0 | |
| Referentieregio | Rg31 Rijnmond | | |
| Referentiegroep | Rf03 Grote herstructureringscorporaties | | |

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

Algemeen **1**

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

| Waardering wijken | Rg31 | Totaal | Totaal % |
|---|---------------|---------------|------------|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 10.248 | 10.248 | 34 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 11.018 | 11.018 | 36 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 9.028 | 9.028 | 30 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 30.294 | 30.294 | 100 |

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

| | Corporatie | Rg31 | Landelijk |
|--|-------------|-------------|------------|
| Eengezinswoningen | 28,0 | 21,9 | 42,8 |
| Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen | 37,7 | 39,8 | 27,0 |
| Meergezinswoningbouw met lift | 10,7 | 13,5 | 13,4 |
| Hoogbouw | 23,0 | 19,9 | 11,0 |
| Eenheden verzorging | 0,5 | 2,2 | 2,2 |
| Overige wooneenheden | 0,3 | 2,7 | 3,7 |
| Onbekend | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Bouwperiode tot 1945 | 23,2 | 11,7 | 8,3 |
| Bouwperiode 1945-1959 | 6,0 | 10,9 | 13,9 |
| Bouwperiode 1960-1969 | 20,0 | 16,1 | 17,4 |
| Bouwperiode 1970-1979 | 20,7 | 14,7 | 18,7 |
| Bouwperiode 1980-1989 | 15,9 | 25,9 | 20,9 |
| Bouwperiode 1990-1999 | 7,4 | 13,1 | 10,8 |
| Bouwperiode 2000 en later | 6,8 | 7,8 | 10,0 |
| Onbekend | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

| | 2007 | 2008 | 2009 | Corporatie 2010 | Referentie 2010 | Landelijk 2010 |
|--|------|------|------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Mutatiegraad * ** | 8,0 | 7,9 | 11,1 | 9,1 | 7,3 | 8,1 |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur ** | 1,3 | 1,5 | 1,6 | 1,9 | 1,5 | 1,1 |
| Huurderving in % van de jaarhuur ** | 2,2 | 2,2 | 3,1 | 1,8 | 1,7 | 1,5 |
| Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden * | 0,1 | 0,8 | 0,7 | 2,4 | 0,9 | 0,6 |
| Leegstand langer dan drie maanden projecten* | 2,5 | 1,7 | 1,0 | 0,6 | 1,6 | 0,9 |
| Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid | 374 | 425 | 412 | 427 | 413 | 421 |
| Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen | | | 406 | 423 | 415 | 422 |
| Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen | | | 2160 | 448 | 508 | 617 |
| Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden | | | 1571 | 1607 | 291 | 278 |
| Huur in % van maximaal toegestane huur ** | 72,0 | 73,0 | 75,0 | 75,1 | 76,7 | 72,0 |

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

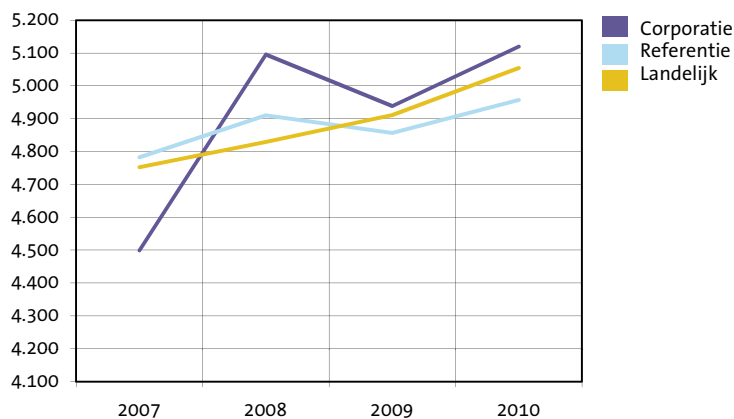
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

| | 2007 | 2008 | 2009 | Realisatie 2010 | Index 2010 (2007=100) |
|------------|-------|-------|-------|--------------------|--------------------------|
| Corporatie | 4.499 | 5.096 | 4.939 | 5.120 | 114 |
| Referentie | 4.782 | 4.910 | 4.857 | 4.957 | 104 |
| 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 Havensteder (vh ComWonen)**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

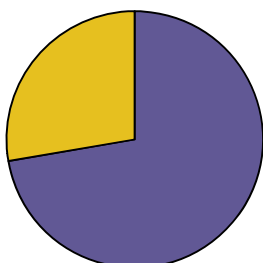
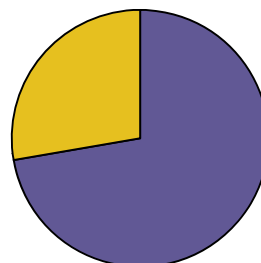
| | Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen | | | | Aandeel 2010 in % | | |
|----------------------------------|---|--------|--------|--------|-------------------|------------|-----------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Corporatie | Referentie | Landelijk |
| Goedkope woningen | 7.719 | 6.294 | 5.958 | 4.986 | 16,6 | 26,7 | 23,2 |
| Betaalbare woningen | 20.367 | 21.578 | 21.810 | 21.667 | 72,0 | 61,9 | 67,2 |
| Dure woningen < huurtoeslaggrens | 2.116 | 1.951 | 2.113 | 2.802 | 9,3 | 8,5 | 7,2 |
| Dure woningen > huurtoeslaggrens | 0 | 347 | 380 | 624 | 2,1 | 2,8 | 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. | 1.383 | 1.129 | 1.411 | 1.528 | 72,3 | 70,1 | 72,3 |
| Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht. | 444 | 436 | 574 | 634 | 27,7 | 29,9 | 27,7 |
| Passend | 1.703 | 1.447 | 1.689 | 1.817 | 88,3 | 87,9 | 89,0 |
| Te duur | 65 | 92 | 245 | 299 | 9,3 | 9,0 | 7,5 |
| Te goedkoop | 59 | 26 | 51 | 46 | 2,4 | 3,0 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen | 125 | 122 | 131 |
| Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen | 61 | 63 | 63 |
| Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) | 3,39 | 3,39 | 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 | 330 | 322 | 347 | 300 | 318 | 306 |
| Mutatieonderhoud | 324 | 357 | 250 | 200 | 250 | 195 |
| Planmatig onderhoud | 619 | 716 | 742 | 570 | 673 | 821 |
| Totaal onderhoud | 1.273 | 1.395 | 1.339 | 1.070 | 1.242 | 1.322 |

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

| Woningverbetering | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|-------------------------------|-------|--------|-------|--------|------------|------------|-----------|
| Woningverbetering (x € 1.000) | 6.610 | 10.119 | 8.377 | 13.005 | 31.038 | 7.732 | 10.576 |
| Woningverbetering (aantal) | 1.330 | 534 | 300 | 419 | | | |

2.2.3 Wonen en zorg

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Totale woongelegenheden per 31 december 2010 | 30.294 | | |
| Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten | 3.560 | | |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen* | 11,8 | 10,5 | 15,5 |
| Woningen voor overige bijzondere groepen | 466 | | |
| Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen | 12 | | |
| Aantal nultredenwoningen | 10.876 | | |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)* | 35,9 | 27,2 | 29,0 |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010 | 187 | | |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal | 8,6 | 11,5 | 15,1 |

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

| | Realisatie | Prognose * | Corporatie | Referentie | Nederland |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Sociale activiteiten | 5.053 | 5.509 | 167 | 92 | 67 |
| Fysieke activiteiten | 0 | 0 | 0 | 77 | 54 |
| Totaal | 5.053 | 5.509 | 167 | 170 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

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 | Rg31 | Referentie | Landelijk | Corporatie | Rg31 | Referentie | Landelijk |
| Voorraad 31 december 2010 | 30.359 | 249.189 | 581.329 | 2.413.323 | 30.359 | 249.189 | 581.329 | 2.413.323 |
| Mutaties in het bezit | | | | | | | | |
| Nieuwbouw woonegelegenheden | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 1,0 | 0,5 | 0,7 | 0,8 | 1,1 |
| Sloop woonegelegenheden | 1,0 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 1,0 | 1,0 | 0,8 | 0,6 |
| Aankoop woonegelegenheden | 0,7 | 0,5 | 0,9 | 0,8 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Verkoop woonegelegenheden | 0,6 | 0,9 | 1,0 | 1,1 | 0,7 | 0,7 | 1,0 | 0,7 |
| Overige activiteiten | | | | | | | | |
| Nieuwbouw koopwoningen | 0,9 | 0,4 | 0,7 | 0,5 | 0,8 | 0,5 | 0,9 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

| | Corporatieprognose | | | Totaal prognose | Totaal realisatie | Index | |
|-------------------------|--------------------|------|-------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
| | 2008 | 2009 | 2010 | | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007 | 551 | 872 | 816 | 2.239 | 1.581 | 0,71 | |
| Prognosejaar 2008 | | 389 | 1.267 | 1.656 | 1.161 | 0,70 | |
| Prognosejaar 2009 | | | 616 | 616 | 688 | 0,90 | |
| Gerealiseerde productie | 420 | 473 | 688 | | | 0,77 | 0,60 |

2.3.3 Realisatie-index sloop

| | Corporatieprognose | | | Totaal prognose | Totaal realisatie | Index | |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
| | 2008 | 2009 | 2010 | | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007 | 690 | 247 | 298 | 1.235 | 882 | 0,71 | |
| Prognosejaar 2008 | | 52 | 812 | 864 | 345 | 0,40 | |
| Prognosejaar 2009 | | | 330 | 330 | 213 | 0,65 | |
| Gerealiseerde productie | 537 | 132 | 213 | | | 0,59 | 0,45 |

2.3.4 Realisatie-index verkopen

| | Corporatieprognose | | | Totaal prognose | Totaal realisatie | Index | |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
| | 2008 | 2009 | 2010 | | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007 | 248 | 235 | 199 | 682 | 589 | 0,86 | |
| Prognosejaar 2008 | | 214 | 281 | 495 | 439 | 0,89 | |
| Prognosejaar 2009 | | | 305 | 305 | 272 | 0,89 | |
| Gerealiseerde productie | 150 | 167 | 272 | | | 0,88 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

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 | Rg31 |
|---|---------------|--------------|
| | | Realisatie |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 10.248 | 156 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 11.018 | 533 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 9.028 | 573 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 0 | 0 |
| Totaal | 30.294 | 1.262 |

Productievoornemens 2011 - 2015

| Waardering wijken per regio | Bezit | Rg31 |
|---|---------------|--------------|
| | | Productie |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 10.248 | 2.226 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 11.018 | 2.669 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 9.028 | 2.642 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 0 | 0 |
| Totaal | 30.294 | 7.538 |

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) | 10.248 | 34 | 156 | 12 | 2 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 11.018 | 36 | 533 | 42 | 5 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 9.028 | 30 | 573 | 45 | 6 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 30.294 | 100 | 1.262 | 100 | 4 |

Productievoornemens 2011 - 2015

| Waardering wijken bezit corporatie totaal | Aantal | Bezit | Aantal | Productie | Productie |
|---|---------------|------------|--------------|------------|------------|
| | bezit | in % | productie | in % | in % bezit |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 10.248 | 34 | 2.226 | 30 | 22 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 11.018 | 36 | 2.669 | 35 | 24 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 9.028 | 30 | 2.642 | 35 | 29 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 30.294 | 100 | 7.538 | 100 | 25 |

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

| | Rg31 | Landelijk |
|--|--------|-----------|
| Corporatie | 21,7 | n.v.t. |
| Alle corporaties werkzaam in de regio | 26,5 | 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 | 10.531 | 68.345 | 230.502 |
| Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 * | 1.951 | 19.821 | 61.219 |
| Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 * | 0 | 2.640 | 20.863 |
| Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015 | 2.420 | 17.484 | 62.517 |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit in % | 23,0 | 25,6 | 27,1 |
| Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 * | 2.375 | 15.164 | 56.571 |
| Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 * | 8.216 | 10.399 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

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 | 589 | 616 | 626 | 642 | 784 | 725 |
| Overige bedrijfslasten* | 1.473 | 1.542 | 1.634 | 1.566 | 1.411 | 1.205 |
| Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel) | 1.273 | 1.372 | 1.313 | 1.021 | 1.176 | 1.259 |
| Variabele lasten | 3.335 | 3.531 | 3.573 | 3.229 | 3.372 | 3.190 |
| Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel) | 1.286 | 1.395 | 1.339 | 1.070 | 1.251 | 1.329 |
| Bruto bedrijfslasten | 2.048 | 2.136 | 2.234 | 2.159 | 2.120 | 1.860 |
| Af: Opbrengsten vergoedingen | 428 | 403 | 422 | 407 | 334 | 290 |
| Af: Overige bedrijfsopbrengsten | 134 | 170 | 244 | 242 | 229 | 152 |
| Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf | 0 | 0 | 0 | 151 | 80 | 64 |
| Netto bedrijfslasten | 1.487 | 1.563 | 1.569 | 1.359 | 1.478 | 1.355 |
| Af: Leefbaarheidsuitgaven | 0 | 170 | 148 | 161 | 158 | 97 |
| Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven | 1.487 | 1.393 | 1.421 | 1.198 | 1.320 | 1.257 |

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

| | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--------|--------|--------|
| Personeelskosten per fte | | | | 61.479 | 62.767 | 63.134 |
| Aantal VHE per fte | | | | 96 | 80 | 87 |

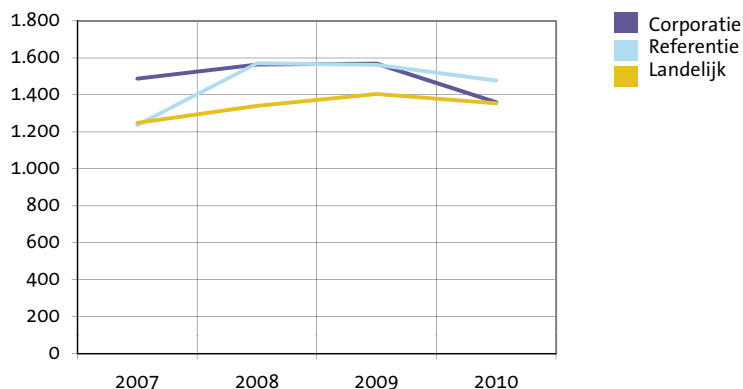
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Toename 2007-2010 in % |
|------------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| Corporatie | 1.487 | 1.563 | 1.569 | 1.359 | -8,6 |
| Referentie | 1.237 | 1.572 | 1.562 | 1.478 | 19,4 |
| 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 Havensteder (vh ComWonen)**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

| Corporatie | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Huuropbrengst per VHE | 4.549 | 4.685 | 4.876 | 5.064 |
| Netto kasstroom per VHE * | 1.776 | 1.727 | 1.967 | 2.633 |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 711 | 488 | 468 | 1.358 |

| Referentie | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Huuropbrengst per VHE | 4.566 | 4.686 | 4.872 | 5.006 |
| Netto kasstroom per VHE * | 2.031 | 1.735 | 1.878 | 2.247 |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 865 | 445 | 477 | 862 |

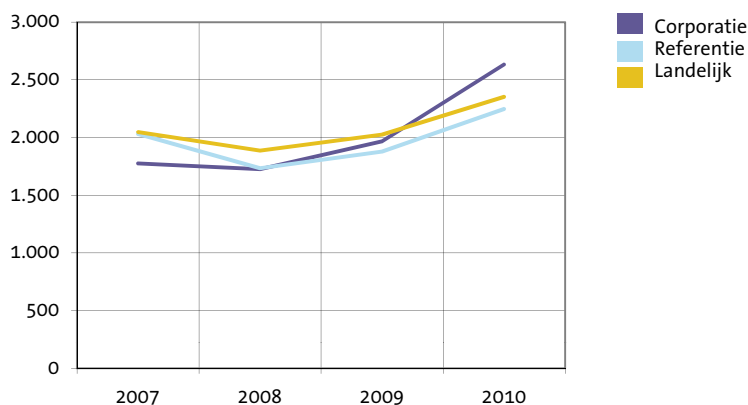
| Landelijk | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Huuropbrengst per VHE | 4.614 | 4.718 | 4.894 | 5.046 |
| Netto kasstroom per VHE * | 2.049 | 1.887 | 2.026 | 2.352 |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 934 | 612 | 669 | 1.019 |

* 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 Havensteder (vh ComWonen)

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

| | 2008 | 2009 | 2010 | Referentie | Landelijk |
|---|---------|---------|---------|------------|-----------|
| Nieuwbouw huurwoningen | | | | | |
| Aantallen | 156 | 320 | 203 | 4.097 | 20.120 |
| Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen | 185.276 | 180.366 | 208.956 | 184.377 | 182.421 |
| - grondkosten | 29.436 | 22.878 | 42.197 | 22.599 | 22.304 |
| - bouwkosten | 155.840 | 158.588 | 144.177 | 134.785 | 147.171 |
| - overige kosten | 0 | -1.100 | 22.581 | 26.993 | 12.945 |
| Aantallen bij aankoop van eigen verbinding | 0 | 4 | 0 | 1.886 | 6.374 |
| Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding | 0 | 47.000 | 0 | 176.318 | 148.903 |
| Nieuwbouw verzorgingshuizen | | | | | |
| Aantallen | 0 | 0 | 101 | 264 | 1.151 |
| Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen | 0 | 0 | 201.574 | 163.110 | 197.919 |
| - grondkosten | 0 | 0 | 31.178 | 18.155 | 15.176 |
| - bouwkosten | 0 | 0 | 143.554 | 115.417 | 167.140 |
| - overige kosten | 0 | 0 | 26.842 | 29.538 | 15.603 |
| Nieuwbouw overige woonegelegenheden | | | | | |
| Aantallen | 0 | 1 | 0 | 486 | 2.349 |
| Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden | 0 | 80.000 | 0 | 140.632 | 146.235 |
| - grondkosten | 0 | 0 | 0 | 20.512 | 16.091 |
| - bouwkosten | 0 | 80.000 | 0 | 87.805 | 119.315 |
| - overige kosten | 0 | 0 | 0 | 32.315 | 10.829 |

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

| | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantallen | 264 | 152 | 384 | 1.848 | 5.776 |
| Bruto stichtingskosten | 132.242 | 173.105 | 230.880 | 235.998 | 202.656 |
| Netto verkoopresultaten | -3.606 | -12.099 | -27.987 | 501 | -217 |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | - | 4 | 63 | 17 | 22 |

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

| | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantallen | 136 | 167 | 154 | 4.432 | 15.077 |
| Bruto verkoopprijs | 132.382 | 110.509 | 122.130 | 143.974 | 141.836 |
| Verkoopkosten | 15.338 | 5.743 | 2.331 | 17.574 | 9.358 |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | 34 | 45 | 56 | 44 | 42 |

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

| | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Aantallen | 534 | 300 | 419 | 57.546 | 132.226 |
| Uitgaven | 18.949 | 27.923 | 31.038 | 7.732 | 10.576 |

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

| | | | | | |
|-----------|-------|-------|--------|-------|--------|
| Aantallen | 537 | 132 | 213 | 3.253 | 12.903 |
| Kosten | 6.283 | 1.212 | 11.573 | 9.925 | 7.339 |

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

| | | | | | |
|--|---|-------|---|--------|--------|
| Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000) | - | 4.327 | 0 | 15.462 | 83.660 |
|--|---|-------|---|--------|--------|

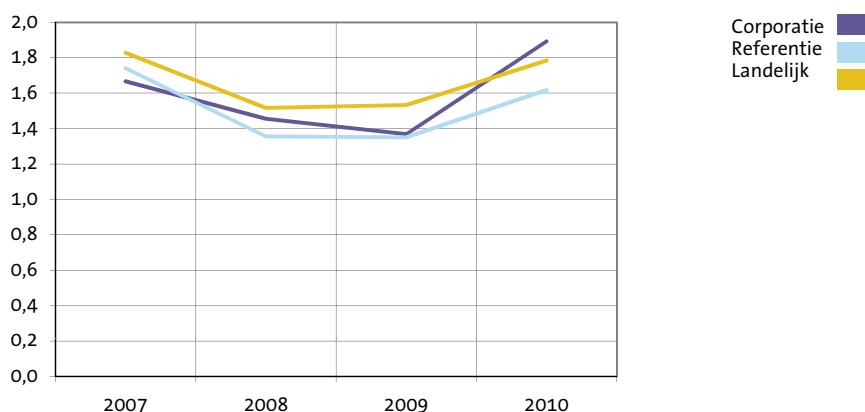
Stichting Havensteder (vh ComWonen)**Bedrijfsvoering****3****3.4 Rentedeckingsgraad**

| Corporatie | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) * | 1.776 | 1.558 | 1.737 | 2.877 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1) | 1.065 | 1.070 | 1.269 | 1.519 |
| Rentedeckingsgraad | 1,7 | 1,5 | 1,4 | 1,9 |
| Referentie | | | | |
| Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) * | 2.034 | 1.695 | 1.840 | 2.257 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1) | 1.169 | 1.250 | 1.363 | 1.395 |
| Rentedeckingsgraad | 1,7 | 1,4 | 1,4 | 1,6 |
| 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 Havensteder (vh ComWonen)

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 | 33.885 | 38.811 | 42.782 | 42.387 | 44.368 | 47.586 |
| Stap 1 aanpassen discontering | 0 | 0 | 0 | 361 | 313 | 158 |
| Stap 2 verkoopportefeuille | -1.535 | -2.091 | -2.356 | -2.299 | -2.228 | -2.287 |
| Stap 3 parameters | -2.039 | -1.339 | -2.256 | -1.248 | -970 | -1.905 |
| Stap 4 heffing | 0 | 0 | 0 | -163 | -148 | 10 |
| Stap 5 levensduur | 1.763 | 1.717 | 0 | -98 | -41 | -76 |
| Stap 6 restwaarde | -1.476 | -1.697 | -1.622 | -3.007 | -3.158 | -3.169 |
| Stap 7 lastenniveau | -15 | 0 | 0 | -302 | -252 | -146 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde | 30.583 | 35.400 | 36.547 | 35.631 | 37.886 | 40.171 |

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

| | | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---------------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------|
| 2008: | huurwoningen | 136.781 | 160.980 | 157.863 |
| | eenheden verzorging | 75.750 | 53.900 | 53.868 |
| | overige woongegelegenheden | 206.731 | 126.858 | 64.627 |
| 2009: | huurwoningen | 137.588 | 165.114 | 159.816 |
| | eenheden verzorging | 74.917 | 57.042 | 59.051 |
| | overige woongegelegenheden | 192.321 | 88.285 | 60.493 |
| 2010: | huurwoningen | 132.118 | 161.494 | 156.769 |
| | eenheden verzorging | 160.949 | 60.754 | 64.769 |
| | overige woongegelegenheden | 169.526 | 85.663 | 63.130 |
| Huur/WOZ huurwoningen 2008 in % | | 3,7 | 3,2 | 3,2 |
| Huur/WOZ huurwoningen 2009 in % | | 3,5 | 3,0 | 3,1 |
| Huur/WOZ huurwoningen 2010 in % | | 3,8 | 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 woongegelegenheden | | | | | |

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

Stichting Havensteder (vh ComWonen)**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur | | | |
| 2008 | 6,5 | 7,5 | 7,5 |
| 2009 | 7,3 | 7,6 | 7,7 |
| 2010 | 7,2 | 7,9 | 8,0 |
| Restant levensduur na uniformering | | | |
| 2008 | 22,2 | 22,4 | 23,0 |
| 2009 | 22,1 | 22,4 | 23,2 |
| 2010 | 19,6 | 22,4 | 23,2 |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden | 4,0 | 4,2 | 3,9 |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden | 0,9 | 1,2 | 1,1 |

4.1.4 Grondposities

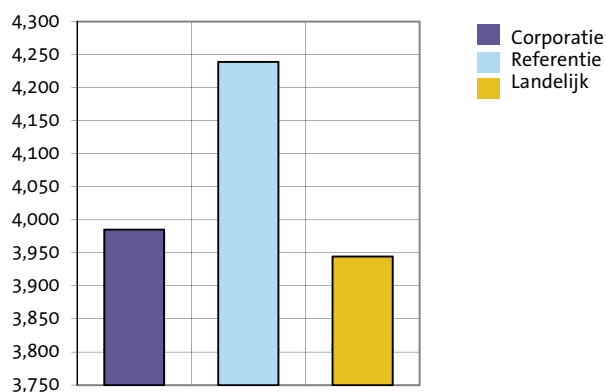
| | 2008 | 2009 | 2010 | Referentie | Landelijk |
|---|------|---------|---------|------------|------------|
| Waarde grondposities (per VHE x € 1) | 258 | 1.556 | 1.727 | 813 | 843 |
| Aantal m ² met bouwbestemming | | 246.000 | 350.671 | 3.397.711 | 12.633.324 |
| Aantal m ² zonder bouwbestemming | | 184.000 | 184.000 | 14.273.967 | 31.922.348 |
| Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1) | | -211 | -200 | -160 | -98 |

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

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| Aantal reeds opgeleverde woningen | 207 | 815 | 2.479 |
| Waarde reeds opgeleverde woningen | 157.860 | 189.096 | 192.430 |
| Aantal in aanbouw zijnde woningen | 7 | 4.196 | 8.470 |
| Waarde in aanbouw zijnde woningen | 223.429 | 65.297 | 68.950 |

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

| | | | |
|---|-----|--------|--------|
| Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden | 428 | 14.387 | 27.139 |
|---|-----|--------|--------|

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Nominale waarde langlopende leningen per VHE | 32.496 | 36.387 | 32.459 |
| Kortlopende schulden per VHE | 1.515 | 3.741 | 1.909 |

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Rentelasten per VHE | 1.548 | 1.627 | 1.450 |
| Rentelasten op leningenportefeuille in % | 4,55 | 4,20 | 4,32 |

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

| Corporatie | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------|------|------|------|------|
| Schuldverdienratio | 35,7 | 61,3 | 72,3 | 23,9 |
| Referentie | | | | |
| Schuldverdienratio | 33,4 | 73,4 | 71,5 | 42,2 |
| 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 Havensteder (vh ComWonen)

Waarden vastgoed en leningen

4

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

| Corporatie | 2009 | 2010 |
|--|-------------|-------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE | 35.400 | 36.547 |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE | 31.215 | 30.940 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | 1,1 | 1,2 |
| Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) | 1,0 | 0,9 |
| Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde) | 0,3 | 0,3 |
| Referentie | | |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE | 37.251 | 39.821 |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE | 29.153 | 34.103 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | 1,3 | 1,2 |
| Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) | 0,9 | 0,9 |
| 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 Havensteder (vh ComWonen)

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

| Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------|------|------|
| Corporatie | 16,2 | 19,4 | 14,0 |
| Referentie | 24,5 | 23,3 | 20,7 |
| Landelijk | 31,1 | 29,3 | 27,2 |

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE | 5.788 | 10.471 | 13.046 |

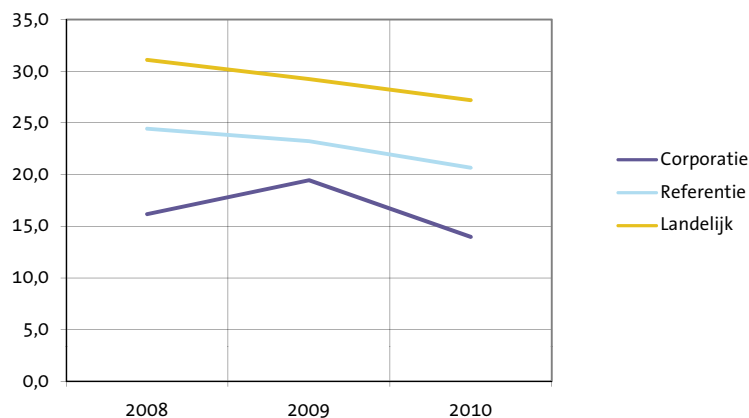
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE | 11.339 | 13.042 | 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



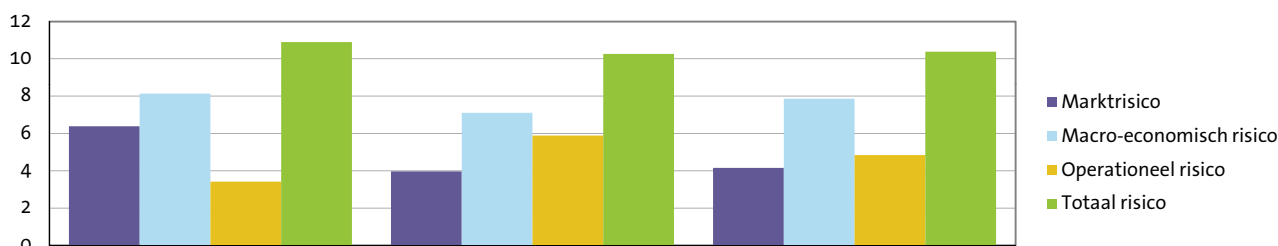
Stichting Havensteder (vh ComWonen)**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

| | Corporatie | | Referentie | | Landelijk | |
|-----------------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| | % | € | % | € | % | € |
| Marktrisico | 6,4 | 2.642 | 4,0 | 2.012 | 4,2 | 1.992 |
| Macro-economisch risico | 8,1 | 3.367 | 7,1 | 3.601 | 7,9 | 3.772 |
| Operationeel risico | 3,4 | 1.414 | 5,9 | 2.984 | 4,8 | 2.318 |
| Totaal risico | 10,9 | 4.507 | 10,3 | 5.203 | 10,4 | 4.983 |
| Vpb-beklemming | 2,9 | 1.200 | 2,1 | 1.039 | 2,1 | 994 |
| Totaal risico plus Vpb-beklemming | 13,8 | 5.708 | 12,3 | 6.242 | 12,5 | 5.977 |

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

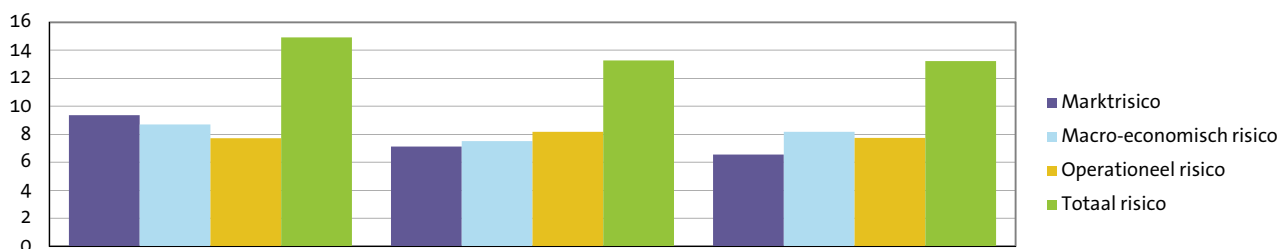
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

| | Corporatie | | Referentie | | Landelijk | |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| | % | € | % | € | % | € |
| Marktrisico | 9,4 | 4.495 | 7,1 | 4.374 | 6,6 | 3.718 |
| Macro-economisch risico | 8,7 | 4.176 | 7,5 | 4.615 | 8,2 | 4.627 |
| Operationeel risico | 7,7 | 3.703 | 8,2 | 5.020 | 7,7 | 4.392 |
| Totaal risico | 14,9 | 7.167 | 13,3 | 8.163 | 13,2 | 7.507 |

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Stichting Havensteder (vh ComWonen)

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

| | A1 | A2 | B1 | B2 |
|---------------------------------------|------|------|-----|-----|
| Corporatie | JA | | | |
| Referentie (in percentage per klasse) | 67,0 | 33,0 | 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 Havensteder (vh ComWonen)

Stichting Havensteder (vh ComWonen)

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.