

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

L1436

Stichting Dunavie  
Katwijk





<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>		<b>4</b>
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>		<b>5</b>
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>		<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
2.1	<b>Verhuur</b>		
2.1.1	Verhuurgegevens		<b>6</b>
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		<b>6</b>
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		<b>7</b>
2.1.4	Toewijzingen 2007-2010		<b>7</b>
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>		
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding		<b>8</b>
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden		<b>8</b>
2.2.3	Wonen en zorg		<b>8</b>
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid		<b>9</b>
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>		
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit		<b>10</b>
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw		<b>11</b>
2.3.3	Realisatie-index sloop		<b>11</b>
2.3.4	Realisatie-index verkopen		<b>11</b>
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>		
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio		<b>12</b>
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal		<b>12</b>
2.4.3	Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		<b>13</b>
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI		<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.2	<b>Netto kasstroom</b>		<b>15</b>
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>		
3.3.1	Nieuwbouw huur		<b>16</b>
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen		<b>16</b>
3.3.3	Verkoop bestaand bezit		<b>16</b>
3.3.4	Verbeteringen en renovaties		<b>16</b>
3.3.5	Sloop woonegelegenheden		<b>16</b>
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		<b>16</b>
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>		<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
4.1	<b>Vastgoed</b>		
4.1.1	Bedrijfswaarde		<b>18</b>
4.1.2	WOZ-waarde		<b>19</b>
4.1.3	Kengetallen vastgoed		<b>19</b>
4.1.4	Grondposities		<b>19</b>
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		<b>19</b>
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		<b>19</b>
4.2	<b>Langlopende leningen</b>		
4.2.1	Leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio		<b>20</b>
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE		<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>		<b>22</b>
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2015</b>		<b>22</b>
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>		<b>23</b>
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>		<b>23</b>
5.5	<b>Oordelen</b>		<b>24</b>

## Stichting Dunavie

# 1 Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Stichting Dunavie</b>		
L-nummer	L1436		
Vestigingsplaats	Katwijk		
Aantal fte's	83,5		
Totaal huurwoningen	7.287		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	1		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>7.288</b>		
Garages	12.222 m <sup>2</sup>	679 [weging 0,2]	136
Bedrijfsruimten/winkels	3.689 m <sup>2</sup>	30 [weging 1,0]	30
Overig bezit	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	8.255 m <sup>2</sup>	38 [weging 2,0]	76
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>8.035</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>	<b>7.530</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>	<b>7.599</b>		
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	72		
Verstekte leningen *	0		
Rekening courant *	19		
Verstekte garanties *	0		

\* x € 1.000

#### Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg26	Bollenstreek/Leiden	7.288	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	<b>Rg26 Bollenstreek/Leiden</b>		
Referentiegroep	<b>Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille</b>		

**Stichting Dunavie****Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen  
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg26	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.670	1.670	23
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.618	5.618	77
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.288</b>	<b>7.288</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg26	Landelijk
Eengezinswoningen	36,5	35,3	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	27,3	29,9	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	17,5	13,3	13,4
Hoogbouw	18,7	11,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,2
Overige woonegelegenheden	0,0	9,0	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>8,4</b>	<b>11,0</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	16,3	17,5	13,9
Bouwperiode 1960-1969	26,9	16,2	17,4
Bouwperiode 1970-1979	22,1	19,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	13,5	19,1	20,9
Bouwperiode 1990-1999	9,8	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	3,1	7,4	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Stichting Dunavie

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	8,3	7,3	8,0	6,9	7,3	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,8	0,9	0,5	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,8	1,3	0,6	0,4	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,3	0,0	0,1	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	2,8	2,4	2,3	1,3	0,6	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	392	406	411	418	431	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			411	418	431	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	577	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			167	167	354	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,5	72,6	72,0	73,1	69,1	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

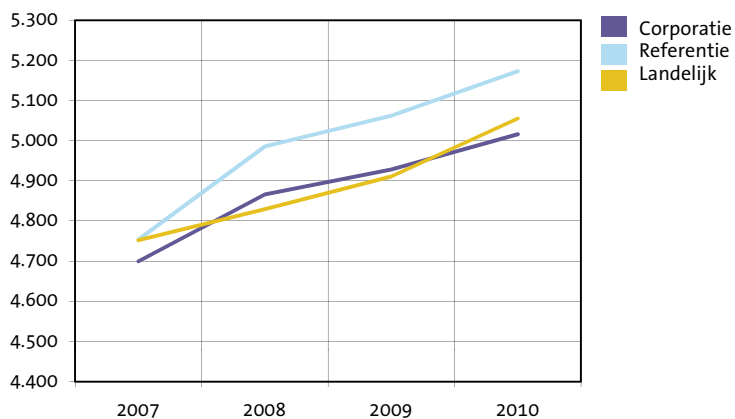
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.700	4.866	4.928	5.016	107
Referentie	4.753	4.985	5.062	5.173	109
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 Dunavie****Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

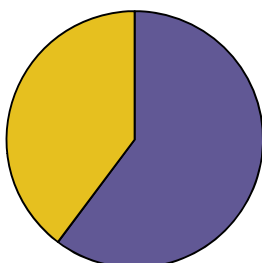
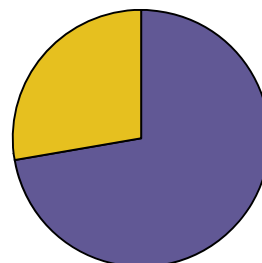
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.293	2.124	2.103	1.687	23,2	20,2	23,2
Betaalbare woningen	4.654	4.697	4.694	4.812	66,0	69,5	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	495	523	542	594	8,2	7,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	41	108	109	194	2,7	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.	313	301	304	277	60,2	65,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	217	240	188	144	39,8	34,2	27,7
Passend	458	488	413	360	86,6	88,1	89,0
Te duur	29	26	69	34	8,0	8,3	7,5
Te goedkoop	43	27	10	27	5,4	3,6	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 Dunavie

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	129	136	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,25	3,17	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	199	322	420	322	311	306
Mutatieonderhoud	383	562	481	359	181	195
Planmatig onderhoud	971	1.261	998	602	845	821
Totaal onderhoud	1.554	2.144	1.899	1.283	1.337	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	25.585	20.608	14.251	9.903	10.359	9.389	10.576
Woningverbetering (aantal)	1.055	1.194	1.016	956			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	7.288		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.262		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	17,3	14,3	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	49		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	3.012		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	41,3	27,1	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	71		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	16,9	15,5	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	548	282	75	51	67
Fysieke activiteiten	304	251	42	49	54
Totaal	852	533	117	100	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 Dunavie

### 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	Rg26	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg26	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	7.288	51.177	71.443	2.413.323	7.288	51.177	71.443	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,4	0,7	0,7	1,0	0,6	1,6	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	1,0	0,5	0,9	0,6	0,0	0,6	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,9	0,5	0,8	0,0	0,3	0,3	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,3	1,0	1,9	1,1	0,2	0,7	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,1	0,4	0,5	0,5	0,5	1,6	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					

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	53	158	36	247	131	0,53	
Prognosejaar 2008		102	32	134	102	0,76	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	29	102	0			0,65	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	75	148	0	223	223	1,00	
Prognosejaar 2008		193	0	193	193	1,00	
Prognosejaar 2009			75	75	148	0,51	
Gerealiseerde productie	30	45	148			0,84	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	16	29	22	67	65	0,97	
Prognosejaar 2008		35	22	57	34	0,60	
Prognosejaar 2009			12	12	15	0,80	
Gerealiseerde productie	31	19	15			0,79	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 Dunavie

## 2 Volkshuisvestelijke gegevens

### 2.4 Inzet in aandachtswijken

#### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

##### Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg26	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.670	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.618	242
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.288</b>	<b>242</b>

##### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg26	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.670	326
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.618	1.188
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.288</b>	<b>1.514</b>

#### 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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.670	23	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.618	77	242	100	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.288</b>	<b>100</b>	<b>242</b>	<b>100</b>	<b>3</b>

##### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.670	23	326	22	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.618	77	1.188	78	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.288</b>	<b>100</b>	<b>1.514</b>	<b>100</b>	<b>21</b>

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

	<b>Rg26</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	12,8	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**

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
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**

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

## Stichting Dunavie

### 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	686	798	705	649	746	725
Overige bedrijfslasten*	1.064	1.064	1.447	1.234	1.166	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.482	1.937	1.899	1.218	1.229	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>3.233</b>	<b>3.799</b>	<b>4.051</b>	<b>3.102</b>	<b>3.142</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.702	2.144	1.899	1.283	1.290	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.531</b>	<b>1.655</b>	<b>2.152</b>	<b>1.819</b>	<b>1.852</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	297	333	372	306	236	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	52	44	37	44	113	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	31	7	30	16	64	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.151</b>	<b>1.271</b>	<b>1.713</b>	<b>1.453</b>	<b>1.439</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	4	70	55	112	80	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.148</b>	<b>1.202</b>	<b>1.658</b>	<b>1.341</b>	<b>1.358</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	59.102	66.228	63.134
Aantal VHE per fte	91	89	87

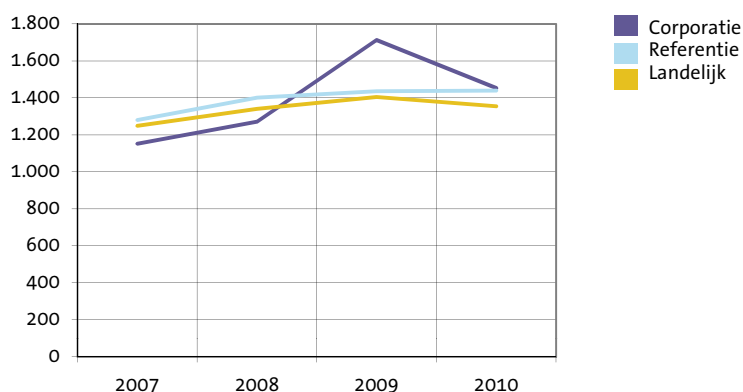
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.151	1.271	1.713	1.453	26,2
Referentie	1.280	1.401	1.435	1.439	12,4
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)



**3.2 Netto kasstroom**  
(x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.563	4.656	4.960	5.169
Netto kasstroom per VHE *	1.709	1.241	1.348	2.432
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.069	663	576	1.532

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.702	4.825	5.005	5.139
Netto kasstroom per VHE *	2.078	1.857	1.950	2.410
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.056	688	790	1.115

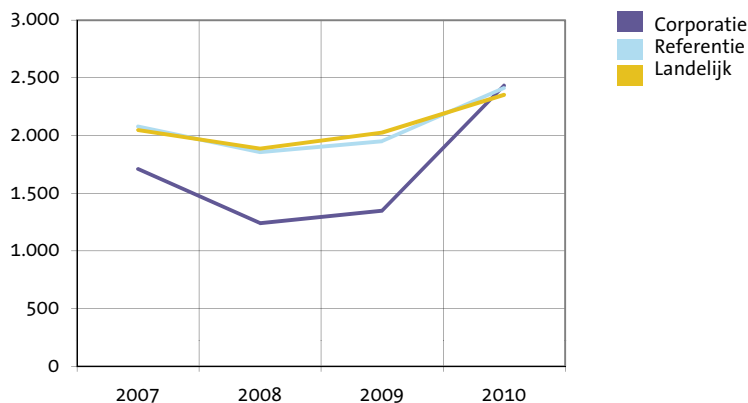
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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**

<b>Scores 2010</b>	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 Dunavie

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	29	63	0	530	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	138.345	183.794	0	188.747	182.421
- grondkosten	17.000	20.222	0	29.996	22.304
- bouwkosten	105.069	144.619	0	140.249	147.171
- overige kosten	16.276	18.952	0	18.502	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	99	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	172.212	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	14	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	106.071	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	106.071	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	66	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	154.182	146.235
- grondkosten	0	0	0	32.652	16.091
- bouwkosten	0	0	0	121.530	119.315
- overige kosten	0	0	0	0	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	39	0	297	5.776
Bruto stichtingskosten	0	161.590	0	172.215	202.656
Netto verkoopresultaten	0	18.769	0	-7.394	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	62	0	36	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	31	19	15	741	15.077
Bruto verkoopprijs	189.871	175.579	201.200	128.038	141.836
Verkoopkosten	9.645	4.474	9.267	5.113	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	10	47	40	68	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	1.194	1.016	956	4.201	132.226
Uitgaven	17.260	14.027	10.359	9.389	10.576

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	30	45	148	459	12.903
Kosten	1.667	8.800	8.176	12.031	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	429	0	1.208	83.660
--	---	-----	---	-------	--------

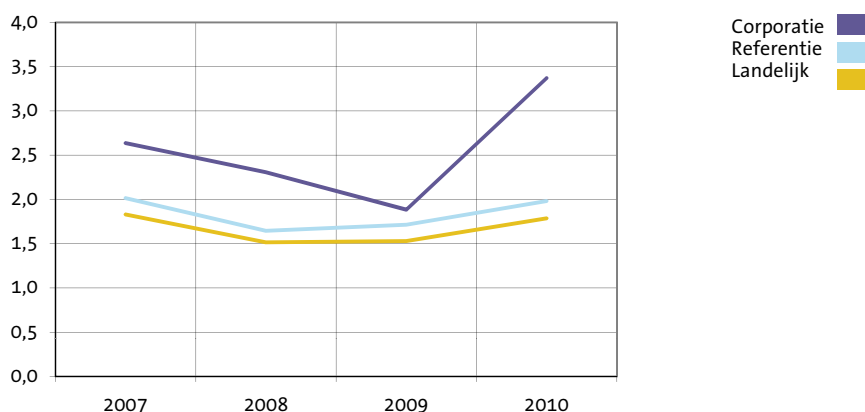
**3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.722	1.171	1.226	2.179
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	654	508	650	647
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>3,4</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.097	1.754	1.896	2.252
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.041	1.066	1.107	1.137
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

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

**Quintielscore productie en rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2010</b>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
<b>Rentedekkingsgraad</b>					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Stichting Dunavie

### 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>28.668</b>	<b>31.110</b>	<b>33.131</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	848	920	859	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.109	-1.324	-1.329	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-810	-430	-1.299	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-405	-375	-83	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.040	-1.108	-910	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>25.152</b>	<b>28.792</b>	<b>30.368</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	194.165	173.967	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.648	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	93.309	64.627
2009:	huurwoningen	198.722	174.249	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.976	59.051
	overige woongelegenheden	233.000	83.366	60.493
2010:	huurwoningen	195.328	170.253	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.397	64.769
	overige woongelegenheden	223.000	91.936	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,5	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,5	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,6	3,0	3,2

### Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	5,4	7,0	7,5
2009	5,8	6,9	7,7
2010	5,9	7,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	20,9	22,8	23,0
2009	21,3	22,7	23,2
2010	21,1	22,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,9	4,7	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,2	0,9	1,1

**4.1.4 Grondposities**

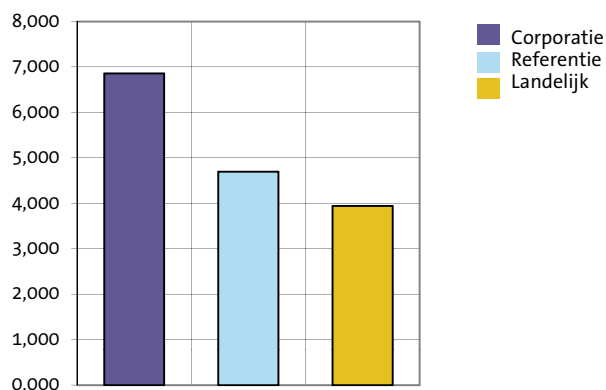
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	374	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	83.976	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	640.717	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-8	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	27	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	189.704	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	78	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	67.128	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	79	910	27.139
---	----	-----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Stichting Dunavie

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	16.943	26.552	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.630	1.699	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	681	1.277	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,70	4,58	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	14,3	23,6	29,5	11,1
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	21,7	35,8	32,5	23,8
<b>Landelijk</b>				
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 Dunavie****Waarden vastgoed en leningen****4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.792	30.368
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	13.972	16.296
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	2,1	1,9
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,6	0,6
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,1
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.616	37.670
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.834	25.130
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
<b>Landelijk</b>		
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**

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

## Stichting Dunavie

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	40,8	41,7	38,5
Referentie	34,1	33,8	33,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	13.112	15.202	13.046

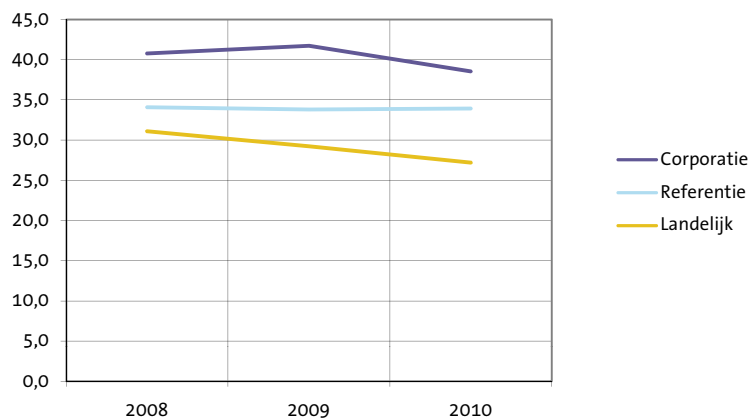
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	17.716	14.859	14.607

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



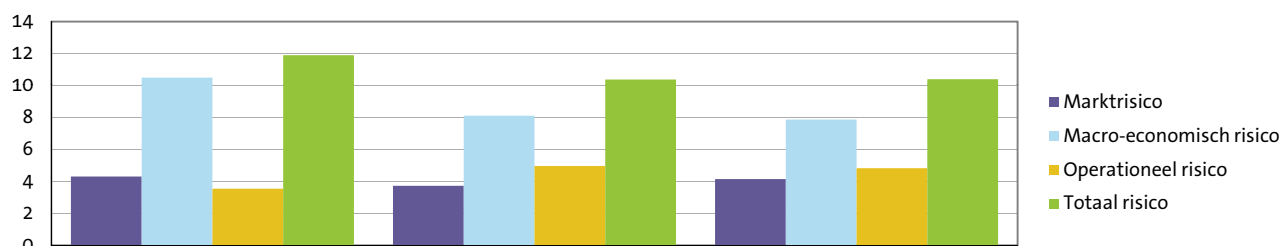
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	1.462	3,7	1.671	4,2	1.992
Macro-economisch risico	10,5	3.575	8,1	3.640	7,9	3.772
Operationeel risico	3,5	1.207	5,0	2.224	4,8	2.318
Totaal risico	11,9	4.047	10,4	4.656	10,4	4.983
Vpb-beklemming	4,6	1.560	2,4	1.093	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	16,5	5.607	12,8	5.748	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

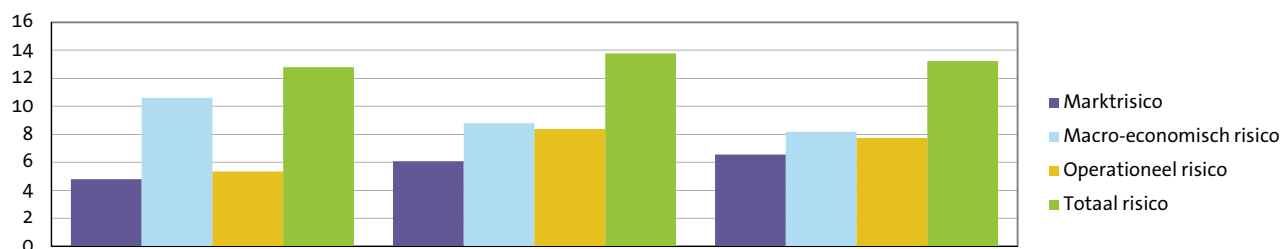
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	2.048	6,1	3.354	6,6	3.718
Macro-economisch risico	10,6	4.528	8,8	4.852	8,2	4.627
Operationeel risico	5,3	2.283	8,4	4.633	7,7	4.392
Totaal risico	12,8	5.469	13,8	7.616	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

**Stichting Dunavie**


---



---

**5 Financiële positie**


---

**5.5 Oordelen**
**Continuïteitsoordeel**

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	94,0	6,0	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 Dunavie**

---

---

---

**Stichting Dunavie**

---

---

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](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://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.