

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1804

**Mercatus
Noordoostpolder**



...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 ...

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

Mercatus**1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	Mercatus		
L-nummer	L1804		
Vestigingsplaats	Noordoostpolder		
Aantal fte's	55,6		
Totaal huurwoningen	4.897		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	0		
Totaal aantal woongelegenheden	4.897		
Garages	2.376 m ²	132 [weging 0,2]	26
Bedrijfsruimten/winkels	2.598 m ²	18 [weging 1,0]	18
Overig bezit	1.818 m ²	101 [weging 0,2]	20
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	5.148		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.962
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			4.957
Verbindingen			
Aantal verbindingen	1		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	63		
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	
Rg46 Flevoland	4.897	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg46 Flevoland		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.417	2.417	49
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.480	2.480	51
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.897	4.897	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	80,8	58,1	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	10,6	23,1	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	8,5	12,1	13,4
Hoogbouw	0,0	2,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,1	2,2
Overige woonegelegenheden	0,0	1,8	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	33,3	3,7	13,9
Bouwperiode 1960-1969	13,4	6,3	17,4
Bouwperiode 1970-1979	25,2	16,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	11,4	39,8	20,9
Bouwperiode 1990-1999	6,1	17,9	10,8
Bouwperiode 2000 en later	10,6	16,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mercatus**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.1 Verhuur****2.1.1 Verhuurgegevens**

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	11,2	11,1	10,1	10,2	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,8	1,0	0,8	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,6	0,5	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	1,1	0,6	1,7	1,6	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,3	0,3	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	392	403	412	423	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			412	423	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	63,3	63,3	65,2	65,0	63,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

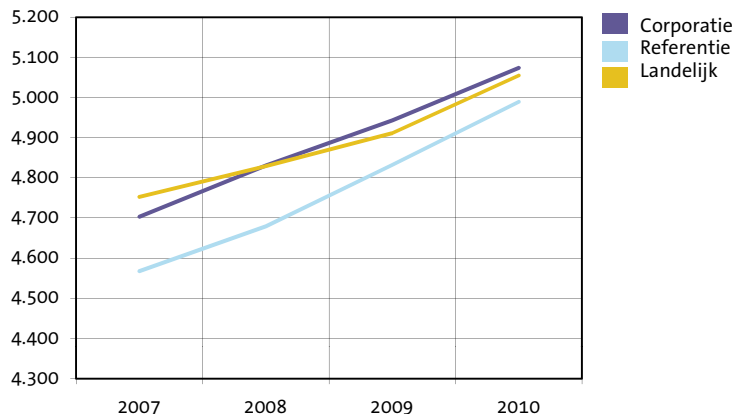
** Alleen voor huurwoningen

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

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.704	4.831	4.944	5.074	108
Referentie	4.568	4.679	4.832	4.989	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)**

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

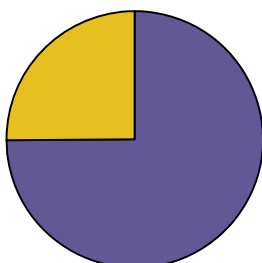
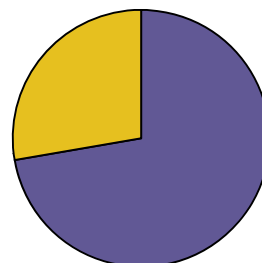
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.289	1.229	1.047	829	16,9	23,5	23,2
Betaalbare woningen	3.463	3.546	3.648	3.859	78,8	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	133	142	171	186	3,8	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	13	22	23	0,5	1,0	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.	433	0	336	327	74,9	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	144	0	105	118	25,1	31,9	27,7
Passend	489	0	430	431	92,3	87,1	89,0
Te duur	57	0	9	12	5,3	7,5	7,5
Te goedkoop	31	0	2	2	2,4	5,4	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.

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	143	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,01	2,89	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	250	269	322	352	276	306
Mutatieonderhoud	188	214	166	119	184	195
Planmatig onderhoud	691	1.001	939	600	904	821
Totaal onderhoud	1.130	1.484	1.427	1.071	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	157	157	5.815	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	27	27			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	4.897		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.040		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,2	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	141		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	1.063		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,7	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	37		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	8,3	20,5	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	49	90	10	28	67
Fysieke activiteiten	45	57	9	38	54
Totaal	94	147	19	66	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					

Mercatus

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	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	4.897	45.110	231.794	2.413.323	4.897	45.110	231.794	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,2	1,6	1,4	1,0	1,5	1,1	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,1	0,0	0,4	0,6	0,4	0,2	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,1	0,6	0,2	0,8	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	1,1	0,6	0,6	1,1	1,0	0,9	0,6	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,4	0,4	0,5	0,0	0,3	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					
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	139	104	136	379	193	0,51	
Prognosejaar 2008		56	136	192	70	0,36	
Prognosejaar 2009			96	96	53	0,55	
Gerealiseerde productie	123	17	53			0,48	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	18	44	13	75	18	0,24	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	18	0	0			0,24	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	70	73	77	220	155	0,70	
Prognosejaar 2008		65	77	142	104	0,73	
Prognosejaar 2009			76	76	40	0,53	
Gerealiseerde productie	51	64	40			0,65	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.

Mercatus

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	Rg46
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.417	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.480	78
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.897	93

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg46
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.417	510
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.480	313
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.897	823

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)	2.417	49	15	16	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.480	51	78	84	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.897	100	93	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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.417	49	510	62	21
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.480	51	313	38	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.897	100	823	100	17

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

	Rg46	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

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

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

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

Mercatus

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	718	711	697	755	666	725
Overige bedrijfslasten*	788	653	719	761	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.130	1.403	1.158	959	1.293	1.259
Variabele lasten	2.636	2.767	2.574	2.475	2.923	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.130	1.484	1.245	1.039	1.366	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.505	1.284	1.329	1.435	1.557	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	78	85	100	108	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	51	96	93	123	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	38	64
Netto bedrijfslasten	1.377	1.102	1.136	1.205	1.304	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	8	9	19	50	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.377	1.094	1.127	1.186	1.253	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				67.320	65.870	63.134
Aantal VHE per fte				89	99	87

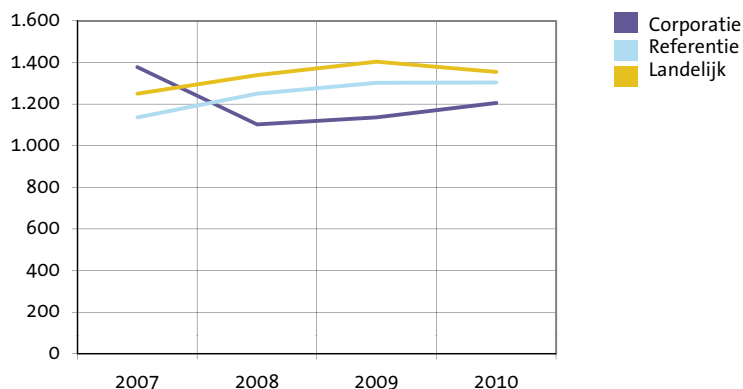
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.377	1.102	1.136	1.205	-12,5
Referentie	1.137	1.250	1.303	1.304	14,7
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.638	4.784	4.883	5.036
Netto kasstroom per VHE *	2.131	2.199	2.502	2.791
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.238	1.172	1.508	1.832

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.550	4.657	4.803	4.957
Netto kasstroom per VHE *	1.930	1.905	1.987	2.286
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.023	806	739	1.179

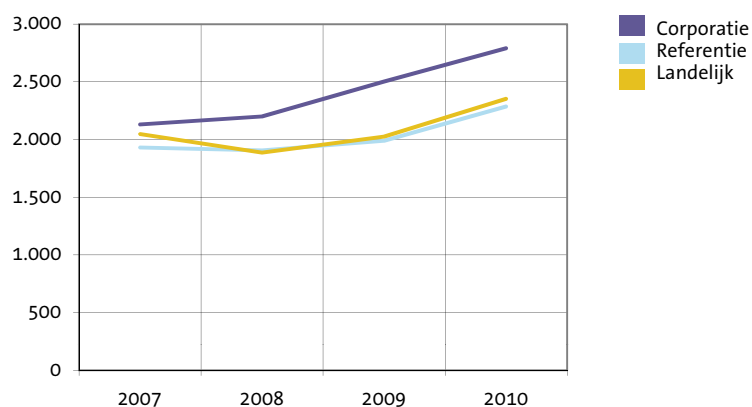
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	106	17	49	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	143.028	143.824	123.163	167.060	182.421
- grondkosten	18.274	30.941	11.878	22.672	22.304
- bouwkosten	115.179	116.412	111.286	135.943	147.171
- overige kosten	9.575	-3.529	0	8.445	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	265	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	181.672	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	141	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	176.177	197.919
- grondkosten	0	0	0	12.965	15.176
- bouwkosten	0	0	0	155.227	167.140
- overige kosten	0	0	0	7.986	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	351	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	140.812	146.235
- grondkosten	0	0	0	16.670	16.091
- bouwkosten	0	0	0	110.761	119.315
- overige kosten	0	0	0	13.382	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	17	0	4	612	5.776
Bruto stichtingskosten	146.647	0	120.750	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	17.529	0	15.750	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	34	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	45	64	40	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	131.622	124.766	125.000	140.420	141.836
Verkoopkosten	1.333	1.516	2.425	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	50	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	27	27	11.258	132.226
Uitgaven	0	5.815	5.815	10.656	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	18	0	0	968	12.903
Kosten	11.333	0	0	7.618	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	5.283	83.660
--	---	---	---	-------	--------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.132	2.152	2.460	2.813
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	894	980	952	981
Rentedekkingsgraad	2,4	2,2	2,6	2,9

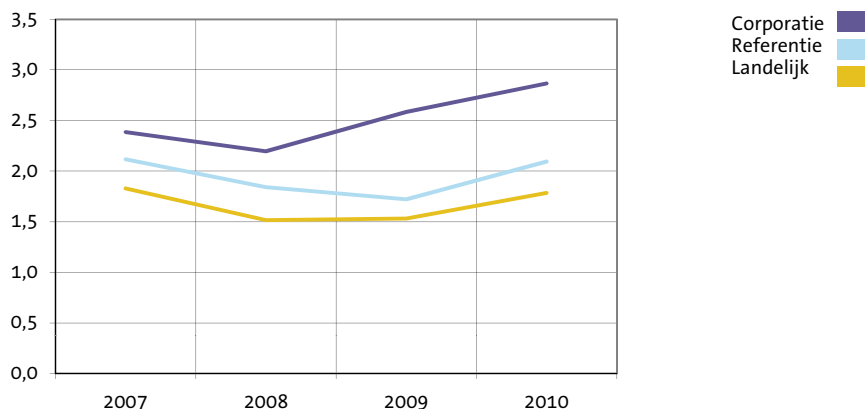
Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.938	1.763	1.762	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	915	957	1.024	1.075
Rentedekkingsgraad	2,1	1,8	1,7	2,1

Landelijk	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedekkingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

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					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Mercatus**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	31.738	30.718	29.727	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-798	1.223	484	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-335	-303	-69	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.517	795	342	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	29.088	32.434	30.485	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	128.766	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	128.590	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	126.852	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongelegenheden	n.v.t.	150.172	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	3,8	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,8	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	4,0	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.

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

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

4.1.4 Grondposities

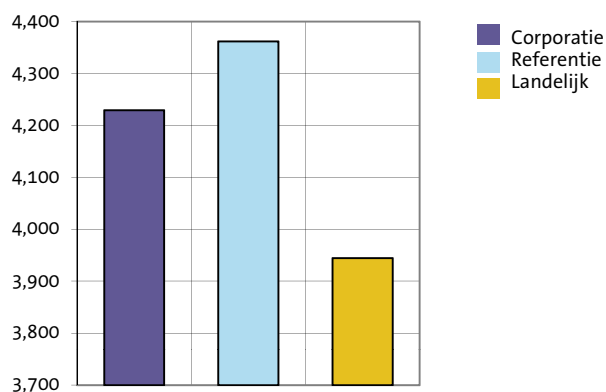
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	407	368	1.042	843
Aantal m ² met bouwbestemming		27.000	25.634	1.415.463	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		-503	0	-25	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	162	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	51.189	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	2.254	27.139
---	---	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Mercatus

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.886	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	836	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.040	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,69	4,41	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	18,2	18,7	14,8	11,9
Referentie				
Schuldverdienratio	21,4	28,3	33,7	22,2
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					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.434	30.485
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.976	21.152
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.507	37.883
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.119	24.784
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

Mercatus

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	34,0	40,2	39,3
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	14.266	17.014	13.046

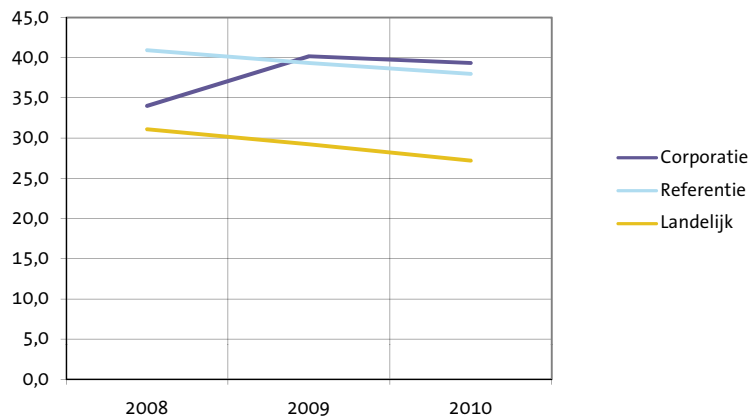
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	18.353	16.955	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



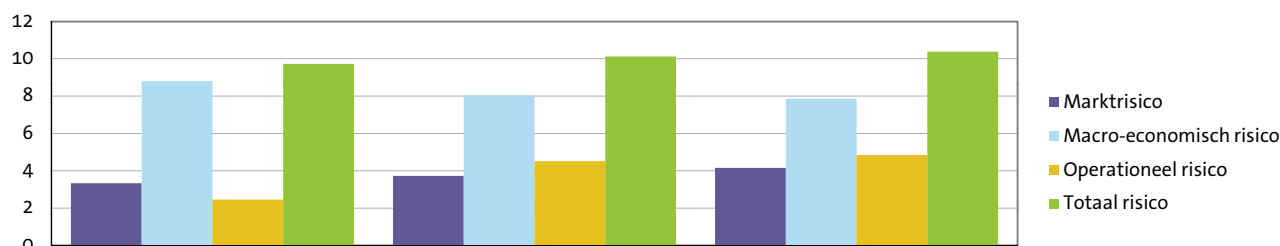
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,3	1.207	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,8	3.193	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	2,5	892	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	9,7	3.528	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,3	824	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,0	4.353	12,4	5.557	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

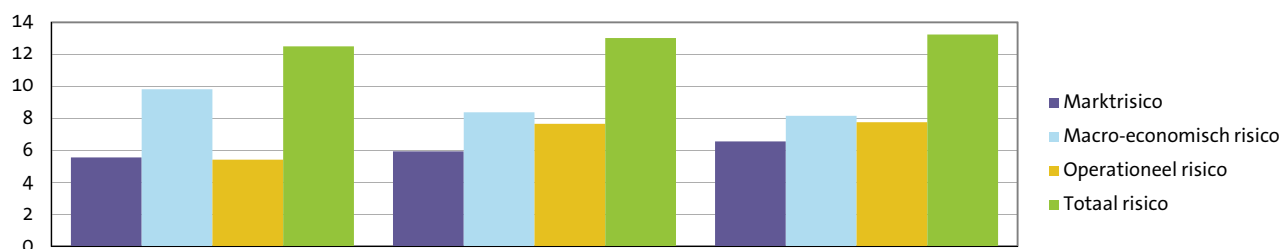
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,5	2.399	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,8	4.242	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	5,4	2.338	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	12,5	5.405	13,0	6.589	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Mercatus

5 Financiële positie

5.5 Oordelen
Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	98,0	2,0	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

Mercatus

Mercatus

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.