

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L2004

DUWO
Delft



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

DUWO**1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	DUWO
L-nummer	L2004
Vestigingsplaats	Delft
Aantal fte's	122

Totaal huurwoningen		5.726	
Eenheden in verzorgingshuizen		0	
Overige woongelegenheden		8.480	
Totaal aantal woongelegenheden		14.206	
Garages	2.340 m ²	156 [weging 0,2]	31
Bedrijfsruimten/winkels	6.030 m ²	75 [weging 1,0]	75
Overig bezit	3.650 m ²	73 [weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	3.070 m ²	16 [weging 2,0]	32
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		14.526	
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			14.359
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			14.177

Verbindingen			
Aantal verbindingen		1	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		0	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		0	0 m ²
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *		0	
Verstreckte leningen *		193	
Rekening courant *		0	
Verstreckte garanties *		0	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg23	Amstelland/Meerlanden	3.952	27,8
Rg27	s-Gravenhage	8.251	58,1
	Overig	2.003	14,1

Referentieregio	Rg27 s-Gravenhage
Referentiegroep	Rf01 Studentenhuisvesting

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

Waardering wijken	Rg23	Rg27	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	2.184	2.184	18
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.291	4.720	8.011	66
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	661	1.347	2.008	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.952	8.251	12.203	100

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

	Corporatie	Rg23	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	0,4	40,8	20,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	15,0	18,2	40,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	2,3	12,1	16,6	13,4
Hoogbouw	22,6	15,2	16,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	3,2	1,9	2,2
Overige woonegelegenheden	59,7	10,4	3,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	9,9	1,5	9,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	3,4	9,1	14,9	13,9
Bouwperiode 1960-1969	20,4	16,5	14,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	23,5	23,5	17,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	14,4	16,0	21,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	11,6	18,1	10,1	10,8
Bouwperiode 2000 en later	16,8	15,2	12,9	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

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

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	80,1	68,0	65,3	57,3	43,0	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	1,5	0,5	0,4	1,6	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,3	2,0	2,2	1,5	1,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	276	236	238	247	242	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				320	335	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			179	189	195	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	81,4	82,0	88,6	90,5	90,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

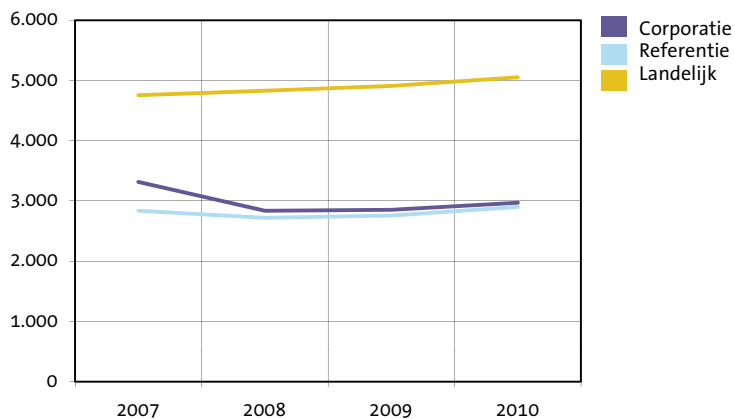
** Alleen voor huurwoningen

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

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	3.313	2.834	2.852	2.969	90
Referentie	2.839	2.720	2.757	2.902	102
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**

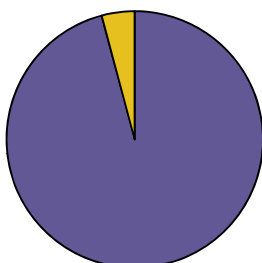
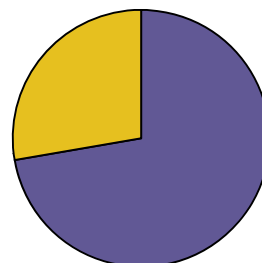
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.831	3.833	3.771	3.737	65,3	60,0	23,2
Betaalbare woningen	1.242	1.901	1.893	1.872	32,7	37,0	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	318	54	76	107	1,9	2,3	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	1	2	3	10	0,2	0,6	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.	1.309	1.669	1.114	1.510	95,8	98,6	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	74	63	49	57	4,2	1,4	27,7
Passend	1.335	1.703	1.144	1.531	97,7	98,6	89,0
Te duur	12	14	11	28	1,1	1,0	7,5
Te goedkoop	36	15	8	8	1,1	0,4	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.

DUWO**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.2 Kwaliteit van de voorraad****2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	84	86	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	37	38	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,99	4,08	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	112	117	327	157	125	306
Mutatieonderhoud	115	128	147	79	30	195
Planmatig onderhoud	401	452	95	614	652	821
Totaal onderhoud	628	697	569	850	807	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	8.636	507	12.675	38.098	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	395	40			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	14.206		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	0,6	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	38		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	9,9	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	1		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	0,1	0,2	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	149	687	10	50	67
Fysieke activiteiten	57	0	4	32	54
Totaal	206	687	15	81	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					

DUWO**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit****2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit
(TI inclusief verbindingen)**

	Realisatie 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	14.206	169.618	44.698	2.413.323	14.206	169.618	44.698	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,7	1,3	1,3	1,0	3,2	0,9	2,0	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,8	0,1	0,6	0,5	0,7	0,3	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,2	0,6	0,2	0,8	0,0	0,2	0,1	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,1	0,5	0,1	1,1	0,1	0,5	0,0	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,0	0,5	0,0	0,5	1,4	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	1.396	389	369	2.154	743	0,34	
Prognosejaar 2008		73	43	116	252	0,46	
Prognosejaar 2009			125	125	129	0,97	
Gerealiseerde productie	491	123	129			0,59	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

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

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	7	0	0	7	47	0,15	
Prognosejaar 2008		19	10	29	38	0,76	
Prognosejaar 2009			7	7	24	0,29	
Gerealiseerde productie	9	14	24			0,40	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.

DUWO

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg23		Rg27	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.184	7
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.291	0	4.720	195
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	661	5	1.347	14
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.952	5	8.251	216

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg23		Rg27	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.184	391
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.291	1.044	4.720	138
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	661	0	1.347	36
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.952	1.044	8.251	565

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)	2.514	18	7	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	9.051	64	195	87	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.641	19	23	10	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	14.206	100	225	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)	2.514	18	391	14	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	9.051	64	1.686	62	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.641	19	661	24	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	14.206	100	2.738	100	19

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg23	Rg27	Landelijk
Corporatie	0,0	17,9	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	21,9	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	245	31.117	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	1	5.596	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	1.503	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	43	4.993	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	17,6	16,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	8	7.032	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	4.016	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

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

DUWO**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	566	571	591	562	586	725
Overige bedrijfslasten*	1.433	686	629	541	1.500	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	628	697	569	850	807	1.259
Variabele lasten	2.626	1.954	1.789	1.954	2.893	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	628	697	569	850	807	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.999	1.257	1.220	1.104	2.086	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	281	187	175	250	896	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	260	339	258	337	417	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	39	33	29	22	8	64
Netto bedrijfslasten	1.419	699	758	494	765	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	10	16	15	59	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.419	688	743	480	706	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

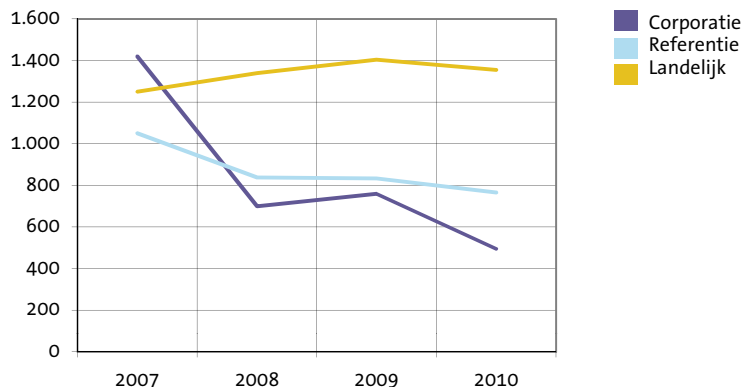
Personeelskosten per fte				65.311	66.852	63.134
Aantal VHE per fte				116	114	87

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.419	699	758	494	-65,2
Referentie	1.050	837	832	765	-27,2
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	3.239	2.712	2.893	2.981
Netto kasstroom per VHE *	1.177	1.301	1.551	1.621
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	313	268	476	503

Referentie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	2.842	2.721	2.880	3.012
Netto kasstroom per VHE *	1.082	1.030	1.269	1.433
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	590	341	430	518

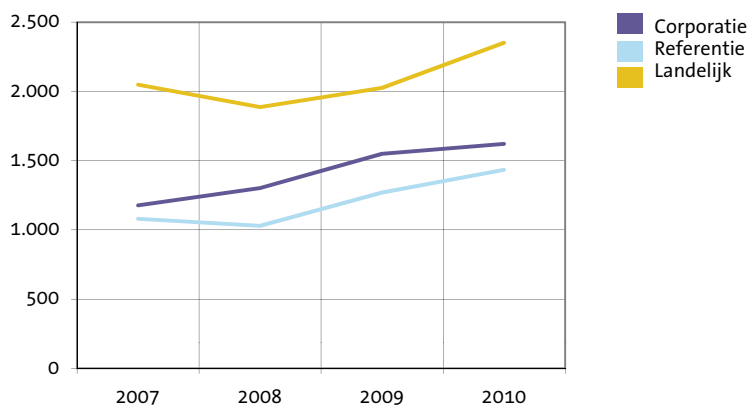
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

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

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)

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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	443	99	122	143	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	67.467	61.737	15.361	39.853	182.421
- grondkosten	7.743	4.101	0	4.413	22.304
- bouwkosten	56.551	54.626	35.721	52.811	147.171
- overige kosten	3.174	3.010	-20.361	-17.371	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	44	24	7	61	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	58.886	56.500	81.571	53.607	146.235
- grondkosten	4.659	3.375	16.000	9.672	16.091
- bouwkosten	52.886	51.417	23.143	39.066	119.315
- overige kosten	1.341	1.708	42.429	4.869	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	4	0	0	0	5.776
Bruto stichtingskosten	338.750	0	0	0	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	0	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	0	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	9	14	24	40	15.077
Bruto verkoopprijs	208.222	131.929	139.125	119.475	141.836
Verkoopkosten	5.889	7.786	7.042	4.725	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	8	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	395	40	133	132.226
Uitgaven	0	21.863	12.675	38.098	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	0	12.903
Kosten	0	0	0	0	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	319	0	106	83.660
--	---	-----	---	-----	--------

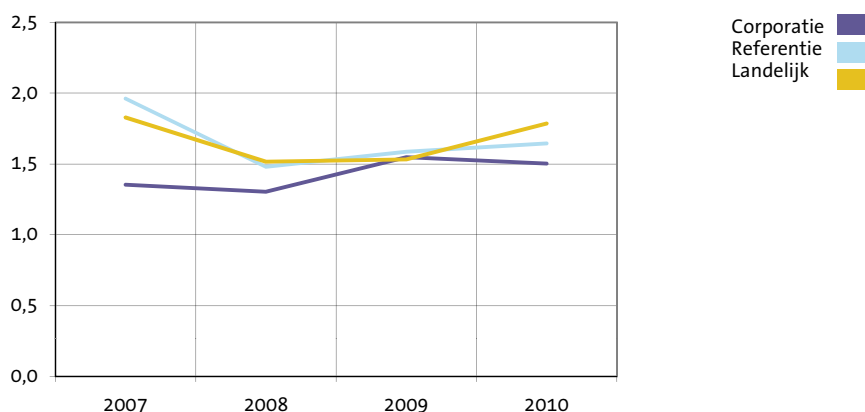
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.197	1.148	1.344	1.505
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	884	880	869	1.002
Rentedekkingsgraad	1,4	1,3	1,5	1,5
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.202	1.050	1.163	1.321
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	613	709	733	802
Rentedekkingsgraad	2,0	1,5	1,6	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
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

DUWO**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	32.347	33.623	34.599	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	956	994	897	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-595	-581	-405	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-6.311	-1.013	-2.576	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-263	-239	-54	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-880	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.977	-2.241	-2.023	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-2.056	0	-778	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	21.221	30.542	29.659	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	109.345	105.884	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.868
	overige woongegelegenheden	38.491	39.060	64.627
2009:	huurwoningen	111.287	109.217	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	59.051
	overige woongegelegenheden	37.309	38.910	60.493
2010:	huurwoningen	104.585	105.096	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	64.769
	overige woongegelegenheden	38.140	38.851	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		6,2	8,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,4	3,5	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		3,8	4,0	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 woongegelegenheden					

* 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	7,8	7,7	7,5
2009	10,6	8,9	7,7
2010	9,9	8,6	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,1	25,4	23,0
2009	26,6	26,6	23,2
2010	27,0	26,6	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,2	2,5	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,9	0,9	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	444	437	277	843
Aantal m ² met bouwbestemming		40.000	40.000	67.373	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	0	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	0	-98

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

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

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

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

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

DUWO**4 Waarden vastgoed en leningen****4.2 Langlopende leningen****4.2.1 Leningenportefeuille**

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	23.159	19.646	32.459
Kortlopende schulden per VHE	43	687	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.018	902	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,74	4,51	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	69,4	79,4	42,2	46,0
Referentie				
Schuldverdienratio	30,6	55,0	44,1	37,9
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	30.542	29.659
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	18.715	22.712
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	25.664	26.026
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.172	18.765
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
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					

DUWO**5 Financiële positie en perspectief****5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar**

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	18,6	38,3	32,3
Referentie	31,1	32,8	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

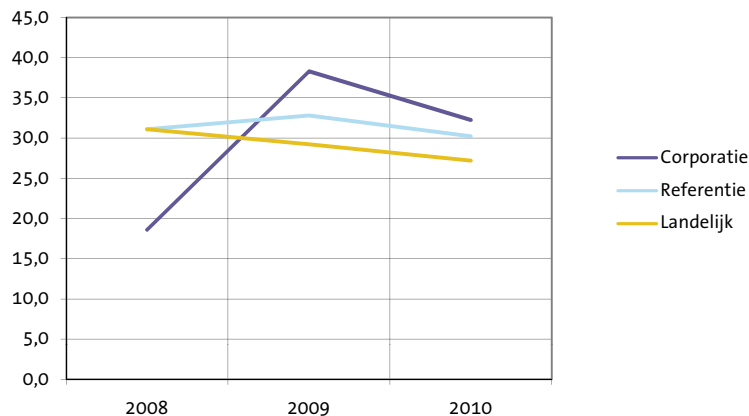
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	11.635	9.042	13.046

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	15.438	9.633	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

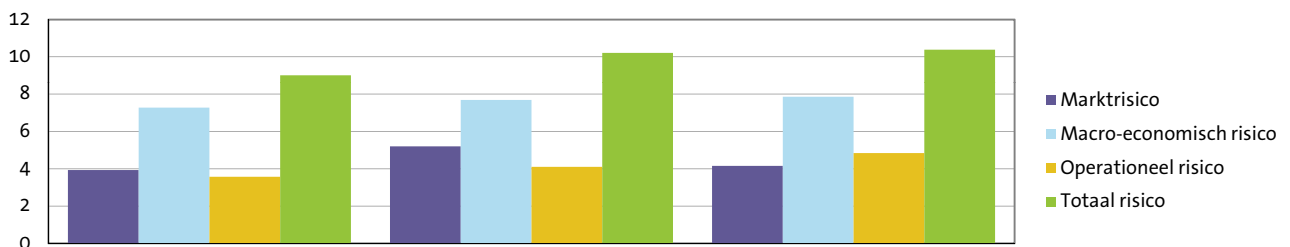
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	1.420	5,2	1.555	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,3	2.625	7,7	2.302	7,9	3.772
Operationeel risico	3,6	1.285	4,1	1.229	4,8	2.318
Totaal risico	9,0	3.249	10,2	3.059	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,1	379	1,7	502	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	10,1	3.629	11,9	3.561	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

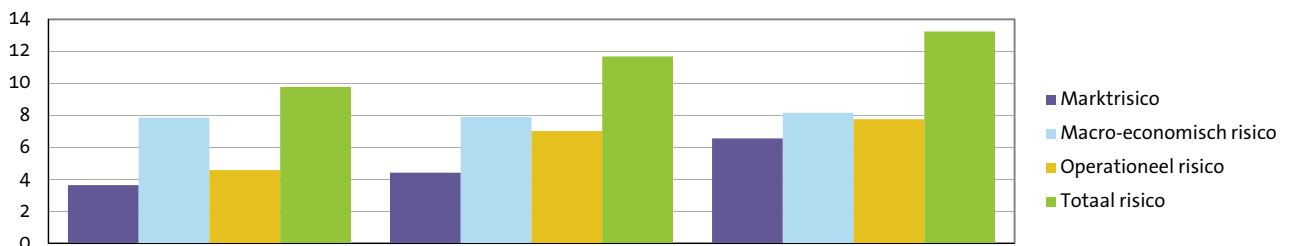
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,6	1.575	4,4	1.584	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,8	3.408	7,9	2.841	8,2	4.627
Operationeel risico	4,6	1.984	7,0	2.527	7,7	4.392
Totaal risico	9,8	4.246	11,7	4.206	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



DUWO**5 Financiële positie****5.5 Oordelen****Continuïteitsoordeel**

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	83,0	0,0	0,0	17,0
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

DUWO

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.