Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L2058

Mitros
Utrecht

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Mitros

Inhoud

Mitros

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Mitros**
L-nummer	L2058
Vestigingsplaats	Utrecht
Aantal fte's	373

Totaal huurwoningen			27.830		
Eenheden in verzorgingshuizen			298		
Overige woongelegenheden			778		
Totaal aantal woongelegenheden			**28.906**		
Garages	16.272	m^2	1.220	[weging 0,2]	244
Bedrijfsruimten/winkels	15.120	m^2	150	[weging 1,0]	150
Overig bezit	241	m^2	6	[weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	40.020	m^2	60	[weging 2,0]	120
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**30.342**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**29.421**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**29.521**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	21	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	542	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	69	5.938 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	23.294	
Verstrekte leningen *	27.104	
Rekening courant *	23.790	
Verstrekte garanties *	0	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg17	West-Utrecht	28.891	99,9
	Overig	15	0,1

Referentieregio	**Rg17 West-Utrecht**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.431	10.431	36
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.981	11.981	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.478	6.478	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	1	0
Totaal	28.891	28.891	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	34,2	34,2	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	35,0	29,8	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	18,1	14,9	13,4
Hoogbouw	8,9	11,1	11,0
Eenheden verzorging	1,0	1,7	2,2
Overige woongelegenheden	2,7	8,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	14,6	7,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	17,4	11,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	25,6	18,4	17,4
Bouwperiode 1970-1979	9,8	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	19,9	24,0	20,9
Bouwperiode 1990-1999	5,9	11,5	10,8
Bouwperiode 2000 en later	6,8	9,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,0	4,8	4,5	3,5	7,3	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	1,4	1,4	1,0	1,5	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,0	1,9	0,4	0,3	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,1	0,1	0,2	0,0	0,9	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,2	0,3	0,4	0,1	1,6	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	380	395	407	416	413	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			407	416	415	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			813	836	508	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			238	240	291	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,0	71,0	71,0	70,0	76,7	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

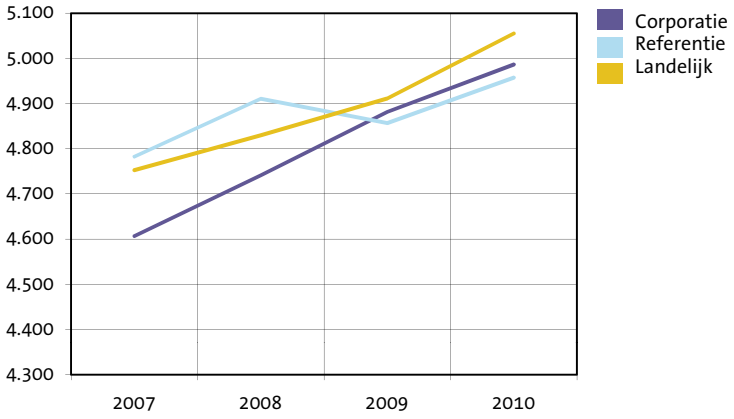
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.606	4.741	4.882	4.987	108
Referentie	4.782	4.910	4.857	4.957	104
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad	■				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden	■				
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid			■		
Huur in % van maximaal toegestane huur	■				

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)



Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	10.422	9.705	9.406	8.616	31,0	26,7	23,2
Betaalbare woningen	15.864	16.234	16.338	16.608	59,7	61,9	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	1.752	1.767	1.837	2.066	7,4	8,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	357	354	467	540	1,9	2,8	2,4

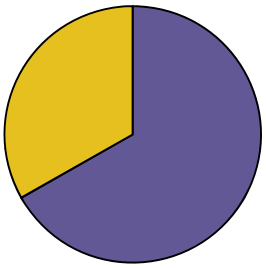
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

					Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.381	1.252	1.250	814	66,8	70,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	685	666	541	443	33,2	29,9	27,7
Passend	2.031	1.860	1.742	1.232	97,6	87,9	89,0
Te duur	12	26	25	16	1,1	9,0	7,5
Te goedkoop	23	32	24	9	1,3	3,0	3,6

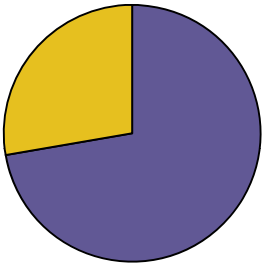
Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.			■		
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.				■	
Passende toewijzing					■
Te dure toewijzing		■			
Te goedkope toewijzing		■			

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2007-2010



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	126	122	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	106	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,30	3,39	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	323	370	465	434	318	306
Mutatieonderhoud	268	328	369	329	250	195
Planmatig onderhoud	957	1.586	1.080	901	673	821
Totaal onderhoud	1.547	2.283	1.914	1.665	1.242	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	23.916	7.889	5.168	54.400	7.732	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	782	198	95			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	28.906		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.402		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,3	10,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	392		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	328		
Aantal nultredenwoningen	10.070		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,8	27,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	98		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	7,8	11,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4.921	3.733	170	92	67
Fysieke activiteiten	1.941	1.580	67	77	54
Totaal	6.862	5.313	237	170	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering				■	
Gemiddelde puntprijs (x € 1)		■			
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen		■			
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen		■			
Leefbaarheid totaal				■	

Mitros

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 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg17**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg17**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	29.448	112.034	581.329	2.413.323	29.448	112.034	581.329	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,9	1,1	0,7	1,0	1,8	1,3	0,8	1,1
Sloop woongelegenheden	1,0	0,4	0,7	0,6	1,7	0,8	0,8	0,6
Aankoop woongelegenheden	0,3	0,3	0,9	0,8	0,0	0,2	0,3	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,7	0,5	1,0	1,1	0,9	0,6	1,0	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,2	0,7	0,5	0,6	0,6	0,9	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010			■		
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010	■				

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					■
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					■
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015			■		
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015	■				

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	345	275	292	912	850	0,93	
Prognosejaar 2008		313	313	626	547	0,87	
Prognosejaar 2009			107	107	181	0,59	
Gerealiseerde productie	303	366	181			0,80	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	645	669	571	1.885	871	0,46	
Prognosejaar 2008		147	653	800	329	0,41	
Prognosejaar 2009			199	199	216	0,92	
Gerealiseerde productie	542	113	216			0,60	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	158	164	161	483	353	0,73	
Prognosejaar 2008		91	108	199	261	0,76	
Prognosejaar 2009			153	153	174	0,88	
Gerealiseerde productie	92	87	174			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.

Mitros

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	Rg17 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.431	400
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.981	170
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.478	40
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0
Totaal	28.891	610

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.431	5.988
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.981	6.285
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.478	1.426
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	27
Totaal	28.891	13.726

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.431	36	400	64	4
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.981	41	170	27	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.493	22	56	9	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0	0	0	0
Totaal	28.906	100	626	100	2

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	10.431	36	5.988	43	57
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	11.981	41	6.285	46	52
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.493	22	1.471	11	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0	27	0	2700
Totaal	28.906	100	13.771	100	48

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

	Rg17	Landelijk
Corporatie	57,4	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	44,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	10.841	19.791	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	4.631	9.370	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	11.519	11.519	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	7.138	10.819	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	65,8	54,7	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	3.386	8.421	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	1.951	1.951	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					

Mitros

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	481	582	655	707	784	725
Overige bedrijfslasten*	1.219	1.504	1.502	1.377	1.411	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.545	2.085	1.718	1.498	1.176	1.259
Variabele lasten	3.245	4.171	3.875	3.583	3.372	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.707	2.283	1.914	1.665	1.251	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.538	1.888	1.961	1.918	2.120	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	276	290	312	328	334	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	49	63	98	50	229	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	225	10	61	131	80	64
Netto bedrijfslasten	988	1.525	1.490	1.409	1.478	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	40	179	183	232	158	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	948	1.346	1.307	1.176	1.320	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	55.984	62.767	63.134
Aantal VHE per fte	79	80	87

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten

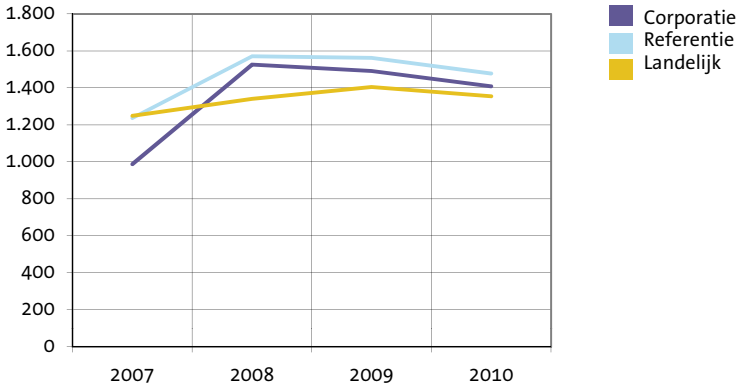
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	988	1.525	1.490	1.409	42,6
Referentie	1.237	1.572	1.562	1.478	19,4
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

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

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.438	4.522	4.802	4.914
Netto kasstroom per VHE *	1.743	714	1.398	1.828
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	978	-185	350	1.063
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.566	4.686	4.872	5.006
Netto kasstroom per VHE *	2.031	1.735	1.878	2.247
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	865	445	477	862
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

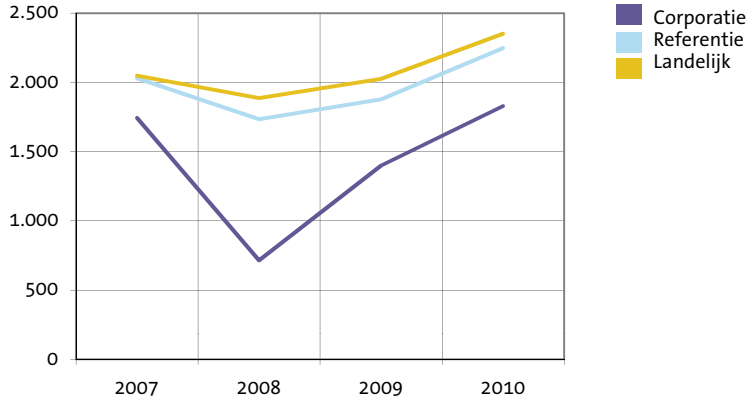
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

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

Quintielscores netto kasstroom

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

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Mitros

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	303	309	171	4.097	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	148.921	166.146	174.596	184.377	182.421
- grondkosten	15.941	22.094	19.883	22.599	22.304
- bouwkosten	132.980	144.052	154.713	134.785	147.171
- overige kosten	0	0	0	26.993	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.886	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	176.318	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	264	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	163.110	197.919
- grondkosten	0	0	0	18.155	15.176
- bouwkosten	0	0	0	115.417	167.140
- overige kosten	0	0	0	29.538	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	486	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	140.632	146.235
- grondkosten	0	0	0	20.512	16.091
- bouwkosten	0	0	0	87.805	119.315
- overige kosten	0	0	0	32.315	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	10	1.848	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	126.300	235.998	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	40.600	501	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	17	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	91	87	174	4.432	15.077
Bruto verkoopprijs	206.132	188.816	185.276	143.974	141.836
Verkoopkosten	11.780	4.057	10.356	17.574	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	10	8	1	44	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	782	198	95	57.546	132.226
Uitgaven	30.583	39.843	54.400	7.732	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	538	112	216	3.253	12.903
Kosten	7.602	23.768	8.009	9.925	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	88	15.462	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

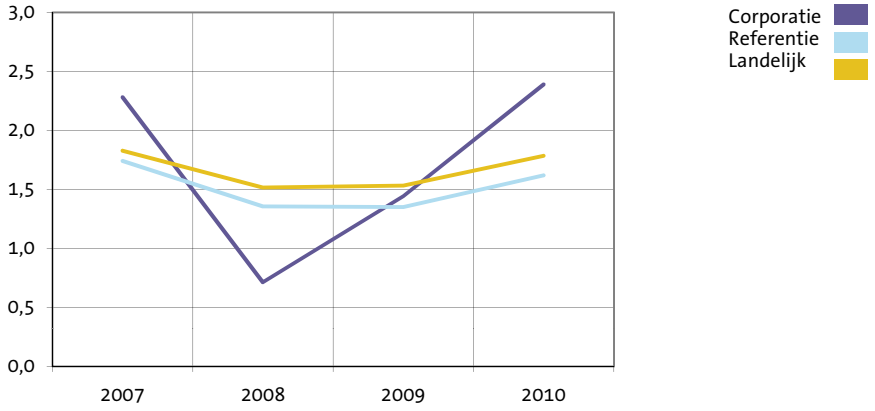
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.743	460	1.142	1.828
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	765	645	792	766
Rentedekkingsgraad	**2,3**	**0,7**	**1,4**	**2,4**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.034	1.695	1.840	2.257
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.169	1.250	1.363	1.395
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,4**	**1,4**	**1,6**
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
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



Mitros

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Corporatie 2010	Landelijk 2008	Landelijk 2009	Landelijk 2010
Opgave corporatie	**29.678**	**30.792**	**41.830**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.514	-2.771	-5.847	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	436	594	-5.034	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	0	0	0	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	283	220	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	366	-222	-110	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-95	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**29.154**	**28.614**	**30.839**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	180.274	160.980	157.863
	eenheden verzorging	34.668	53.900	53.868
	overige woongelegenheden	80.107	126.858	64.627
2009:	huurwoningen	181.126	165.114	159.816
	eenheden verzorging	22.077	57.042	59.051
	overige woongelegenheden	75.679	88.285	60.493
2010:	huurwoningen	184.199	161.494	156.769
	eenheden verzorging	51.950	60.754	64.769
	overige woongelegenheden	77.954	85.663	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,7	3,2	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,7	3,0	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,7	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	6,4	7,5	7,5
2009	6,0	7,6	7,7
2010	6,3	7,9	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	17,9	22,4	23,0
2009	18,3	22,4	23,2
2010	18,2	22,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,0	4,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,8	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.136	1.717	477	813	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		6.000	0	3.397.711	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		1.410.000	1.410.000	14.273.967	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		-131	-1.246	-160	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

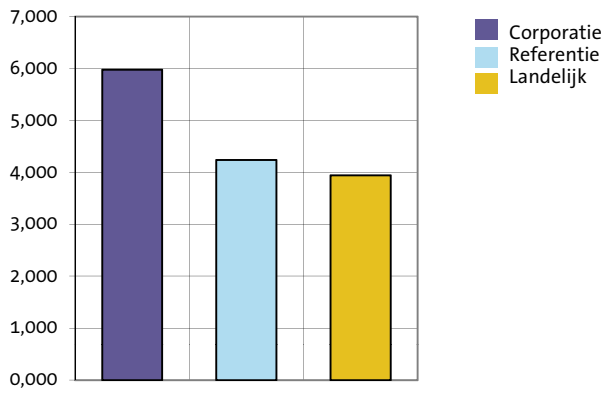
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	10	815	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	126.300	189.096	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	302	4.196	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	82.576	65.297	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	120	14.387	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



Mitros

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.972	36.387	32.459
Kortlopende schulden per VHE	2.370	3.741	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	991	1.627	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,03	4,20	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	17,6	-109,4	60,4	21,6
Referentie				
Schuldverdienratio	33,4	73,4	71,5	42,2
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.614	30.839
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	18.694	21.302
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)	0,1	0,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.251	39.821
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	29.153	34.103
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

Mitros

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	39,8	31,0	32,3
Referentie	24,5	23,3	20,7
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	12.221	10.471	13.046

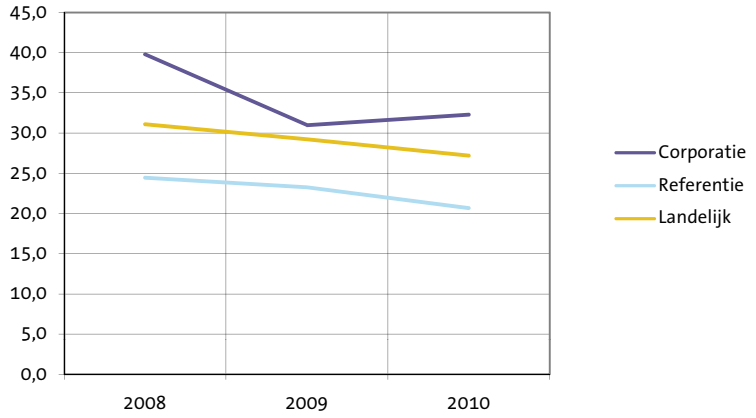
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	7.121	13.042	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

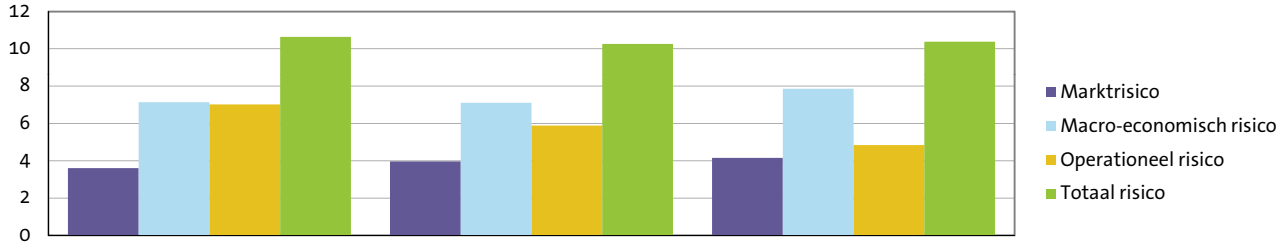


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,6	1.364	4,0	2.012	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,1	2.702	7,1	3.601	7,9	3.772
Operationeel risico	7,0	2.654	5,9	2.984	4,8	2.318
Totaal risico	10,6	4.026	10,3	5.203	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,9	1.108	2,1	1.039	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,6	5.134	12,3	6.242	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

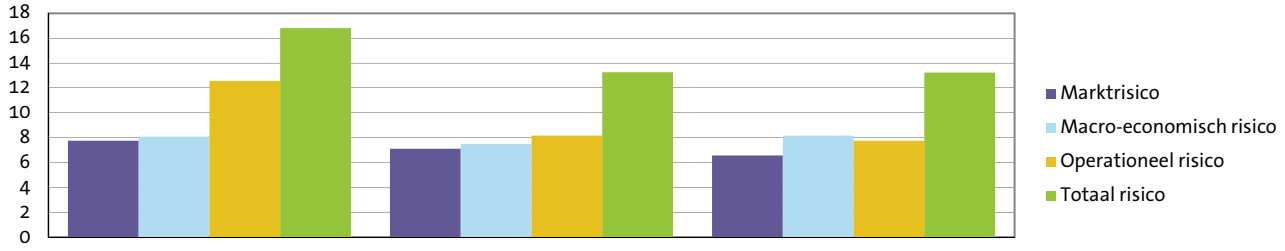


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	7,7	4.588	7,1	4.374	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,1	4.784	7,5	4.615	8,2	4.627
Operationeel risico	12,6	7.437	8,2	5.020	7,7	4.392
Totaal risico	16,8	9.962	13,3	8.163	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Mitros

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie		JA		
Referentie (in percentage per klasse)	67,0	33,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Mitros

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.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING