Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0045

Domesta
Emmen

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Domesta

Inhoud

Domesta

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Domesta**			
L-nummer	L0045			
Vestigingsplaats	Emmen			
Totaal huurwoningen		9.079		
Eenheden in verzorgingshuizen		528		
Overige woongelegenheden		114		
Totaal aantal woongelegenheden		**9.721**		
Garages		718	[weging 0,2]	144
Bedrijfsruimten/winkels		17	[weging 1,0]	17
Overig bezit		0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		21	[weging 2,0]	42
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**10.477**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**9.924**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**0**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**0**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg06	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	9.721	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg06 Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe**
Referentiegroep	**Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg06			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	9.000	6.900	76	603.900	387.000	64
Huurwoning	6.400	5.100	79	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	4.900	4.500	93	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.600	600	36	127.700	90.400	71
eengezins	3.600	3.400	97	188.300	155.300	83
meergezins	2.900	1.600	57	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg06	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	103	103	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.255	6.255	64
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.408	2.408	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	955	955	10
Totaal	9.721	9.721	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg06	Landelijk
Eengezinswoningen	54,9	63,2	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	19,0	11,6	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	11,8	16,1	12,7
Hoogbouw	7,7	3,3	10,6
Eenheden verzorging	5,4	3,6	2,1
Overige woongelegenheden	1,2	2,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	1,7	8,6
Bouwperiode 1945-1959	8,6	17,5	14,5
Bouwperiode 1960-1969	25,6	24,7	17,9
Bouwperiode 1970-1979	21,6	20,3	18,9
Bouwperiode 1980-1989	26,4	19,8	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,9	9,0	11,2
Bouwperiode 2000 en later	5,5	7,0	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	9,0	9,7	8,8	9,8	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,7	0,5	0,4	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,4	1,5	1,7	1,5	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	1,0	0,5				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,5	0,3	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,3	0,5	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	391	408	407	413	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,3	65,0	65,5	65,5	68,8	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

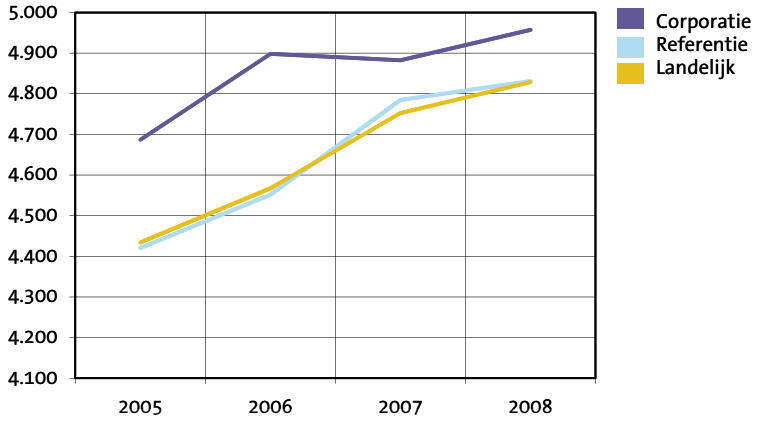
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.687	4.898	4.882	4.957	106
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	109
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	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 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg06		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	27	73	26	74
Waarvan in de koopsector	16	84	12	88
Waarvan in de huursector	48	52	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	51	49	51	49
Middelduur	46	54	42	58
Duur	38	62	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Goedkope woningen	2.504	2.236	2.151	2.059	22,7	26,4	26,6
Betaalbare woningen	6.344	6.551	6.631	6.768	74,5	68,3	66,3
Dure woningen	185	200					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			178	215	2,4	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			37	37	0,4	1,4	1,6

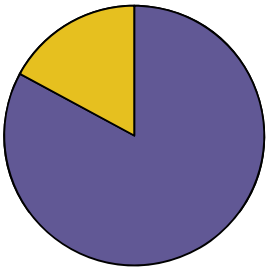
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	641	668	761	777	82,9	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	191	123	126	148	17,1	25,1	27,9
Passend	785	740	830	856	93,5	89,7	90,6
Te duur	5	17	12	27	1,8	5,5	5,2
Te goedkoop	42	34	45	42	4,7	4,8	4,2

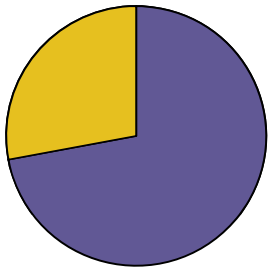
Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					■
Toewijzing aan niet doelgroep	■				
Passende toewijzing				■	
Te dure toewijzing		■			
Te goedkope toewijzing			■		

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008



2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008



Toewijzing aan doelgroep
Toewijzing aan niet doelgroep

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	137	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,03	3,07	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

(in € per gewogen verhuureenheid 2008)

Onderhoud	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.441	2.314	2.297	231	290	300
Mutatieonderhoud	1.273	1.638	1.568	158	172	186
Planmatig onderhoud	7.618	8.177	8.462	853	961	978

(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)

Woningverbetering	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.556	0	6.544	19.593	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	1.000	0	334			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	9.721		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.098		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,6	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	64		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	528		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	3.366		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,6	27,2	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	243		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	26,3	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	438	414	45	40	58
Fysieke activiteiten	288	0	30	55	54
Totaal	726	414	75	95	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	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			■		

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit
(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg06**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg06**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	9.721	37.682	293.881	2.388.091	9.721	37.682	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,0	1,1	1,1	1,0	2,0	1,7	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,3	0,6	0,7	0,7	0,5	0,5	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,2	1,1	0,9	0,0	0,4	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,2	0,8	1,8	1,3	0,3	0,9	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,4	0,4	0,4	0,3	0,6	0,5	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008			■		
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008		■			
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013		■			
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008	■				
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013	■				
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008			■		
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013			■		
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.

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	25	256	391	672	333	0,50		
Prognosejaar 2006		81	387	468	308	0,66		
Prognosejaar 2007			244	244	205	0,84		
Gerealiseerde productie	25	103	205				0,66	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	146	56	76	278	91	0,33		
Prognosejaar 2006		79	51	130	36	0,28		
Prognosejaar 2007			68	68	9	0,13		
Gerealiseerde productie	55	27	9				0,25	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	22	17	16	55	55	1,00		
Prognosejaar 2006		18	18	36	39	0,92		
Prognosejaar 2007			25	25	20	0,80		
Gerealiseerde productie	16	19	20				0,91	0,61

Domesta

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg06 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	103	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.255	163
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.408	48
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	955	69
Totaal	9.721	280

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg06 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	103	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.255	1.323
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.408	201
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	955	181
Totaal	9.721	1.705

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	103	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.255	64	163	58	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.408	25	48	17	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	955	10	69	25	7
Totaal	9.721	100	280	100	3

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	103	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.255	64	1.323	78	21
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.408	25	201	12	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	955	10	181	11	19
Totaal	9.721	100	1.705	100	18

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg06	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	29,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Domesta

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.187	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	70.156	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	91	87	92

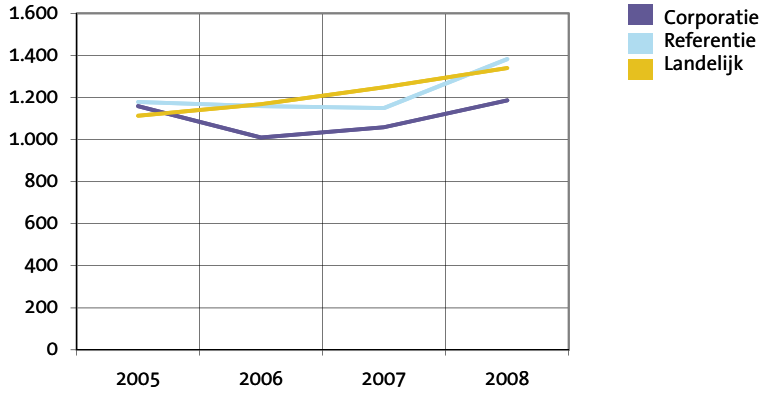
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.159	1.010	1.058	1.187	2,3
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	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	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Huuropbrengst per VHE	4.535	4.733	4.804	4.909
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.332	2.656	2.502	2.480
Netto kasstroom na rente per VHE	1.116	1.548	1.396	1.316

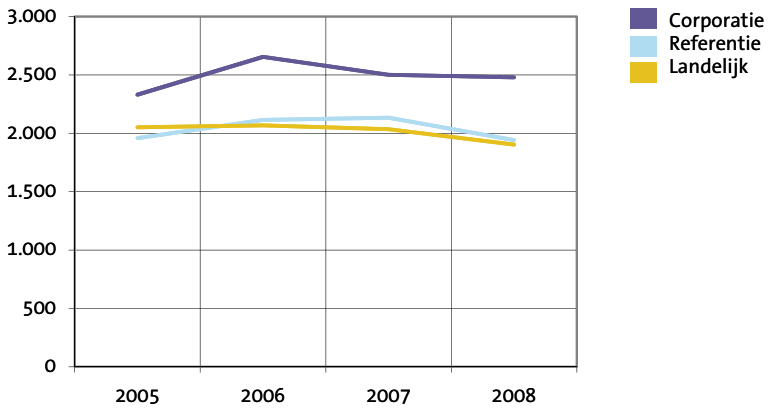
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Domesta

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	143.657	166.617	155.528
- grondkosten	12.093	21.675	20.681
- bouwkosten	114.148	135.064	128.809
- overige kosten	17.417	9.877	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	184.369	184.369	190.491
- grondkosten	6.369	6.369	19.766
- bouwkosten	130.108	130.108	155.610
- overige kosten	47.892	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	19.593	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	121.000	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	9.737	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	134.600	125.223	146.104
Verkoopkosten	2.150	2.915	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	4.000	8.352	7.814

Quintielscore kengetallen

Scores 2008	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				■	

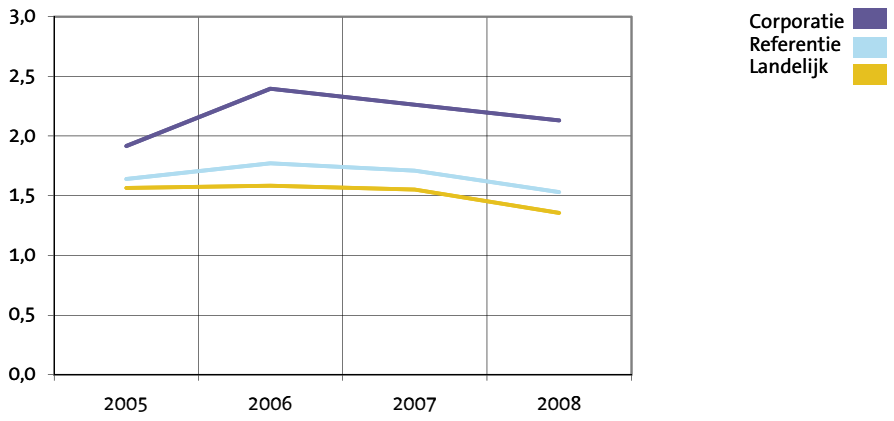
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.332	2.656	2.502	2.480
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.216	1.108	1.106	1.164
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**2,4**	**2,3**	**2,1**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,8**	**1,7**	**1,5**
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,4**

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Domesta

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	**2007**	**2008**	**2006**	**2007**	**2008**
Opgave corporatie	**39.778**	**39.213**	**43.184**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	1.176	1.159	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-530	-1.246	-1.149	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-662	-463	-4.396	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	335	-329	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.562	-1.638	-1.993	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**38.200**	**37.360**	**35.317**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

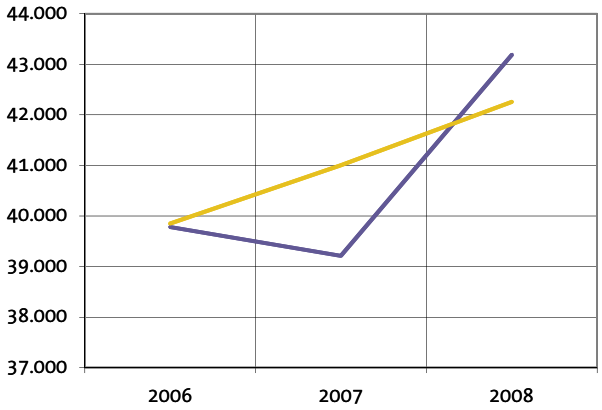
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

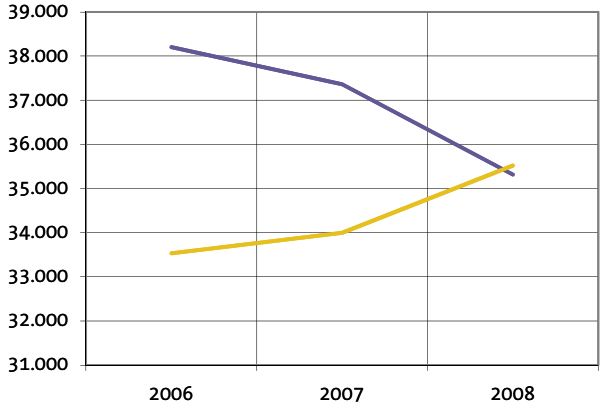
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	107.348	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	122.732	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	127.233	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,9	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,1	7,4	7,4
2007	7,8	7,3	7,3
2008	7,2	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	22,7	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,7	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,0	1,0	1,3

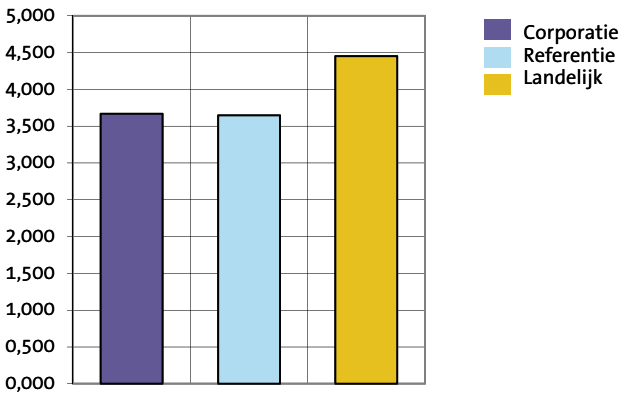
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	425	422
Referentie	651	686
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008



Domesta

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	24.388	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	22.186	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.797	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.164	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,45	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

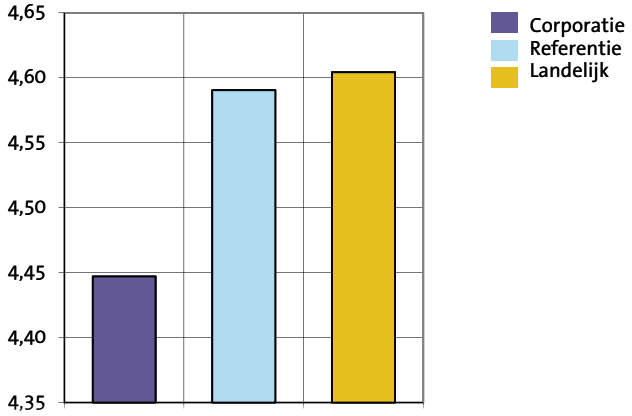
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.332	2.656	2.502	2.480
Langlopende leningen per VHE	22.498	21.293	22.312	24.388
Schuldverdien ratio	**9,6**	**8,0**	**8,9**	**9,8**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	**11,8**	**11,3**	**11,8**	**13,5**
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	**12,0**	**12,3**	**13,2**	**15,1**

* Vóór rente

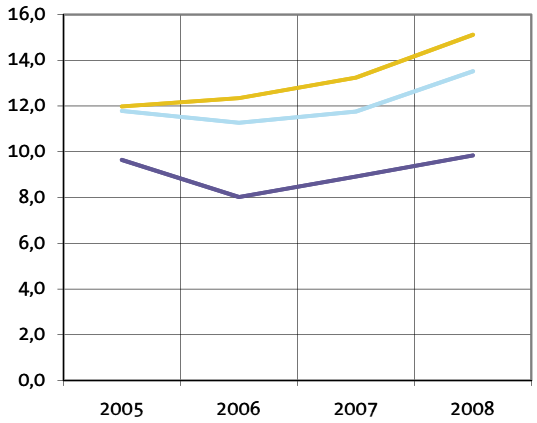
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008
(nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

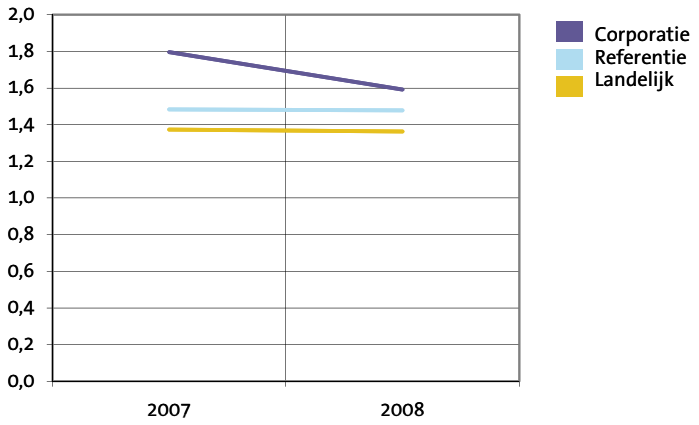
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.360	35.317
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.811	22.186
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,8**	**1,6**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,5**	**1,5**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Domesta

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	41,7	44,9	37,0
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.787	13.813	13.322

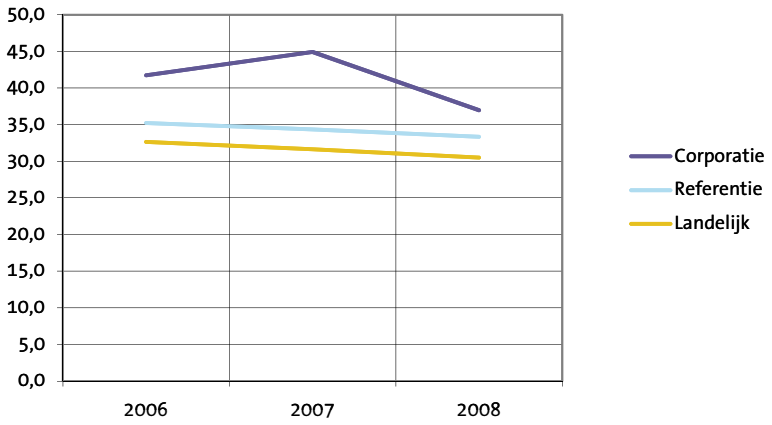
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	198.291	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	19.982	14.941	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008			■		
Volkshuisvestelijk vermogen 2013				■	

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

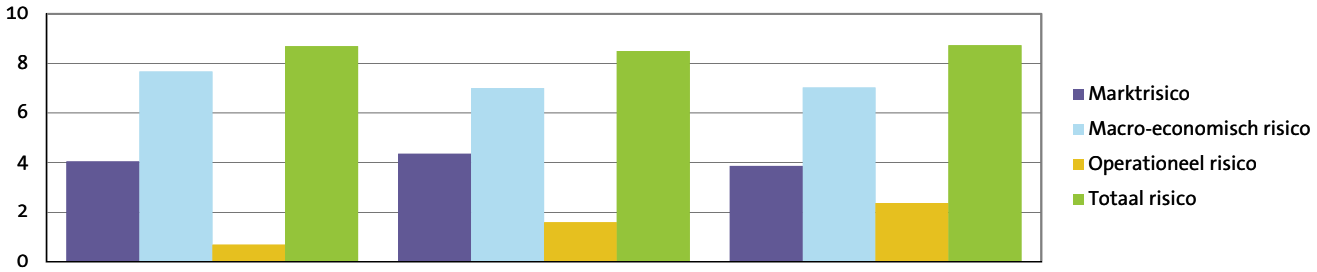


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,0	1.618	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,7	3.068	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	0,7	277	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	8,7	3.480	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

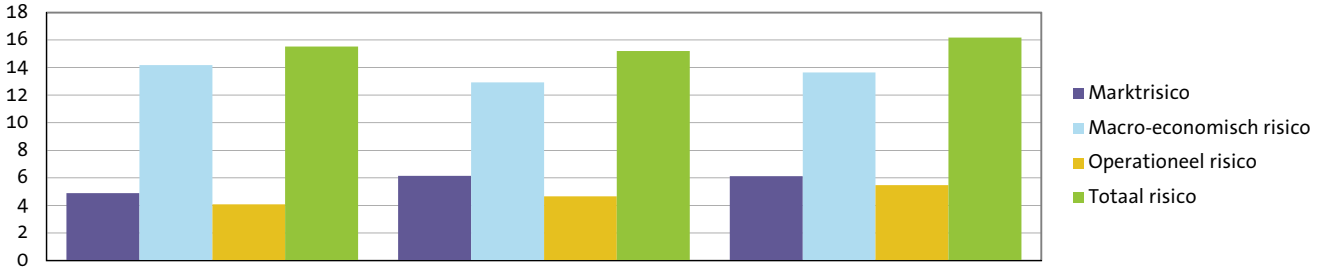


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,9	2.872	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	14,2	8.319	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	4,1	2.390	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	15,5	9.120	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Domesta

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	98	2
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Domesta

Domesta

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 2009
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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.