

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0241

**Antares Woonservice
Venlo**



1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 woongelegenheden	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	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	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Antares Woonservice

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Antares Woonservice		
L-nummer	L0241		
Vestigingsplaats	Venlo		
Totaal huurwoningen			5.059
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			5.059
Garages	478	[weging 0,2]	96
Bedrijfsruimten/winkels	45	[weging 1,0]	45
Overig bezit	1	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	29	[weging 2,0]	58
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			5.612
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.258
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			52
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg41 Noord-Limburg	5.054	99,9	
Overig	5	0,1	
Referentieregio	Rg41 Noord-Limburg		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg41			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	8.600	5.300	62	603.900	387.000	64
Huurwoning	2.800	2.300	81	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	1.800	1.600	87	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.000	700	72	127.700	90.400	71
eengezins	900	1.000	115	188.300	155.300	83
meergezins	1.900	1.200	66	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Antares Woonservice**Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg41	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	126	126	2
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.080	3.080	61
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.836	1.836	36
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	12	0
Totaal	5.054	5.054	100

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

	Corporatie	Rg41	Landelijk
Eengezinswoningen	44,5	61,0	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	21,4	18,1	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	16,1	11,3	12,7
Hoogbouw	17,9	7,9	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,1	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	0,7	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	0,8	8,6
Bouwperiode 1945-1959	14,2	13,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	31,6	23,5	17,9
Bouwperiode 1970-1979	16,3	22,3	18,9
Bouwperiode 1980-1989	23,2	23,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,5	9,7	11,2
Bouwperiode 2000 en later	5,9	6,2	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	8,2	8,7	9,8	7,3	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,6	0,4	0,4	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,6	0,6	0,4	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	391	400	416	432	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,8	69,4	69,4	70,9	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

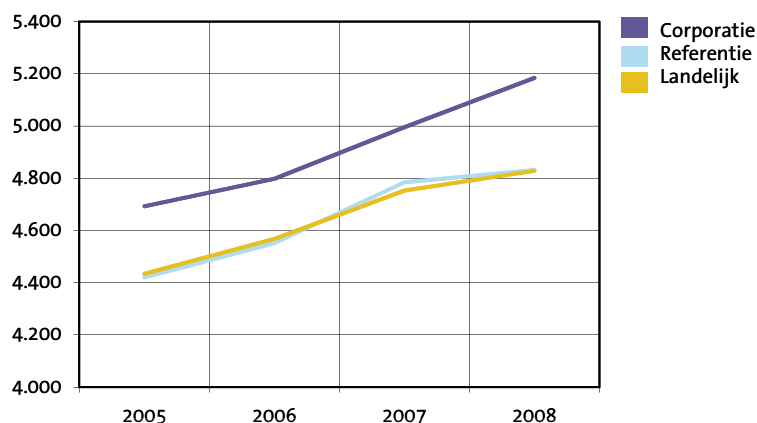
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.693	4.798	4.995	5.183	110
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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Antares Woonservice**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg41		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	26	74	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	50	50	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	58	42	51	49
Middelduur	47	53	42	58
Duur	38	62	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

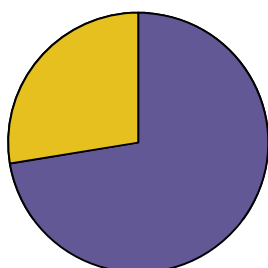
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	715	710	597	633	12,5	26,4	26,6
Betaalbare woningen	4.097	4.103	4.257	4.187	82,8	68,3	66,3
Dure woningen	160	171					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			198	211	4,2	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			26	28	0,6	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	328	294	464	264	72,4	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	106	106	170	132	27,6	25,1	27,9
Passend	394	360	585	371	91,7	89,7	90,6
Te duur	26	26	36	12	5,4	5,5	5,2
Te goedkoop	14	14	13	13	2,9	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

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	136	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,18	3,07	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.384	1.930	2.518	479	290	300
Mutatieonderhoud	1.052	1.119	845	161	172	186
Planmatig onderhoud	3.783	2.470	3.006	572	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	935	3.023	3.067	17.936	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	346	90	171			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	5.059		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.173		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	43,0	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	5		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	2.173		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	43,0	27,2	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	60		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	15,2	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	424	490	84	40	58
Fysieke activiteiten	894	1.054	177	55	54
Totaal	1.318	1.544	261	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Antares Woonservice

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				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg41	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg41	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	5.059	30.605	293.881	2.388.091	5.059	30.605	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,4	1,0	1,1	1,0	3,1	1,9	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,5	0,6	0,7	0,7	0,9	0,4	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,1	0,2	1,1	0,9	0,0	0,2	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,5	0,9	1,8	1,3	0,5	0,8	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,9	0,4	0,4	0,4	1,3	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	270	274	414	958	352	0,37	
Prognosejaar 2006		172	502	674	200	0,30	
Prognosejaar 2007			18	18	26	0,69	
Gerealiseerde productie	152	174	26			0,45	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	19	66	136	221	73	0,33	
Prognosejaar 2006		66	136	202	54	0,27	
Prognosejaar 2007			24	24	24	1,00	
Gerealiseerde productie	19	30	24			0,53	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	35	35	35	105	71	0,68	
Prognosejaar 2006		25	25	50	38	0,76	
Prognosejaar 2007			25	25	13	0,52	
Gerealiseerde productie	33	25	13			0,65	0,61

Antares Woonservice

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg41	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	126	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.080	148
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.836	55
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0
Totaal	5.054	203

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg41	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	126	32
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.080	713
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.836	780
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0
Totaal	5.054	1.525

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	126	2	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.085	61	148	73	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.836	36	55	27	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	0	0	0
Totaal	5.059	100	203	100	4

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	126	2	32	2	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.085	61	713	47	23
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.836	36	780	51	42
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	0	0	0
Totaal	5.059	100	1.525	100	30

Antares Woonservice**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg41	Landelijk
Corporatie	25,4	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	10,9	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					

Antares Woonservice

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.494	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	67.197	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	86	87	92

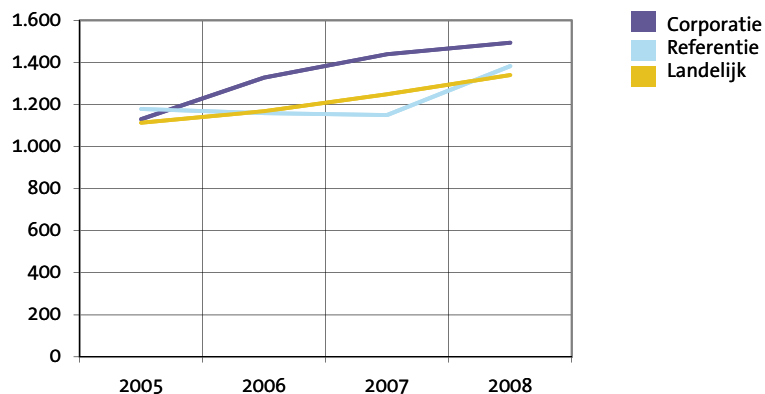
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.130	1.328	1.439	1.494	32,2
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)



Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

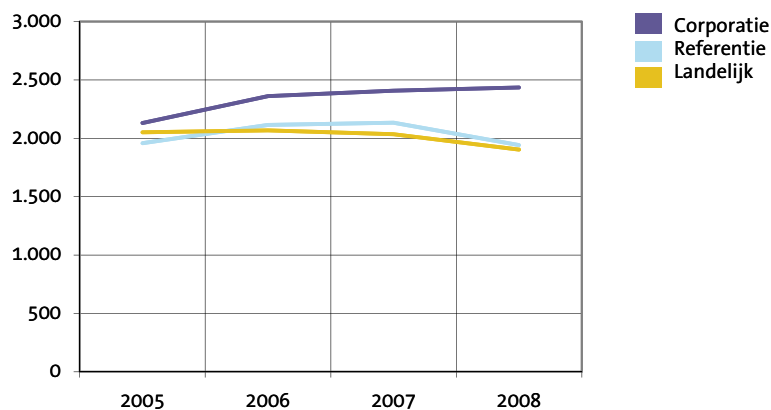
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.737	4.899	4.931	5.141
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.133	2.361	2.409	2.436
Netto kasstroom na rente per VHE	999	1.207	1.285	1.285

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)**

Antares Woonservice

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	198.056	166.617	155.528
- grondkosten	34.722	21.675	20.681
- bouwkosten	163.222	135.064	128.809
- overige kosten	111	9.877	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	17.936	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	242.125	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	14.500	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	129.769	125.223	146.104
Verkoopkosten	2.615	2.915	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	5.667	8.352	7.814

Quintielscore kengetallen

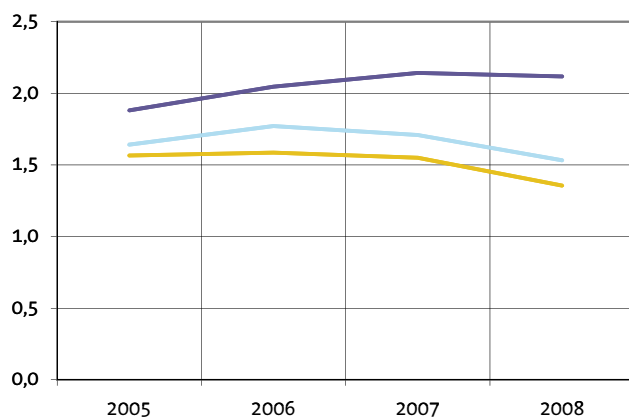
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

Antares Woonservice**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.133	2.361	2.409	2.436
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.134	1.154	1.124	1.151
Rentedekkingsgraad	1,9	2,0	2,1	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

Corporatie ■
Referentie ■
Landelijk ■

Antares Woonservice

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

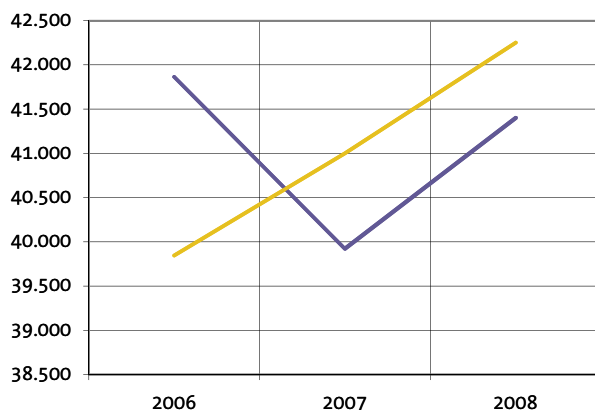
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	41.865	39.922	41.403	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.099	1.048	1.087	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.131	-2.132	-2.087	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-3.478	-3.399	-1.905	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-45	-322	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	2.033	2.023	2.070	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.389	37.417	40.246	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

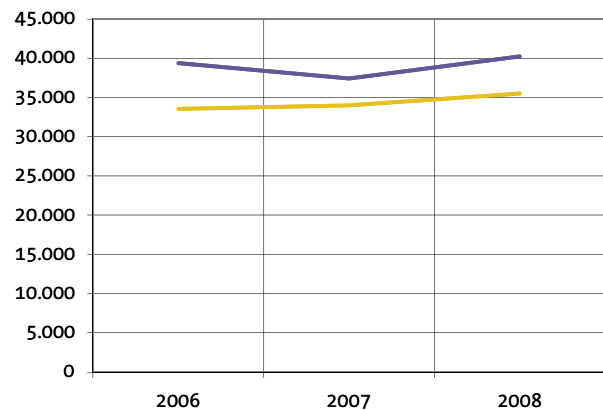
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

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 woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	116.544	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	131.166	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	125.915	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	4,1	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

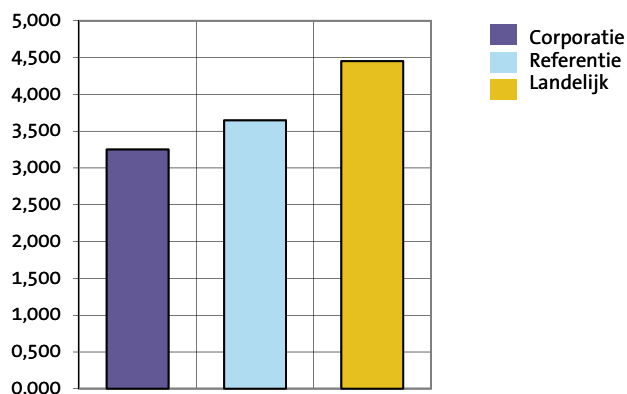
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,0	7,4	7,4
2007	7,6	7,3	7,3
2008	7,8	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	21,0	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,2	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,4	1,0	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	1.172	1.447
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

Antares Woonservice

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.752	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	19.810	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	503	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.151	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,95	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

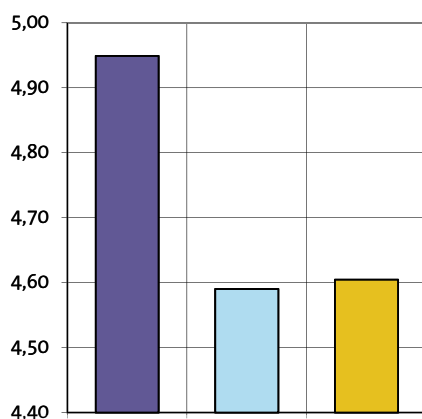
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.133	2.361	2.409	2.436
Langlopende leningen per VHE	21.841	22.934	19.735	22.752
Schuldverdien ratio	10,2	9,7	8,2	9,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	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

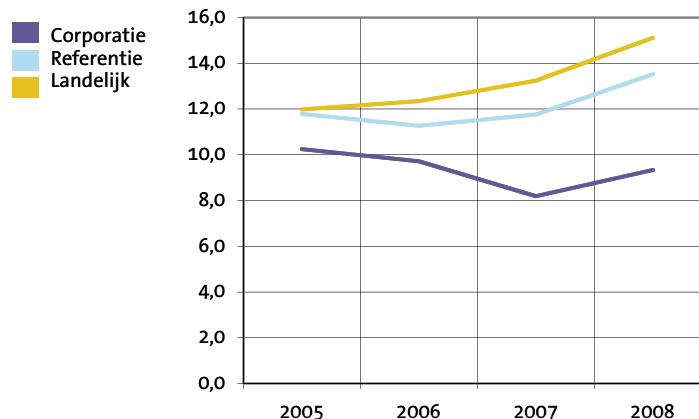
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

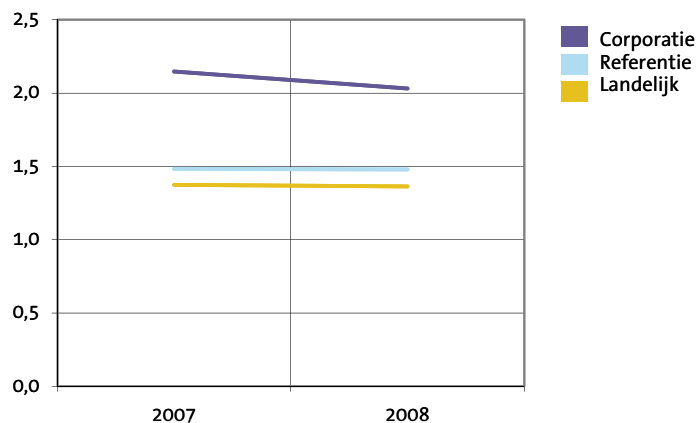


Antares Woonservice**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.417	40.246
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.437	19.810
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	2,1	2,0
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

Antares Woonservice

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	51,8	47,5	46,5
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	21.501	13.813	13.322

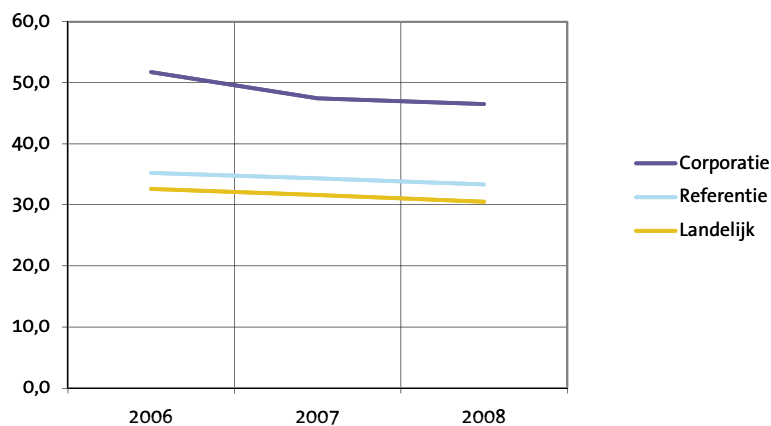
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	109.541	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	20.834	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



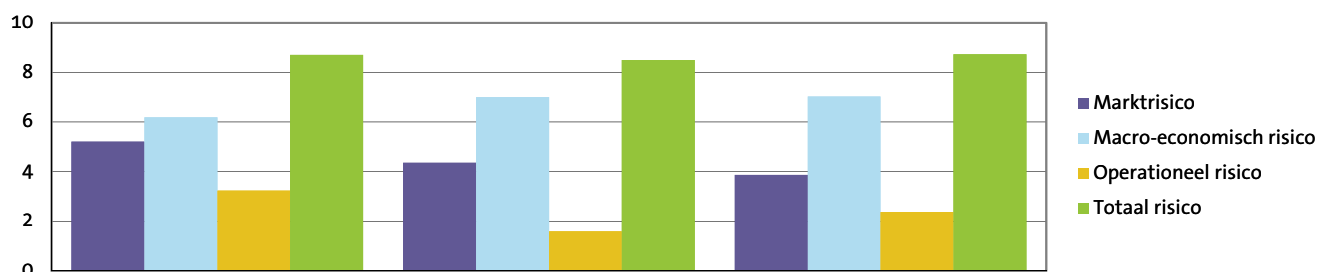
Antares Woonservice**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,2	2.408	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,2	2.860	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	3,2	1.493	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	8,7	4.026	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

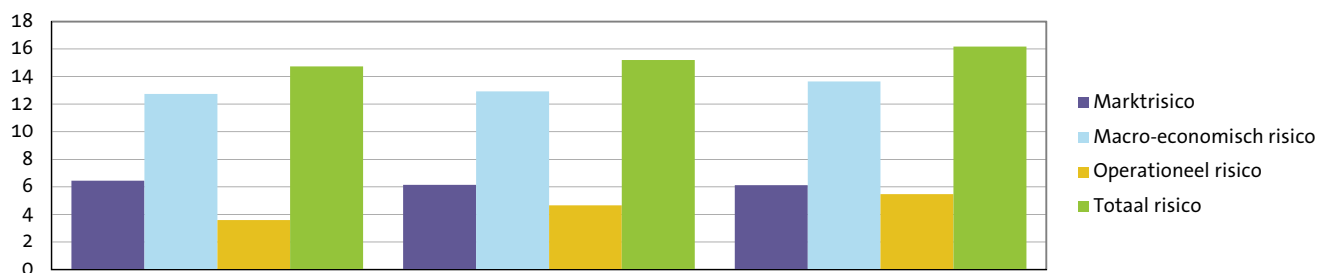
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,5	3.929	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	12,7	7.752	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	3,6	2.188	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	14,7	8.962	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Antares Woonservice

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

Antares Woonservice

Antares Woonservice

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.