

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0470

**Com.wonen
Rotterdam**



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

Com.wonen**1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	Com.wonen		
L-nummer	L0470		
Vestigingsplaats	Rotterdam		
Totaal huurwoningen			30.170
Eenheden in verzorgingshuizen			36
Overige woongelegenheden			78
Totaal aantal woongelegenheden			30.284
Garages	2.395	[weging 0,2]	479
Bedrijfsruimten/winkels	574	[weging 1,0]	574
Overig bezit	226	[weging 0,2]	45
Maatschappelijk vastgoed	22	[weging 2,0]	44
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			33.501
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			31.426
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			32
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			45
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg31 Rijnmond	30.284	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg31 Rijnmond		
Referentiegroep	Rf03 Grote herstructureringscorporaties		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg31			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	33.000	25.000	76	603.900	387.000	64
Huurwoning	55.200	46.600	84	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	43.500	39.900	92	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	11.700	6.800	58	127.700	90.400	71
eengezins	13.800	7.100	52	188.300	155.300	83
meergezins	41.400	39.500	95	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Com.wonen**Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg31	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.999	8.999	30
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	14.281	14.281	47
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.750	6.750	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	254	254	1
Totaal	30.284	30.284	100

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

	Corporatie	Rg31	Landelijk
Eengezinswoningen	28,9	22,3	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	37,4	41,2	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	14,7	13,2	12,7
Hoogbouw	18,6	18,6	10,6
Eenheden verzorging	0,1	2,1	2,1
Overige woongelegenheden	0,3	2,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	15,5	13,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	2,3	10,7	14,5
Bouwperiode 1960-1969	16,2	16,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	17,3	14,2	18,9
Bouwperiode 1980-1989	18,9	25,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	19,5	13,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	10,3	6,4	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Com.wonen**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.1 Verhuur****2.1.1 Verhuurgegevens**

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	7,6	7,1	8,0	7,9	7,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	3,2	1,3	1,3	1,5	1,5	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,6	1,3	2,2	2,2	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	2,7	1,9				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,1	0,8	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			2,5	1,7	0,9	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	353	368	375	425	407	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,0	72,3	72,0	73,0	75,7	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

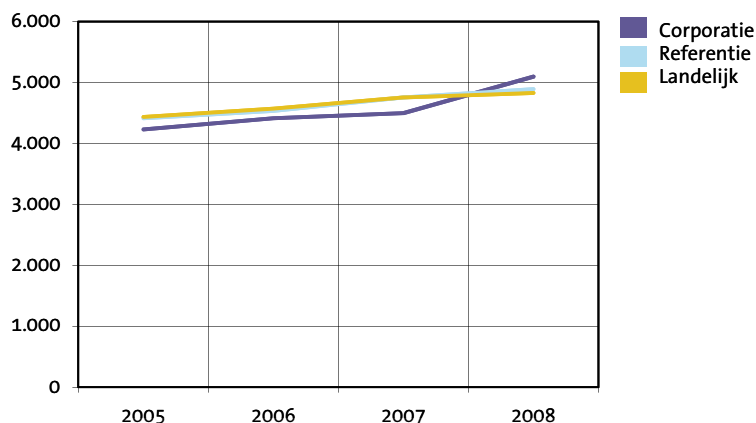
** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

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

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.231	4.414	4.499	5.096	120
Referentie	4.414	4.531	4.756	4.890	111
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)**

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

	Rg31		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	34	66	26	74
Waarvan in de koopsector	12	88	12	88
Waarvan in de huursector	45	55	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	51	49	51	49
Middelduur	44	56	42	58
Duur	28	72	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

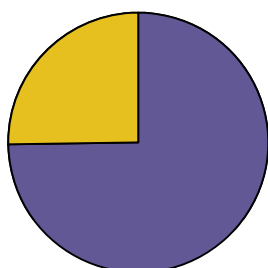
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	8.388	7.910	7.719	6.294	20,9	29,8	26,6
Betaalbare woningen	20.259	20.436	20.367	21.578	71,5	61,2	66,3
Dure woningen	2.188	2.178					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			2.116	1.951	6,5	7,1	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	347	1,2	1,9	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	1.334	1.214	1.383	1.129	74,8	69,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	516	311	444	436	25,2	30,3	27,9
Passend	1.712	1.380	1.703	1.447	92,2	89,7	90,6
Te duur	50	89	65	92	4,4	6,2	5,2
Te goedkoop	88	56	59	26	3,4	4,1	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

Com.wonen**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.2 Kwaliteit van de voorraad****2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	122	119	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,48	3,47	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	6.677	10.473	10.133	322	320	300
Mutatieonderhoud	8.001	10.260	11.237	358	177	186
Planmatig onderhoud	17.625	19.621	22.521	717	853	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.610	10.119	18.949	25.599	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	1.330	534			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	30.284		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.399		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	7,9	9,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	386		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	12		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,1	3,0
Aantal nultredenwoningen	12.419		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	41,0	26,6	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	186		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	11,9	11,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Com.wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	5.358	8.427	177	111	58
Fysieke activiteiten	0	0	0	80	54
Totaal	5.358	8.427	177	192	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					

Com.wonen**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	Rg31	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg31	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	30.284	250.648	573.990	2.388.091	30.284	250.648	573.990	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,4	0,7	0,7	1,0	0,9	1,2	1,3	1,6
Sloop huurwoningen	1,2	1,1	0,9	0,7	1,3	1,2	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,6	0,5	0,7	0,9	0,2	0,6	0,6	0,5
Verkoop huurwoningen	0,5	1,1	1,1	1,3	0,7	1,1	1,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,4	0,7	0,4	0,7	0,6	1,0	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	334	923	1.162	2.419	688	0,28	
Prognosejaar 2006		573	649	1.222	641	0,52	
Prognosejaar 2007			551	551	420	0,76	
Gerealiseerde productie	47	221	420			0,52	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	1.141	19	566	1.726	1.060	0,61	
Prognosejaar 2006		1.021	199	1.220	858	0,70	
Prognosejaar 2007			690	690	537	0,78	
Gerealiseerde productie	202	321	537			0,70	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	96	185	140	421	469	0,90	
Prognosejaar 2006		383	230	613	323	0,53	
Prognosejaar 2007			248	248	150	0,60	
Gerealiseerde productie	146	173	150			0,68	0,61

Com.wonen**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.4 Inzet in aandachtswijken****2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio****Productierealisatie 2008**

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.999	436
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	14.281	526
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.750	656
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	254	22
Totaal	30.284	1.640

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.999	2.949
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	14.281	2.663
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.750	808
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	254	169
Totaal	30.284	6.589

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)	8.999	30	436	27	5
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	14.281	47	526	32	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.750	22	656	40	10
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	254	1	22	1	9
Totaal	30.284	100	1.640	100	5

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.999	30	2.949	45	33
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	14.281	47	2.663	40	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	6.750	22	808	12	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	254	1	169	3	67
Totaal	30.284	100	6.589	100	22

Com.wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg31	Landelijk
Corporatie	32,8	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,7	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	10.615	69.286	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	1.613	13975	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	7.102	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	2.826	19.398	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	26,6	28,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	4.944	43.995	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	14.279	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					

Com.wonen

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.565	1.655	1.340
Personeelskosten per Fte	61.835	66.630	64.248
Aantal VHE per Fte	100	86	92

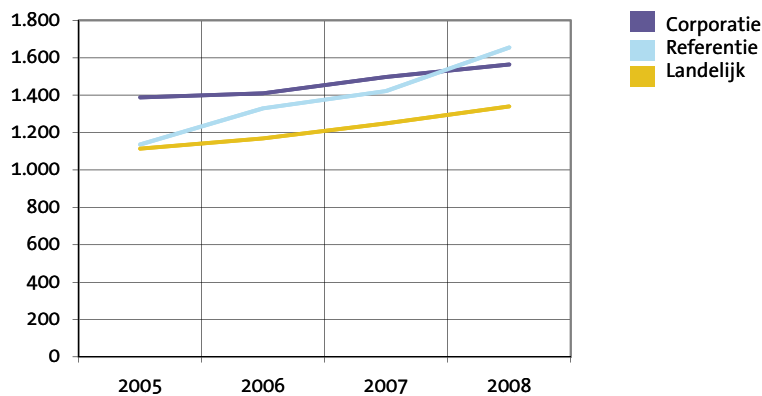
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.387	1.411	1.498	1.565	12,8
Referentie	1.136	1.330	1.422	1.655	45,7
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)

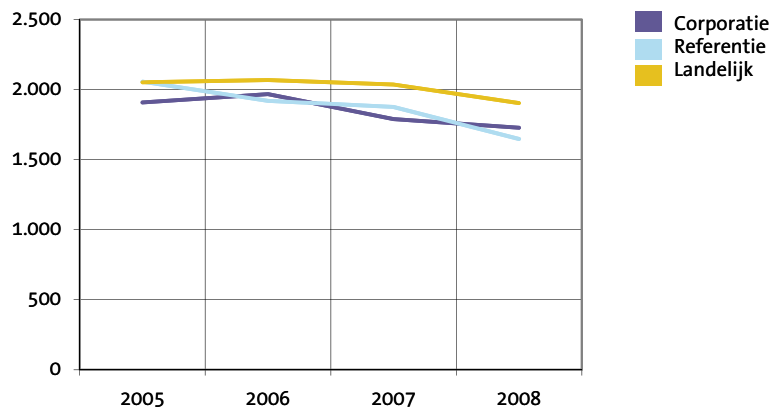
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.321	4.408	4.584	4.691
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.909	1.969	1.789	1.728
Netto kasstroom na rente per VHE	667	743	510	355

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.328	4.453	4.606	4.688
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.058	1.921	1.877	1.648
Netto kasstroom na rente per VHE	610	507	501	108

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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)

Com.wonen**3****Bedrijfsvoering****3.3 Kosten en opbrengsten productie**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	185.276	143.173	155.528
- grondkosten	29.436	18.391	20.681
- bouwkosten	155.840	117.763	128.809
- overige kosten	0	7.019	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	0	122.053	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	145.381	190.491
- grondkosten	0	55.571	19.766
- bouwkosten	0	78.095	155.610
- overige kosten	0	11.714	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	18.949	25.599	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	132.242	178.882	181.208
Netto verkoopresultaten	-3.606	12.515	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	132.382	152.752	146.104
Verkoopkosten	15.338	12.260	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	6.283	6.270	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

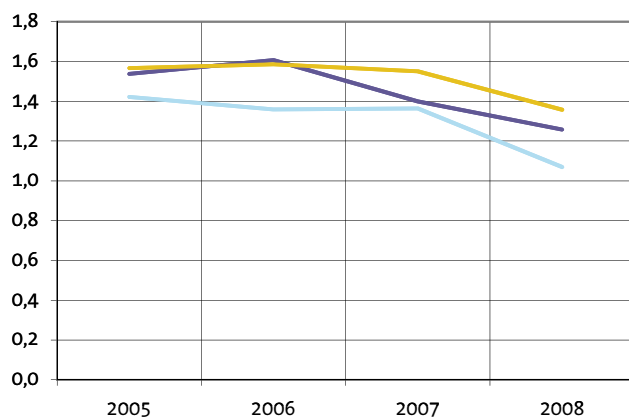
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.909	1.969	1.789	1.728
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.241	1.226	1.279	1.374
Rentedekkingsgraad	1,5	1,6	1,4	1,3

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.058	1.921	1.877	1.648
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.448	1.413	1.376	1.540
Rentedekkingsgraad	1,4	1,4	1,4	1,1

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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

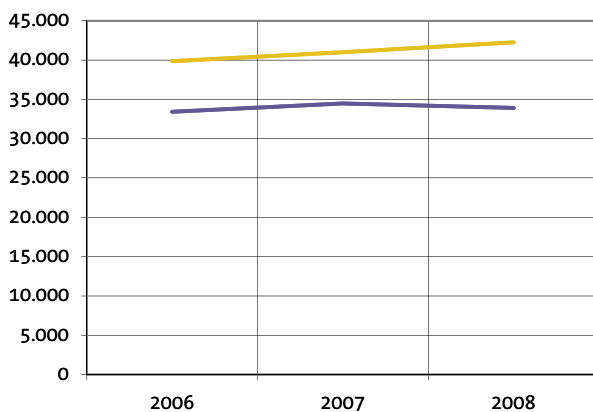
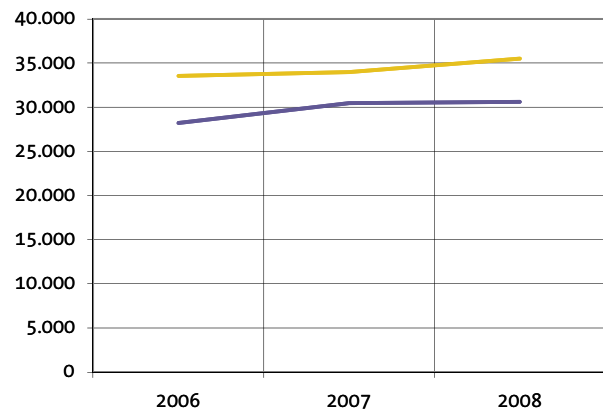
Com.wonen**4****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4.1 Vastgoed****4.1.1 Bedrijfswaarde**
(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	33.431	34.490	33.924	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	988	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.381	-2.797	-1.537	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-4.072	-1.788	-2.041	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	0	0	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	1.637	1.757	1.765	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.335	-1.129	-1.478	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-63	-67	-15	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	28.205	30.467	30.618	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	115.551	138.122	133.405
WOZ-waarde 2007	131.036	150.399	148.247
WOZ-waarde 2008	136.889	160.816	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,7	3,1	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

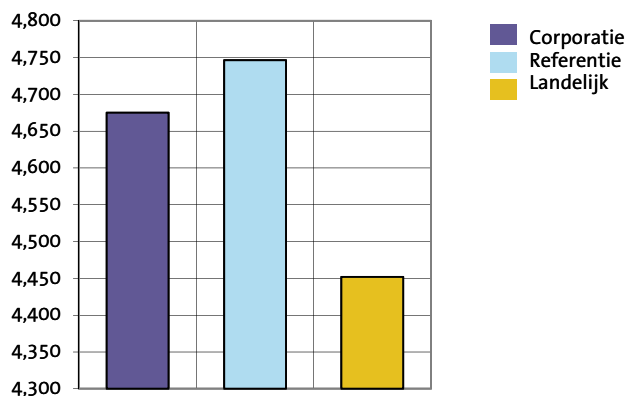
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,4	7,3	7,4
2007	6,6	7,4	7,3
2008	6,5	7,4	7,5
Restant levensduur na uniformering	22,2	22,3	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,7	4,7	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden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

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	208	259
Referentie	801	828
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

Com.wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	29.962	32.057	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.563	29.044	26.073
Kortlopende schulden per VHE	777	2.738	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.374	1.540	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,47	4,43	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

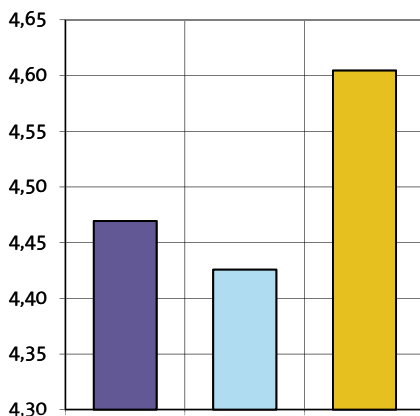
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.909	1.969	1.789	1.728
Langlopende leningen per VHE	23.363	23.852	25.582	29.962
Schuldverdien ratio	12,2	12,1	14,3	17,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.058	1.921	1.877	1.648
Langlopende leningen per VHE	26.826	27.540	28.797	32.057
Schuldverdien ratio	13,0	14,3	15,3	19,5
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

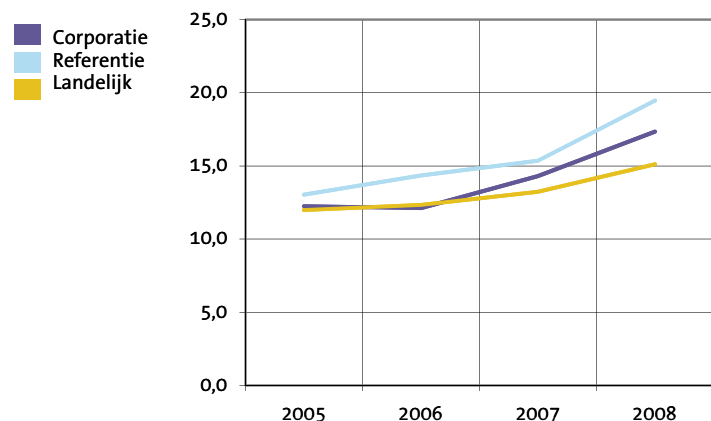
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

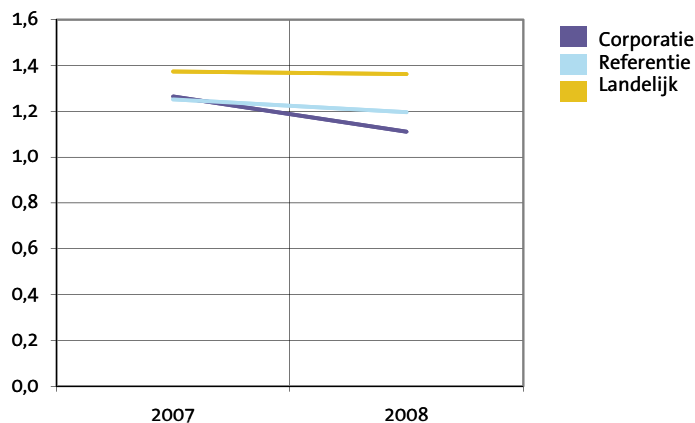


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.467	30.618
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.077	27.563
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.889	34.769
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.065	29.044
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,2
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

Com.wonen**5 Financiële positie en perspectief****5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar**

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	23,3	24,2	16,2
Referentie	26,7	25,0	24,6
Landelijk	32,6	31,6	30,5

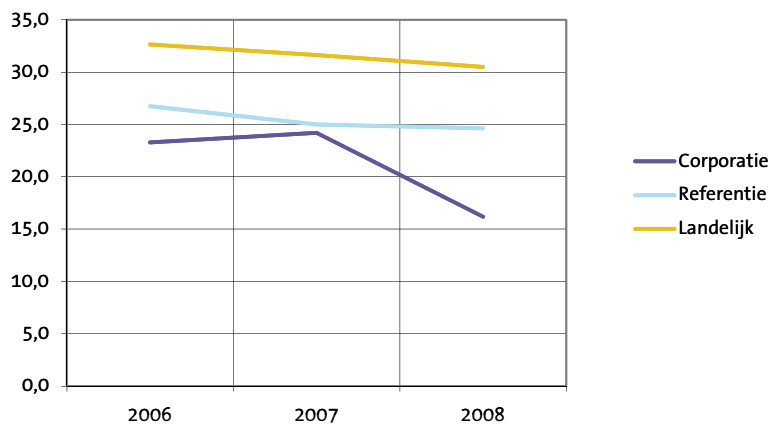
Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	5.896	11.185	13.322

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	260.787	7.934.402	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	8.298	13.385	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

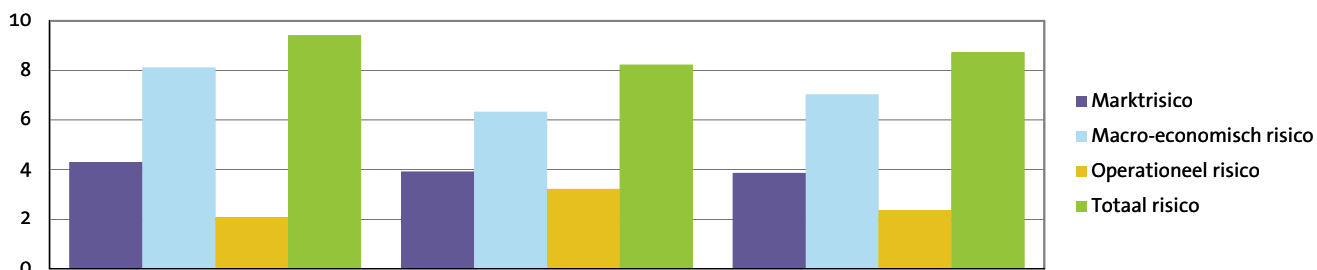
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	1.570	3,9	1.777	3,9	1.688
Macro-economisch risico	8,1	2.953	6,3	2.878	7,0	3.068
Operationeel risico	2,1	760	3,2	1.462	2,4	1.034
Totaal risico	9,4	3.430	8,2	3.736	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

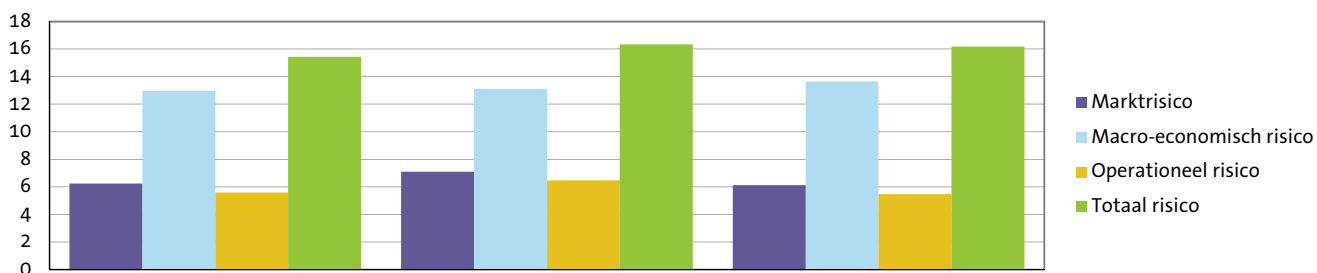
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,2	2.685	7,1	4.002	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,0	5.577	13,1	7.391	13,6	7.412
Operationeel risico	5,6	2.401	6,5	3.646	5,5	2.977
Totaal risico	15,4	6.639	16,3	9.212	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Com.wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	77	8	8	7
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100	0
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Com.wonen

Com.wonen

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.