

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1804

**Mercatus
Noordoostpolder**



...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

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

Mercatus

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Mercatus		
L-nummer	L1804		
Vestigingsplaats	Noordoostpolder		
Totaal huurwoningen			4.930
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			4.930
Garages	134	[weging 0,2]	27
Bedrijfsruimten/winkels	14	[weging 1,0]	14
Overig bezit	101	[weging 0,2]	20
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			5.179
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.991
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg46 Flevoland	4.930	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg46 Flevoland		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg46			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	16.600	11.500	69	603.900	387.000	64
Huurwoning	9.000	9.900	110	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	6.800	7.800	114	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	2.200	2.200	97	127.700	90.400	71
eengezins	4.900	5.000	103	188.300	155.300	83
meergezins	4.100	4.900	118	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	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.421	1.421	29
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.932	1.932	39
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.577	1.577	32
Totaal	4.930	4.930	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	81,2	58,7	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	10,3	24,1	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	8,5	11,2	12,7
Hoogbouw	0,0	2,4	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	1,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	34,4	4,0	14,5
Bouwperiode 1960-1969	13,6	6,6	17,9
Bouwperiode 1970-1979	25,4	17,4	18,9
Bouwperiode 1980-1989	11,5	41,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,1	18,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	9,0	11,4	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	9,5	9,2	11,2	11,1	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	1,0	0,8	0,8	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,0	0,6	0,7	0,8	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,6	1,5				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			1,1	0,6	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,3	0,3	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	372	380	392	403	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,5	63,8	63,3	63,3	62,5	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

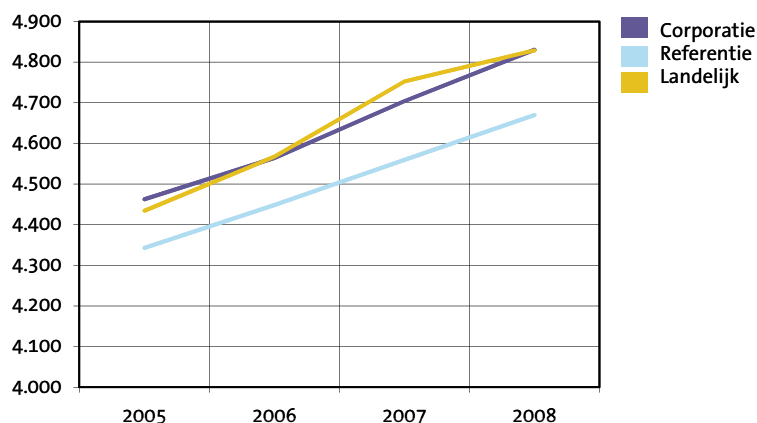
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.463	4.564	4.704	4.831	108
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	108
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 %**

	Rg46		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	28	72	26	74
Waarvan in de koopsector	15	85	12	88
Waarvan in de huursector	49	51	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	48	52	51	49
Middelduur	55	45	42	58
Duur	30	70	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

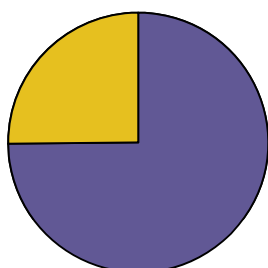
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.313	1.294	1.289	1.229	24,9	28,5	26,6
Betaalbare woningen	3.479	3.487	3.463	3.546	71,9	68,6	66,3
Dure woningen	90	83					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			133	142	2,9	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	13	0,3	0,6	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	366	368	433	n.b.	74,9	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	121	127	144	n.b.	25,1	32,5	27,9
Passend	459	458	489	n.b.	90,2	88,2	90,6
Te duur	16	9	57	n.b.	5,3	5,2	5,2
Te goedkoop	12	28	31	n.b.	4,6	6,6	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

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,89	2,77	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	825	1.237	1.337	268	281	300
Mutatieonderhoud	670	931	1.063	213	175	186
Planmatig onderhoud	4.145	3.418	4.972	996	1.094	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	891	0	0	0	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	253	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	4.930		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.002		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,3	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	101		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	978		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	19,8	23,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	0,0	19,9	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	32	50	6	21	58
Fysieke activiteiten	6	0	1	35	54
Totaal	38	50	8	57	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					

Mercatus

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	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	4.930	43.499	219.606	2.388.091	4.930	43.499	219.606	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,2	1,2	1,3	1,0	1,8	2,7	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,2	0,0	0,5	0,7	0,0	0,2	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,2	0,2	0,9	0,2	0,7	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,7	0,5	0,6	1,3	1,4	0,9	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,3	0,3	0,4	0,1	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	44	72	149	265	227	0,86	
Prognosejaar 2006		109	121	230	205	0,89	
Prognosejaar 2007			139	139	123	0,88	
Gerealiseerde productie	22	82	123			0,88	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	29	0,02	
Prognosejaar 2006		0	0	0	22	0,02	
Prognosejaar 2007			18	18	18	1,00	
Gerealiseerde productie	7	4	18			0,35	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	35	40	40	115	110	0,96	
Prognosejaar 2006		42	35	77	77	1,00	
Prognosejaar 2007			70	70	51	0,73	
Gerealiseerde productie	33	26	51			0,90	0,61

Mercatus

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.421	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.932	87
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.577	61
Totaal	4.930	186

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.421	369
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.932	370
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.577	204
Totaal	4.930	943

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.421	29	38	20	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.932	39	87	47	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.577	32	61	33	4
Totaal	4.930	100	186	100	4

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.421	29	369	39	26
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.932	39	370	39	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.577	32	204	22	13
Totaal	4.930	100	943	100	19

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

	Rg46	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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					

Mercatus

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.097	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	62.328	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	88	97	92

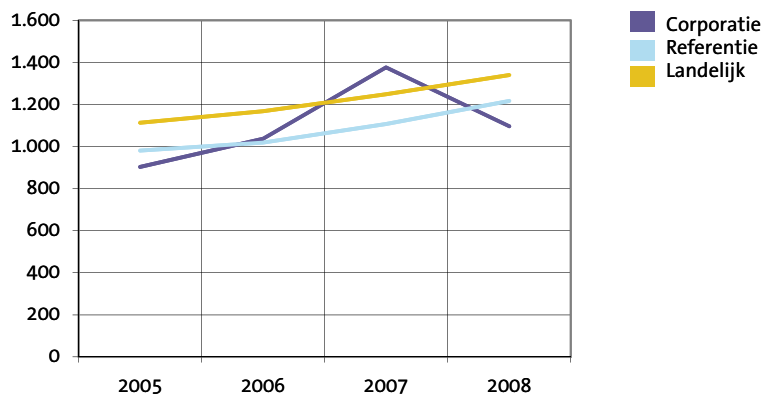
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	904	1.037	1.377	1.097	21,4
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
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)

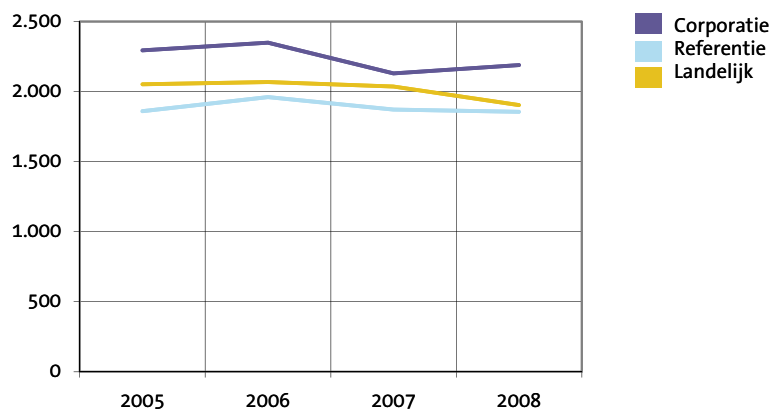
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.410	4.529	4.636	4.763
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.294	2.351	2.130	2.189
Netto kasstroom na rente per VHE	1.221	1.379	1.154	1.153

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

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)

Mercatus

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	143.028	167.128	155.528
- grondkosten	18.274	22.565	20.681
- bouwkosten	115.179	139.401	128.809
- overige kosten	9.575	5.161	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen			
	0	165.829	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties			
	0	10.016	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	146.647	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	17.529	14.817	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	131.622	143.280	146.104
Verkoopkosten	1.333	4.591	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	11.333	8.000	7.814

Quintielscore kengetallen

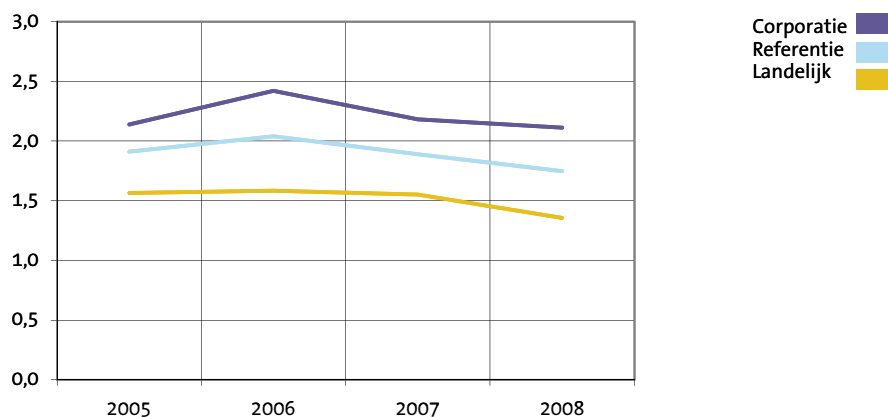
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.294	2.351	2.130	2.189
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.073	972	976	1.036
Rentedekkingsgraad	2,1	2,4	2,2	2,1
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
Rentedekkingsgraad	1,9	2,0	1,9	1,7
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

Mercatus

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

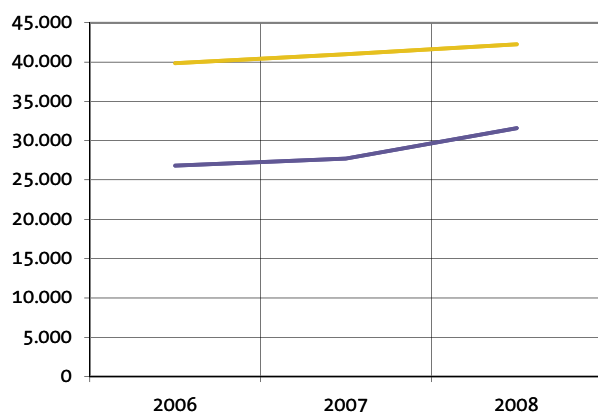
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	26.844	27.727	31.596	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	-771	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-4.261	-4.442	-795	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	319	-334	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.032	-1.159	-1.510	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	20.780	22.446	28.958	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

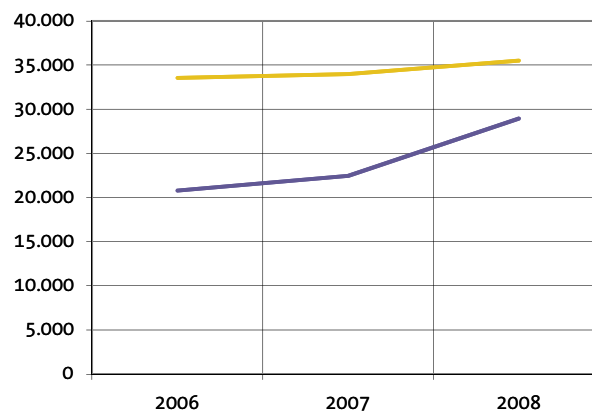
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* 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	118.338	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	127.659	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	128.766	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,8	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

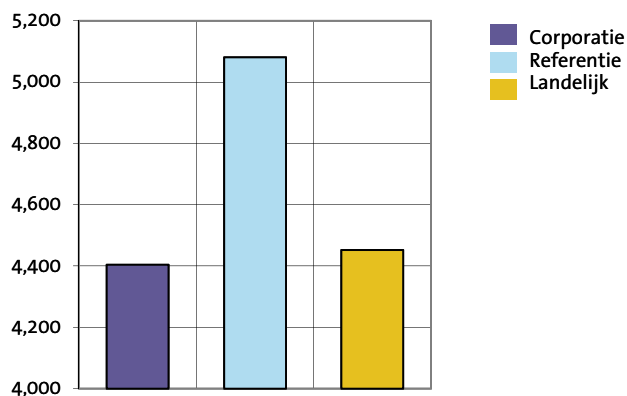
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	4,6	6,7	7,4
2007	4,8	6,7	7,3
2008	6,1	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	20,0	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,4	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	10,1	1,3	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	696	815
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

Mercatus

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.955	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.444	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	690	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.036	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,72	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

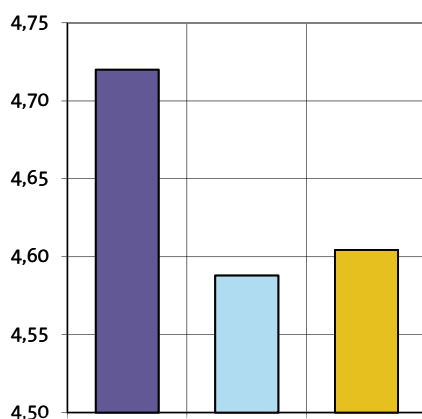
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.294	2.351	2.130	2.189
Langlopende leningen per VHE	20.535	18.673	22.481	21.955
Schuldverdien ratio	9,0	7,9	10,6	10,0
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	10,0	9,9	11,3	12,1
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

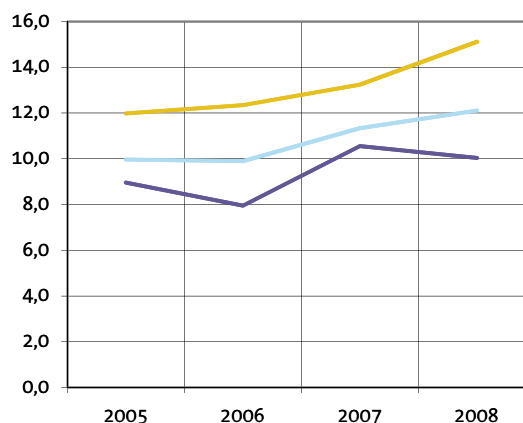
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

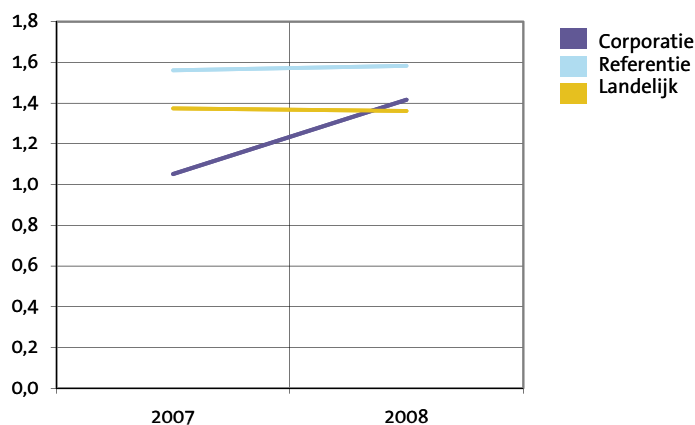


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	22.446	28.958
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.333	20.444
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,1	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,6
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

Mercatus

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	11,8	17,9	34,0
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	11.135	15.583	13.322

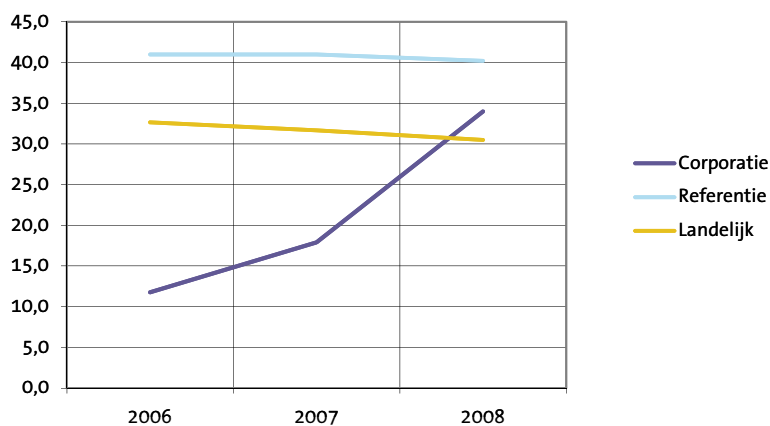
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	49.142	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	9.846	14.718	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



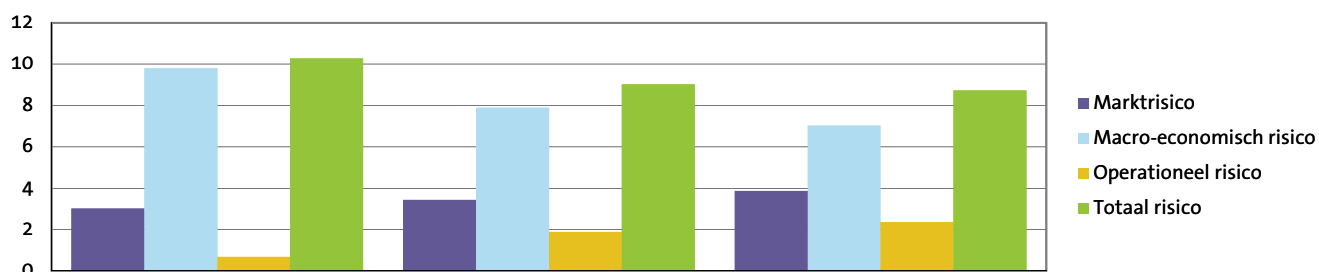
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,0	988	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	9,8	3.210	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	0,7	222	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	10,3	3.366	9,0	3.498	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

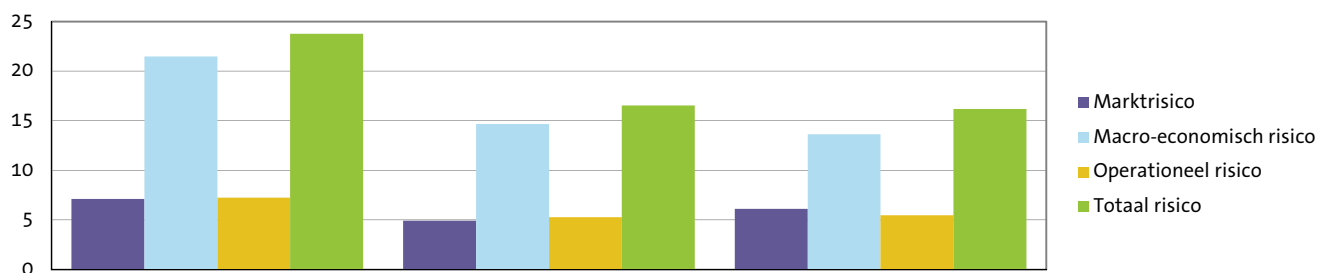
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	7,1	2.391	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	21,5	7.210	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	7,3	2.435	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	23,8	7.977	16,5	7.785	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Mercatus

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Mercatus

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.