

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L2004

**DUWO
Delft**



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

DUWO**1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	DUWO		
L-nummer	L2004		
Vestigingsplaats	Delft		
Totaal huurwoningen			5.790
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			7.977
Totaal aantal woongelegenheden			13.767
Garages	127	[weging 0,2]	25
Bedrijfsruimten/winkels	79	[weging 1,0]	79
Overig bezit	73	[weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			14.046
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			13.886
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
Rg23	Amstelland/Meerlanden	3.905	28,4
Rg27	s-Gravenhage	7.868	57,2
	Overig	1.994	14,5
Referentieregio	Rg27 s-Gravenhage		
Referentiegroep	Rf01 Studentenhuisvesting		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg27			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	27.100	21.200	78	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.100	25.800	95	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	19.700	17.900	91	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	7.400	7.900	107	127.700	90.400	71
eengezins	6.900	3.300	48	188.300	155.300	83
meergezins	20.200	22.600	112	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	Rg23	Rg27	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	2.106	2.106	18
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.250	4.368	7.618	65
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	655	1.394	2.049	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.905	7.868	11.773	100

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

	Corporatie	Rg23	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	0,4	41,1	20,7	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	15,4	16,3	41,5	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	1,1	12,3	17,1	12,7
Hoogbouw	25,2	16,9	15,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	3,3	1,8	2,1
Overige woonegelegenheden	57,9	10,2	3,7	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	10,3	1,5	10,4	8,6
Bouwperiode 1945-1959	3,5	9,3	17,1	14,5
Bouwperiode 1960-1969	20,0	16,9	13,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	23,8	23,7	16,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	14,6	16,2	21,8	21,3
Bouwperiode 1990-1999	12,3	18,3	12,6	11,2
Bouwperiode 2000 en later	15,5	14,1	8,3	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

DUWO**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.1 Verhuur****2.1.1 Verhuurgegevens**

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	52,7	49,2	80,1	68,0	50,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,4	0,6	1,5	1,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	3,5	2,0	2,3	2,0	1,2	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,1	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,4	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongegelegenheid	262	279	276	236	227	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	78,6	80,3	81,4	82,0	83,1	71,0

* in % van het aantal woongegelegenheden

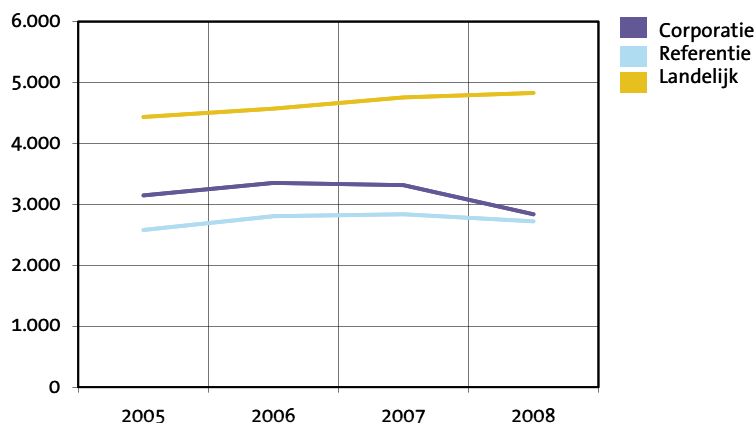
** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

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

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	3.148	3.351	3.313	2.834	90
Referentie	2.580	2.806	2.839	2.720	105
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 woongegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg27		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	31	69	26	74
Waarvan in de koopsector	12	88	12	88
Waarvan in de huursector	45	55	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	54	46	51	49
Middelduur	47	53	42	58
Duur	23	77	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	3.740	3.513	3.831	3.833	66,2	62,6	26,6
Betaalbare woningen	1.255	1.226	1.242	1.901	32,8	35,6	66,3
Dure woningen	311	310					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			318	54	0,9	1,3	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			1	2	0,0	0,5	1,6

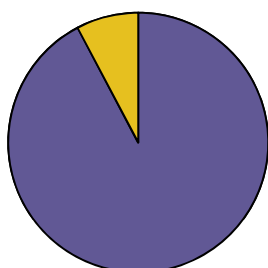
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	634	798	1.309	1.669	92,3	99,1	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	123	110	74	63	7,7	0,9	27,9
Passend	695	853	1.335	1.703	95,9	99,2	90,6
Te duur	4	8	12	14	0,8	0,5	5,2
Te goedkoop	58	47	36	15	3,3	0,3	4,2

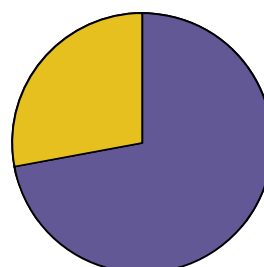
Quintielscores toewijzing

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

DUWO**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.2 Kwaliteit van de voorraad****2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	84	87	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	38	39	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,96	4,03	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	2.249	1.523	1.609	116	125	300
Mutatieonderhoud	1.047	1.553	1.766	127	46	186
Planmatig onderhoud	5.674	5.425	6.243	450	673	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	1.017	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	13.767		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	0,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,0	3,0
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	4,5	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	9		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	0,5	0,2	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	98	468	7	40	58
Fysieke activiteiten	46	64	3	75	54
Totaal	144	532	10	115	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					

DUWO**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	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	13.767	166.644	43.287	2.388.091	13.767	166.644	43.287	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	2,5	1,0	2,0	1,0	1,3	1,6	1,3	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	1,1	0,5	0,7	0,0	1,1	0,1	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,4	0,1	0,9	0,5	0,4	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,6	0,5	0,2	1,3	0,1	0,5	0,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0	0,9	0,0	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	708	163	1.331	2.202	1.031	0,47	
Prognosejaar 2006		528	487	1.015	893	0,88	
Prognosejaar 2007			1.036	1.036	491	0,47	
Gerealiseerde productie	138	402	491			0,61	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	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	181	0	0	181	257	0,70	
Prognosejaar 2006		0	0	0	12	0,04	
Prognosejaar 2007			7	7	9	0,78	
Gerealiseerde productie	245	3	9			0,51	0,61

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

Waardering wijken per regio	Rg23		Rg27	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.106	225
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.250	0	4.368	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	655	0	1.394	35
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.905	0	7.868	261

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg23		Rg27	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.106	836
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.250	314	4.368	542
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	655	0	1.394	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.905	314	7.868	1.397

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal**Productierealisatie 2008**

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.436	18	225	35	9
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.413	61	377	59	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.378	17	35	5	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	540	4	0	0	0
Totaal	13.767	100	637	100	5

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.436	18	836	49	34
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.413	61	856	50	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.378	17	19	1	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	540	4	0	0	0
Totaal	13.767	100	1.711	100	12

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg23	Rg27	Landelijk
Corporatie	0,0	39,7	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	25,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	214	31.038	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	5765	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	100	8.133	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	46,7	26,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	6	12.682	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	4.849	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					

DUWO**3 Bedrijfsvoering****3.1 Netto bedrijfslasten****3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)**

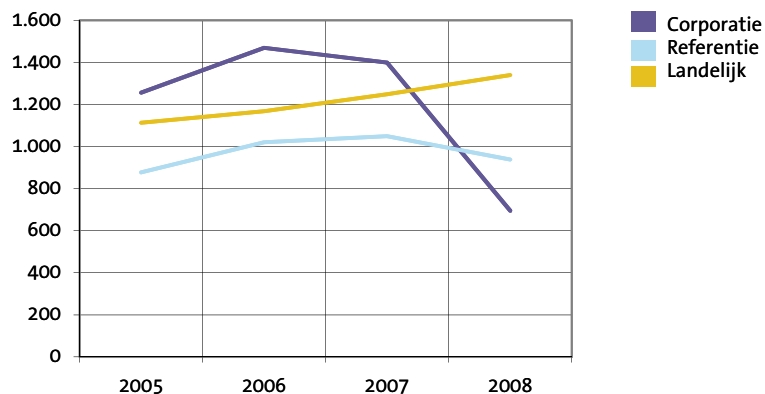
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	695	938	1.340
Personeelskosten per Fte	63.309	63.993	64.248
Aantal VHE per Fte	112	114	92

**3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)**

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.257	1.469	1.400	695	-44,7
Referentie	877	1.021	1.050	938	6,9
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)

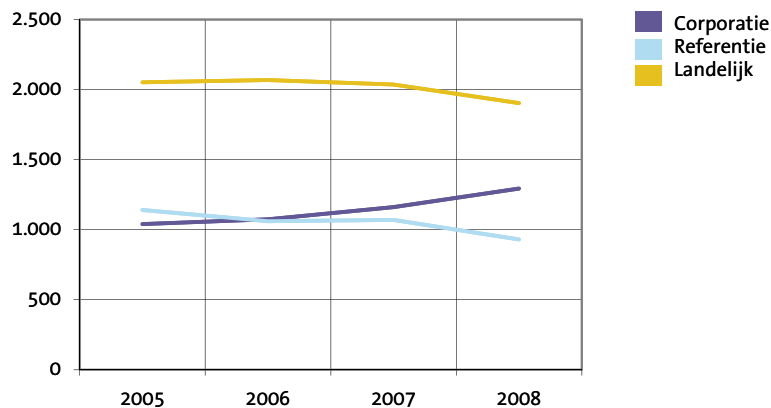
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	3.005	3.233	3.195	2.696
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.040	1.075	1.161	1.294
Netto kasstroom na rente per VHE	41	135	173	270

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	2.570	2.710	2.825	2.721
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.142	1.061	1.071	931
Netto kasstroom na rente per VHE	280	229	209	44

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)

DUWO**3****Bedrijfsvoering****3.3 Kosten en opbrengsten productie**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	67.467	80.276	155.528
- grondkosten	7.743	9.896	20.681
- bouwkosten	56.551	66.410	128.809
- overige kosten	3.174	3.969	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	190.491
- grondkosten	0	0	19.766
- bouwkosten	0	0	155.610
- overige kosten	0	0	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	1.017	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	338.750	338.750	181.208
Netto verkoopresultaten	0	0	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	208.222	133.263	146.104
Verkoopkosten	5.889	3.474	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	0	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

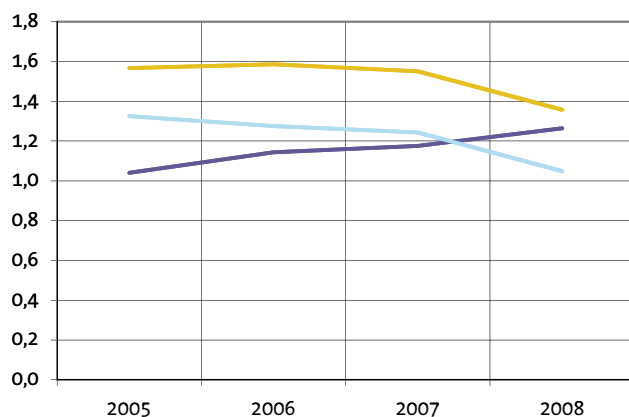
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.040	1.075	1.161	1.294
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	998	940	988	1.024
Rentedekkingsgraad	1,0	1,1	1,2	1,3

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.142	1.061	1.071	931
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	862	832	862	888
Rentedekkingsgraad	1,3	1,3	1,2	1,0

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 ■

DUWO**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	22.617	25.025	32.163	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	669	740	951	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-46	-592	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-51	-10	-6.275	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-35	-262	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	-888	-875	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.693	-1.715	-1.966	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-2.345	104	-2.044	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	19.197	23.175	21.100	33.535	33.997	35.518

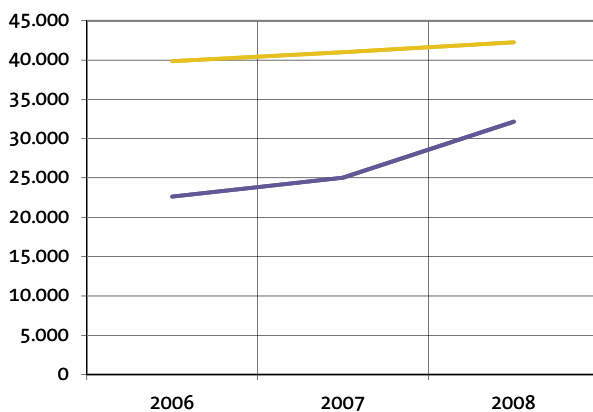
Quintielscores bedrijfswaarde

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

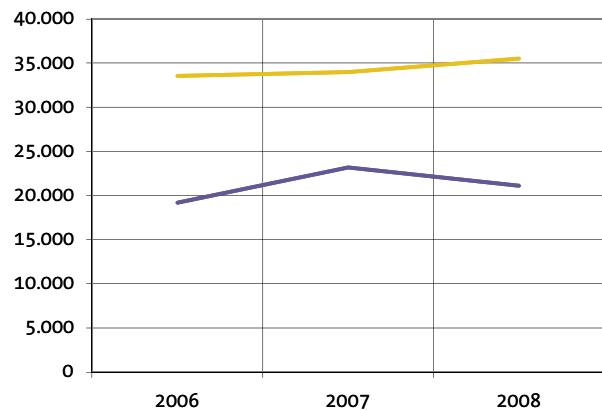
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	37.372	44.779	133.405
WOZ-waarde 2007	59.402	66.368	148.247
WOZ-waarde 2008	68.290	60.921	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	4,2	4,7	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	5,9	7,0	7,4
2007	7,3	7,6	7,3
2008	7,8	7,7	7,5
Restant levensduur na uniformering	24,1	25,4	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,8	3,3	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,3	0,8	1,3

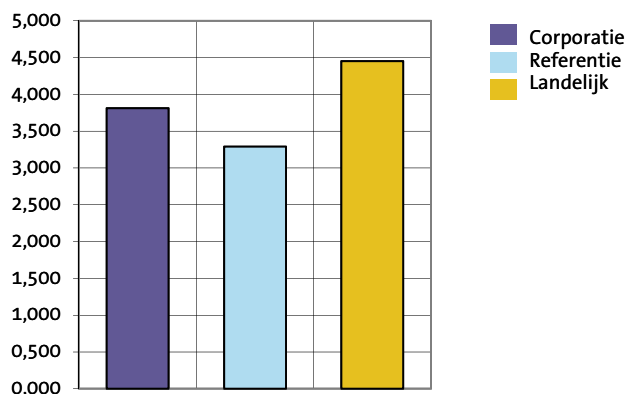
4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	34	191
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



DUWO**4 Waarden vastgoed en leningen****4.2 Langlopende leningen****4.2.1 Leningenportefeuille**
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.217	18.730	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	19.852	16.985	26.073
Kortlopende schulden per VHE	20	792	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.024	888	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,82	4,55	4,60

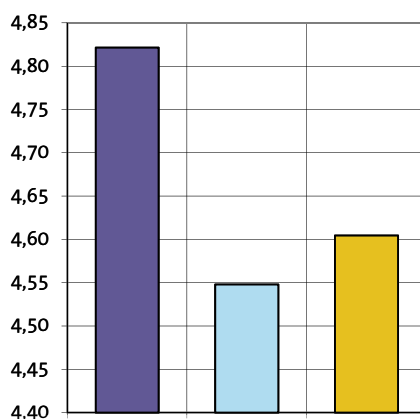
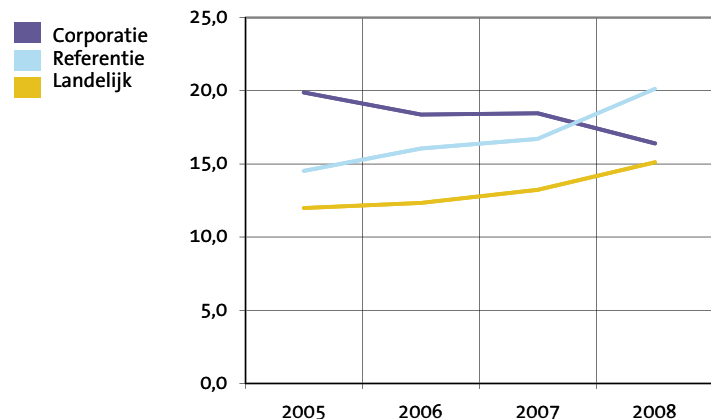
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio
(x € 1)

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.040	1.075	1.161	1.294
Langlopende leningen per VHE	20.660	19.730	21.431	21.217
Schuldverdien ratio	19,9	18,4	18,5	16,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.142	1.061	1.071	931
Langlopende leningen per VHE	16.576	17.023	17.882	18.730
Schuldverdien ratio	14,5	16,0	16,7	20,1
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					

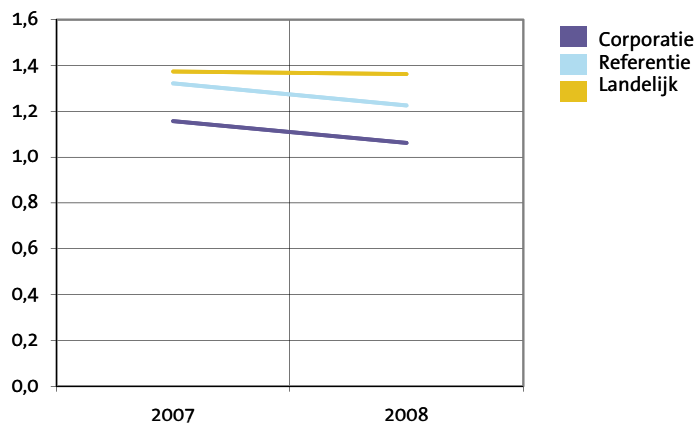
4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008
(nominaal gewaardeerd)**4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio**

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

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	23.175	21.100
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.023	19.852
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	21.500	20.824
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	16.267	16.985
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

DUWO**5 Financiële positie en perspectief****5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar**

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	17,7	28,2	18,6
Referentie	29,2	30,9	24,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

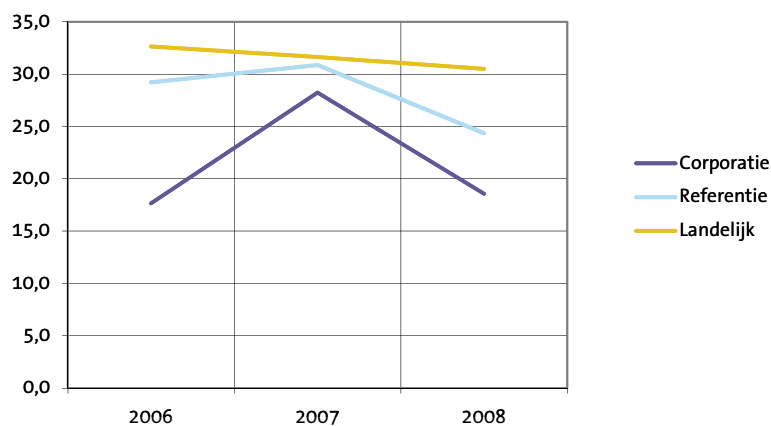
Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	4.855	6.269	13.322

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	129.091	350.639	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	9.297	8.007	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**

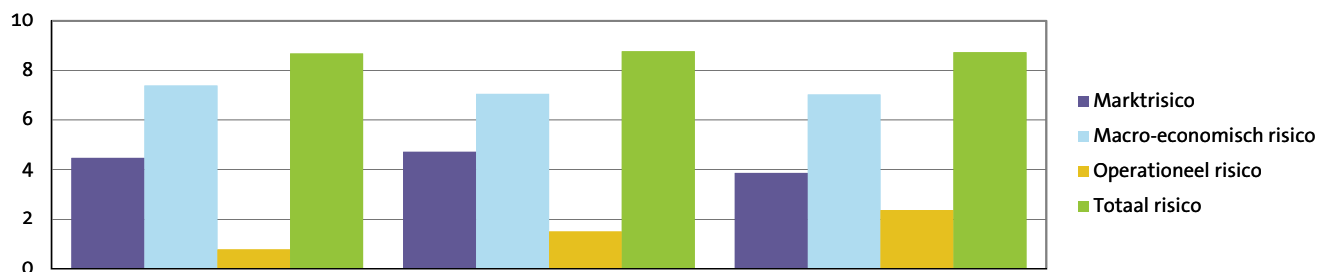
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,5	1.170	4,7	1.214	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,4	1.929	7,0	1.816	7,0	3.068
Operationeel risico	0,8	204	1,5	386	2,4	1.034
Totaal risico	8,7	2.266	8,8	2.259	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



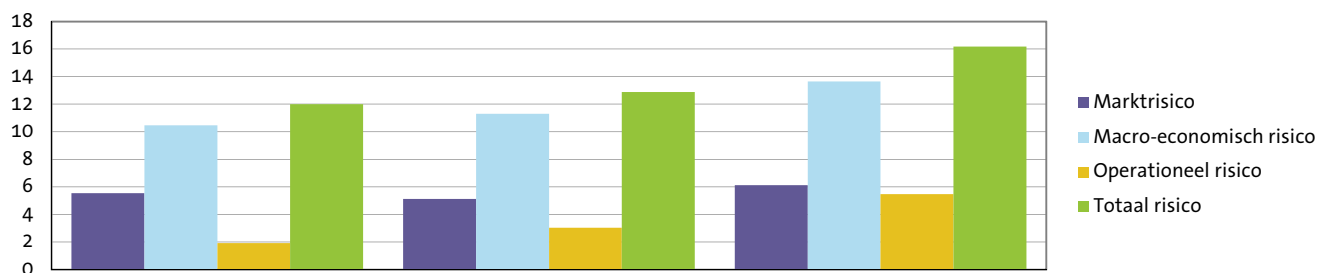
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,5	1.769	5,1	1.586	6,1	3.329
Macro-economisch risico	10,5	3.339	11,3	3.503	13,6	7.412
Operationeel risico	1,9	610	3,0	939	5,5	2.977
Totaal risico	12,0	3.828	12,9	3.990	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



DUWO

5 Financiële positie

5.5 Oordelen
Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100	0	0	0
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

DUWO

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.