Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L2058

Mitros
Utrecht

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Mitros

Inhoud

Mitros

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Mitros**			
L-nummer	L2058			
Vestigingsplaats	Utrecht			
Totaal huurwoningen		28.060		
Eenheden in verzorgingshuizen		184		
Overige woongelegenheden		862		
Totaal aantal woongelegenheden		**29.106**		
Garages		998	[weging 0,2]	200
Bedrijfsruimten/winkels		182	[weging 1,0]	182
Overig bezit		6	[weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed		57	[weging 2,0]	114
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**30.349**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**29.603**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**311**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**53**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg17	West-Utrecht	29.106	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg17 West-Utrecht**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg17			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	35.800	22.600	63	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.900	20.600	74	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	19.700	15.200	77	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	8.100	5.400	66	127.700	90.400	71
eengezins	11.500	4.800	42	188.300	155.300	83
meergezins	16.400	15.700	96	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	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.680	8.680	30
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.967	10.967	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.458	9.458	32
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	1	0
Totaal	29.106	29.106	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	34,8	34,8	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	35,8	30,7	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	16,9	14,6	12,7
Hoogbouw	8,9	9,8	10,6
Eenheden verzorging	0,6	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	3,0	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	15,9	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	17,7	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	25,5	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	9,9	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	19,4	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	5,9	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	5,8	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	8,0	8,0	6,0	4,8	7,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	3,0	3,2	1,6	1,4	1,5	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,0	1,5	1,0	1,9	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,1	0,1				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,1	0,1	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,2	0,3	0,9	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	361	372	380	395	407	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,0	70,2	71,0	71,0	75,7	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

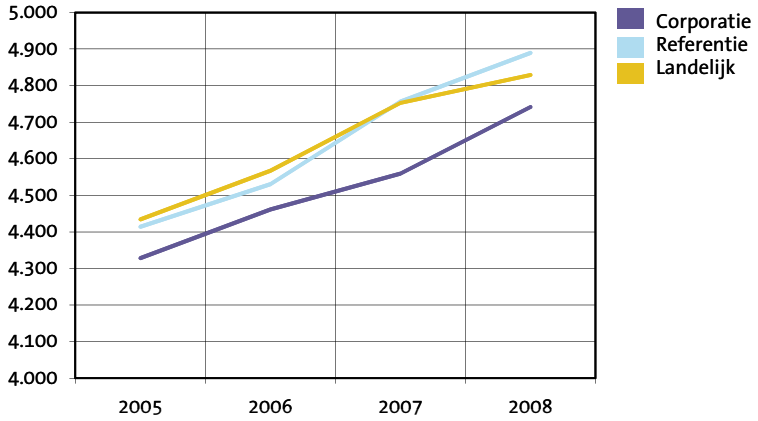
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.328	4.461	4.559	4.741	110
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 woongelegenheid		■			
Huur in % van maximaal toegestane huur	■				

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg17		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	20	80	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	11.182	10.693	10.422	9.705	34,6	29,8	26,6
Betaalbare woningen	15.519	15.764	15.864	16.234	57,9	61,2	66,3
Dure woningen	2.020	2.166					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			1.752	1.767	6,3	7,1	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			357	354	1,3	1,9	1,6

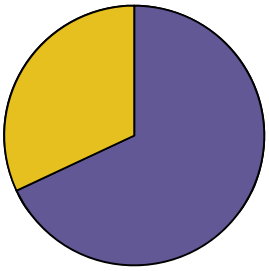
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	1.529	1.697	1.381	1.252	68,0	69,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	678	725	685	666	32,0	30,3	27,9
Passend	2.148	2.378	2.031	1.860	97,7	89,7	90,6
Te duur	39	17	12	26	1,1	6,2	5,2
Te goedkoop	20	27	23	32	1,2	4,1	4,2

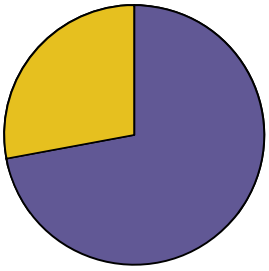
Quintielscores toewijzing

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

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	121	119	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	103	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,31	3,47	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

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

				(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
Onderhoud	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Klachtenonderhoud	6.631	9.762	11.060	374	320	300
Mutatieonderhoud	7.623	8.088	9.814	332	177	186
Planmatig onderhoud	25.820	28.937	47.439	1.603	853	978

				(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)		
Woningverbetering	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	23.916	30.583	25.599	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	782			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	29.106		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.402		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,3	9,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	392		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	214		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,1	3,0
Aantal nultredenwoningen	9.885		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,0	26,6	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	217		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	11,3	11,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4.436	4.129	152	111	58
Fysieke activiteiten	927	1.113	32	80	54
Totaal	5.363	5.242	184	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 woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen		■			
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen			■		
Leefbaarheid totaal			■		

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg17**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg17**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	29.106	110.565	573.990	2.388.091	29.106	110.565	573.990	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,8	1,1	0,7	1,0	1,3	1,6	1,3	1,6
Sloop huurwoningen	0,8	0,4	0,9	0,7	1,1	0,6	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,3	0,1	0,7	0,9	0,0	0,6	0,6	0,5
Verkoop huurwoningen	0,8	0,4	1,1	1,3	0,4	0,6	1,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,2	0,7	0,4	0,6	0,7	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.

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	727	725	484	1.936	927	0,48		
Prognosejaar 2006		782	1.328	2.110	497	0,24		
Prognosejaar 2007			345	345	303	0,88		
Gerealiseerde productie	430	194	303				0,53	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	491	65	556	681	0,82		
Prognosejaar 2006		0	544	544	583	0,93		
Prognosejaar 2007			645	645	542	0,84		
Gerealiseerde productie	98	41	542				0,86	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	137	139	126	402	472	0,85		
Prognosejaar 2006		129	128	257	252	0,98		
Prognosejaar 2007			158	158	92	0,58		
Gerealiseerde productie	220	160	92				0,80	0,61

Mitros

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.680	399
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.967	605
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.458	713
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0
Totaal	29.106	1.717

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.680	2.588
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.967	2.089
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.458	1.676
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0
Totaal	29.106	6.353

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.680	30	399	23	5
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.967	38	605	35	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.458	32	713	42	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0	0	0	0
Totaal	29.106	100	1.717	100	6

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.680	30	2.588	41	30
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.967	38	2.089	33	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.458	32	1.676	26	18
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1	0	0	0	0
Totaal	29.106	100	6.353	100	22

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

	Rg17	Landelijk
Corporatie	29,8	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	30,8	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	10.947	18.807	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	4.267	6341	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	1.919	1.919	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	3.453	7.187	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	31,5	38,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	3.651	4.963	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	1.287	1.287	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					

Mitros

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.542	1.655	1.340
Personeelskosten per Fte	56.759	66.630	64.248
Aantal VHE per Fte	96	86	92

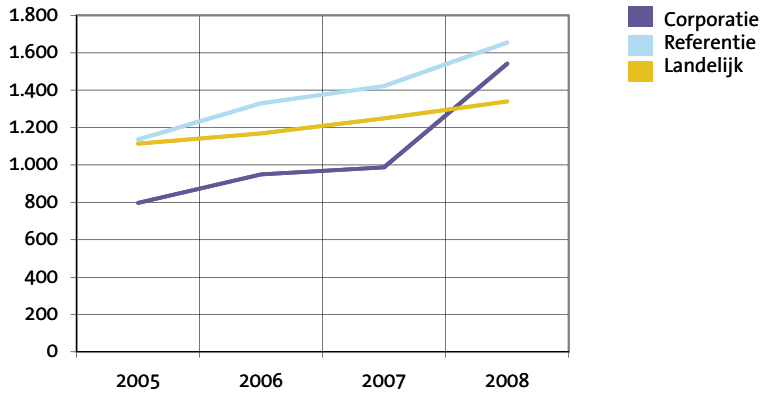
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	798	949	988	1.542	93,2
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	4.201	4.352	4.438	4.571
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.210	2.078	1.743	721
Netto kasstroom na rente per VHE	1.276	1.190	936	-219

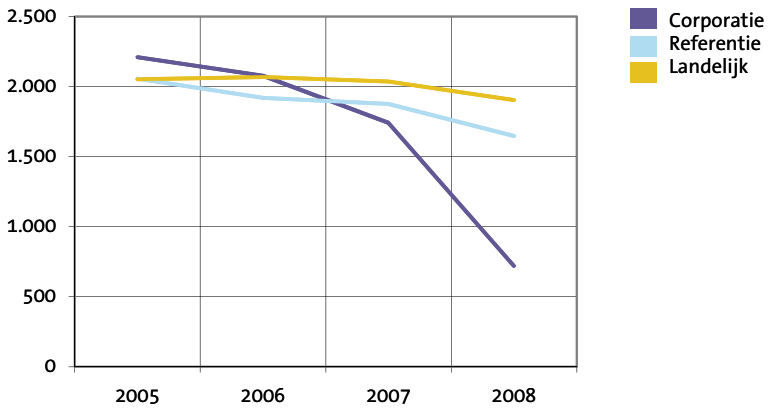
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.328	4.453	4.606	4.688
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.058	1.921	1.877	1.648
Netto kasstroom na rente per VHE	610	507	501	108

Landelijk				
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)



Mitros

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	148.921	143.173	155.528
- grondkosten	15.941	18.391	20.681
- bouwkosten	132.980	117.763	128.809
- overige kosten	0	7.019	6.038
Aankoopprijs 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	30.583	25.599	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	178.882	181.208
Netto verkoopresultaten	0	12.515	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	206.132	152.752	146.104
Verkoopkosten	11.780	12.260	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	7.602	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					■

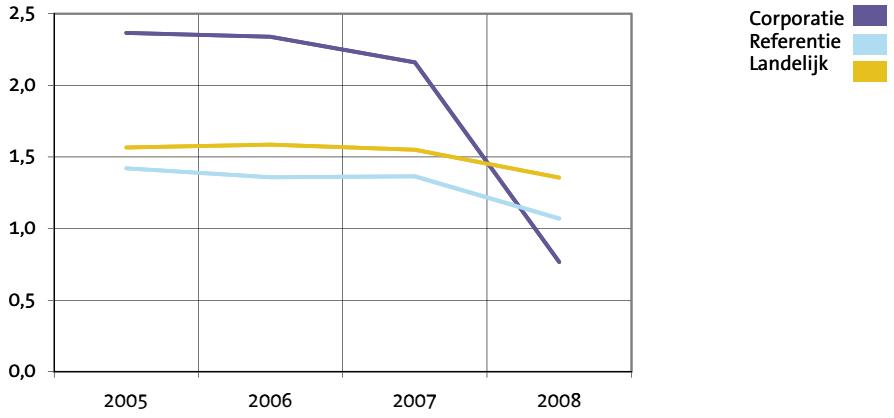
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.210	2.078	1.743	721
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	934	888	807	940
Rentedekkingsgraad	**2,4**	**2,3**	**2,2**	**0,8**
Referentie				
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				
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



Mitros

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2006	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Landelijk 2006	Landelijk 2007	Landelijk 2008
Opgave corporatie	**28.331**	**30.291**	**29.994**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	838	-870	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.953	-2.578	-1.530	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-2.485	-2.009	440	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	0	0	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	270	0	286	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	1.071	1.398	370	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-10	-65	-96	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**26.061**	**26.168**	**29.465**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

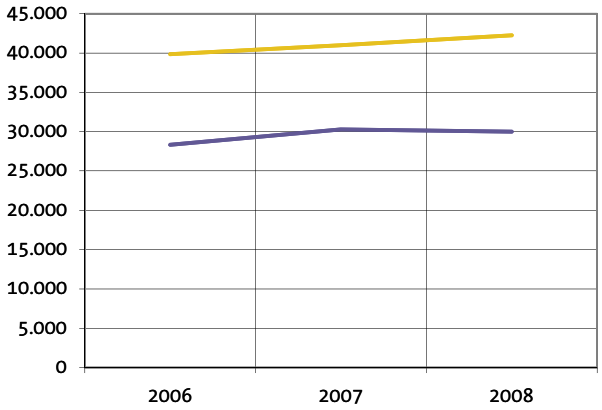
Quintielscores bedrijfswaarde

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

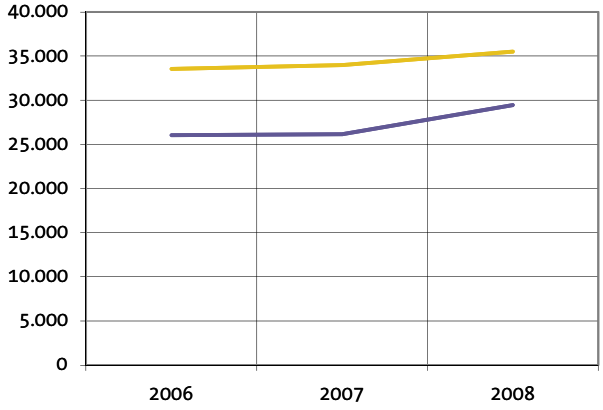
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	139.539	138.122	133.405
WOZ-waarde 2007	167.468	150.399	148.247
WOZ-waarde 2008	176.387	160.816	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,7	3,1	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,0	7,3	7,4
2007	5,9	7,4	7,3
2008	6,4	7,4	7,5
Restant levensduur na uniformering	17,9	22,3	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,2	4,7	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,6	1,4	1,3

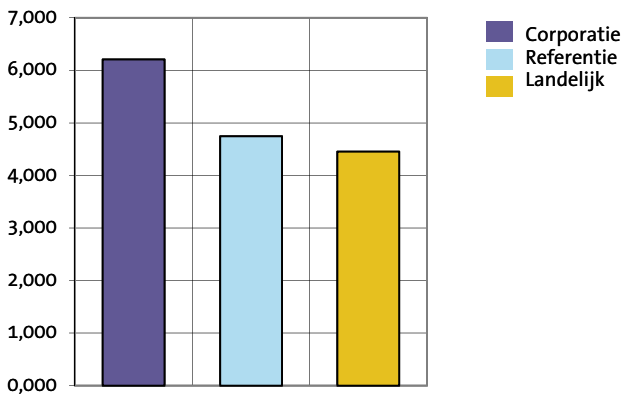
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	729	1.149
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



Mitros

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	19.828	32.057	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	18.047	29.044	26.073
Kortlopende schulden per VHE	2.341	2.738	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	940	1.540	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,24	4,43	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

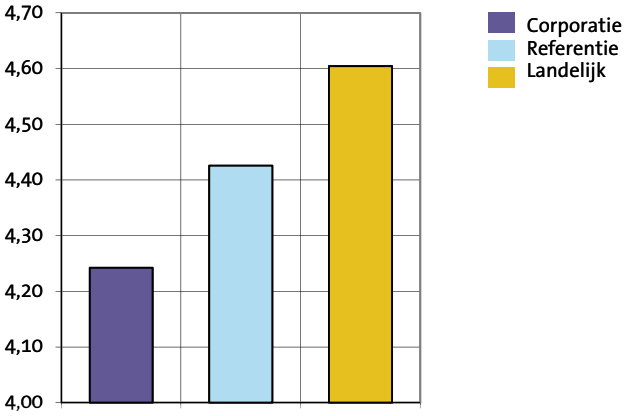
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.210	2.078	1.743	721
Langlopende leningen per VHE	18.259	17.095	17.459	19.828
Schuldverdien ratio	**8,3**	**8,2**	**10,0**	**27,5**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.058	1.921	1.877	1.648
Langlopende 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

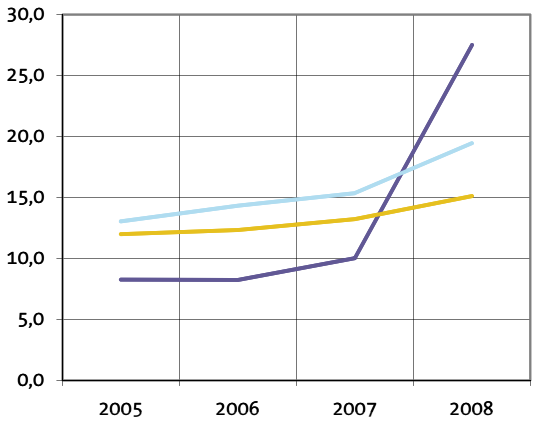
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

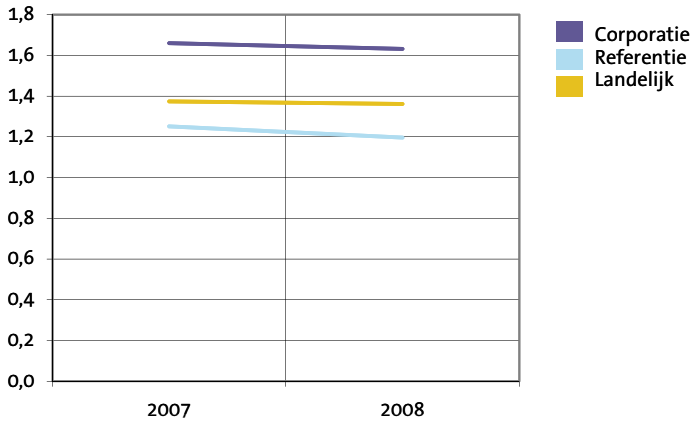
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	26.168	29.465
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	15.760	18.047
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,7**	**1,6**
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



Mitros

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	31,4	36,8	39,8
Referentie	26,7	25,0	24,6
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.716	11.185	13.322

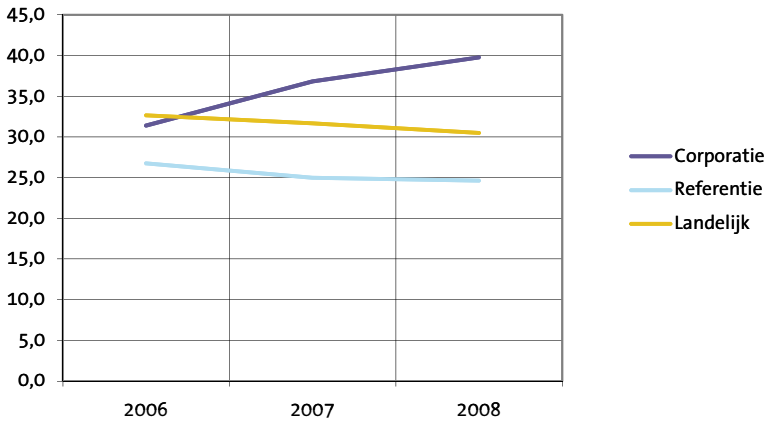
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	313.462	7.934.402	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	10.589	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

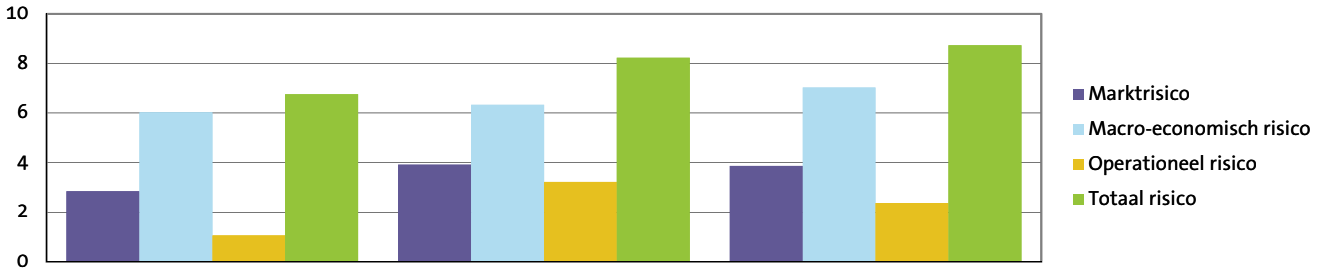


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,9	1.055	3,9	1.777	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,0	2.232	6,3	2.878	7,0	3.068
Operationeel risico	1,1	395	3,2	1.462	2,4	1.034
Totaal risico	6,8	2.500	8,2	3.736	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

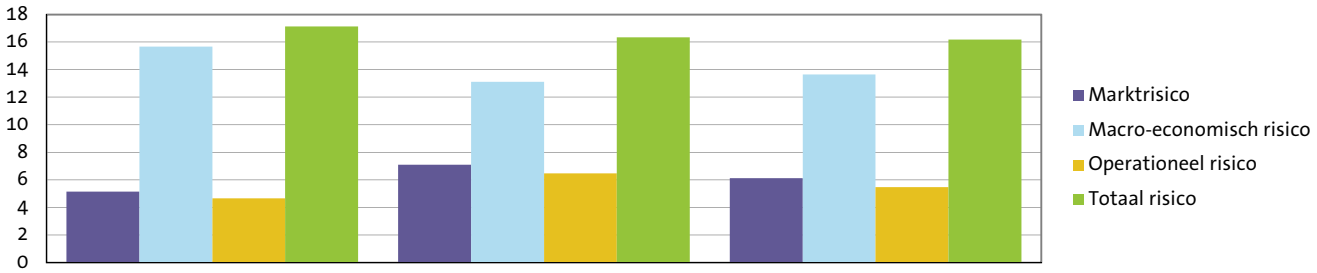


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,1	2.109	7,1	4.002	6,1	3.329
Macro-economisch risico	15,7	6.422	13,1	7.391	13,6	7.412
Operationeel risico	4,7	1.912	6,5	3.646	5,5	2.977
Totaal risico	17,1	7.024	16,3	9.212	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Mitros

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

Mitros

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.