Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L2004

DUWO
Delft

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

DUWO

Inhoud

DUWO

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**DUWO**
L-nummer	L2004
Vestigingsplaats	Delft
Aantal fte's	126,5

Totaal huurwoningen			5.743		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			8.118		
Totaal aantal woongelegenheden			**13.861**		
Garages	2.370	m2	158	[weging 0,2]	32
Bedrijfsruimten/winkels	8.700	m2	87	[weging 1,0]	87
Overig bezit	3.650	m2	73	[weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**14.179**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**13.994**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**13.940**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	2
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1.250
Verstrekte leningen *	193
Rekening courant *	0
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg23	Amstelland/Meerlanden	3.907	28,2
Rg27	s-Gravenhage	7.954	57,4
	Overig	2.000	14,4

Referentieregio	**Rg27 s-Gravenhage**
Referentiegroep	**Rf01 Studentenhuisvesting**

1.2 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	2.175	2.175	18
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.251	4.414	7.665	65
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	656	1.365	2.021	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.907	7.954	11.861	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg23	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	0,4	40,8	20,8	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	15,1	16,3	40,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	1,4	12,4	17,6	13,1
Hoogbouw	24,5	16,7	15,3	10,7
Eenheden verzorging	0,0	3,2	1,8	2,1
Overige woongelegenheden	58,6	10,5	3,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	9,9	1,5	9,9	8,3
Bouwperiode 1945-1959	3,5	9,3	16,7	14,3
Bouwperiode 1960-1969	19,9	16,7	13,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	23,9	23,6	15,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	14,5	16,4	21,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,9	18,2	12,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	16,3	14,4	10,0	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

DUWO

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	49,2	80,1	68,0	65,3	50,7	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,4	0,6	1,5	0,5	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,0	2,3	2,0	2,2	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,1	0,1	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,1	0,3	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	279	276	236	238	230	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				320	320	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	n.v.t.	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				179	190	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	80,3	81,4	82,0	88,6	87,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

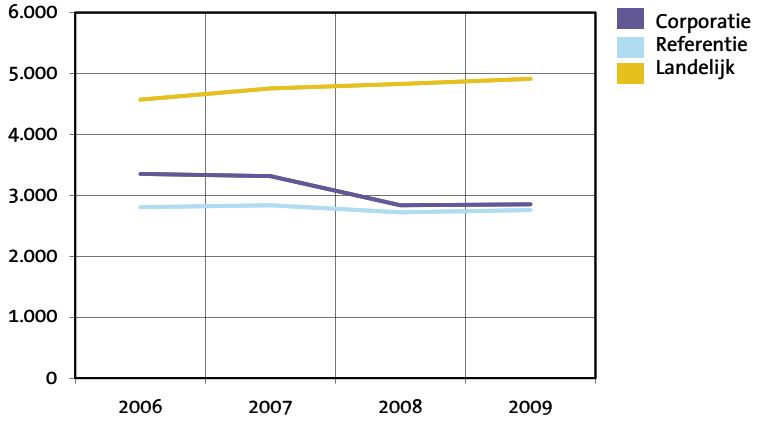
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	3.351	3.313	2.834	2.852	85
Referentie	2.806	2.839	2.720	2.757	98
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	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)



2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.513	3.831	3.833	3.771	65,7	62,1	25,4
Betaalbare woningen	1.226	1.242	1.901	1.893	33,0	35,6	66,7
Dure woningen	310						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		318	54	76	1,3	1,7	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		1	2	3	0,1	0,5	1,9

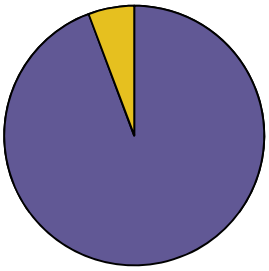
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	798	1.309	1.669	1.114	94,3	98,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	110	74	63	49	5,7	1,1	27,5
Passend	853	1.335	1.703	1.144	97,1	98,9	90,2
Te duur	8	12	14	11	0,9	0,8	5,9
Te goedkoop	47	36	15	8	2,0	0,3	3,8

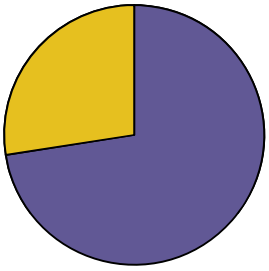
Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	■				
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					■
Passende toewijzing	■				
Te dure toewijzing				■	
Te goedkope toewijzing					■

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

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	86	87	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	40	40	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,71	3,66	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	171	112	117	327	208	325
Mutatieonderhoud	80	115	128	147	53	205
Planmatig onderhoud	432	401	452	95	510	915
Totaal onderhoud	684	628	697	569	771	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	8.636	21.863	14.779	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	395			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	13.861		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	0,6	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	2,0
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	9,9	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	0,0	0,2	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	164	0	12	34	69
Fysieke activiteiten	55	0	4	32	54
Totaal	219	0	16	66	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	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		■			

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 2007-2009 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	**Rg27**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg27**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	13.861	167.885	44.989	2.419.143	13.861	167.885	44.989	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,4	1,2	1,6	1,0	2,1	1,1	1,7	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	1,1	0,1	0,7	0,0	0,7	0,1	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,5	0,0	1,1	0,5	0,4	0,3	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,1	0,6	0,0	1,1	0,1	0,5	0,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,0	0,5	0,0	0,6	0,0	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					■
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009			■		
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014			■		
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009				■	
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014				■	
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014			■		
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	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	528	487	298	1.313	1.016	0,77	
Prognosejaar 2007		1.396	389	1.785	614	0,34	
Prognosejaar 2008			73	73	123	0,59	
Gerealiseerde productie	402	491	123			0,57	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal	Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal	Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	26	0,02	
Prognosejaar 2007		7	0	7	23	0,30	
Prognosejaar 2008			19	19	14	0,74	
Gerealiseerde productie	3	9	14			0,35	0,59

DUWO

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg23 Realisatie	Bezit	Rg27 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.175	144
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.251	314	4.414	82
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	656	0	1.365	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.907	314	7.954	231

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg23 Productie	Bezit	Rg27 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.175	393
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.251	475	4.414	458
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	656	0	1.365	165
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.907	475	7.954	1.016

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.505	18	144	26	6
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.705	63	397	73	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.651	19	5	1	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	13.861	100	546	100	4

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.505	18	393	20	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.705	63	1.402	72	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.651	19	165	8	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	13.861	100	1.960	100	14

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg23	Rg27	Landelijk
Corporatie	0,0	18,1	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	23,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	28,1

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 2009	242	31.052	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	3	9.824	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	410	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	43	5.656	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	17,8	18,2	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.018	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	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 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	570	566	571	591	584	705
Overige bedrijfslasten*	1.291	1.433	686	629	1.507	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	684	628	697	569	771	1.387
Variabele lasten	2.545	2.626	1.954	1.789	2.862	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	684	628	697	569	771	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.861	1.999	1.257	1.220	2.090	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	115	281	187	175	853	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	213	260	339	258	394	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	38	39	33	29	11	66
Netto bedrijfslasten	1.495	1.419	699	758	832	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	10	16	56	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.495	1.419	688	743	777	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				65.075	63.613	61.818
Aantal VHE per fte				110	109	88

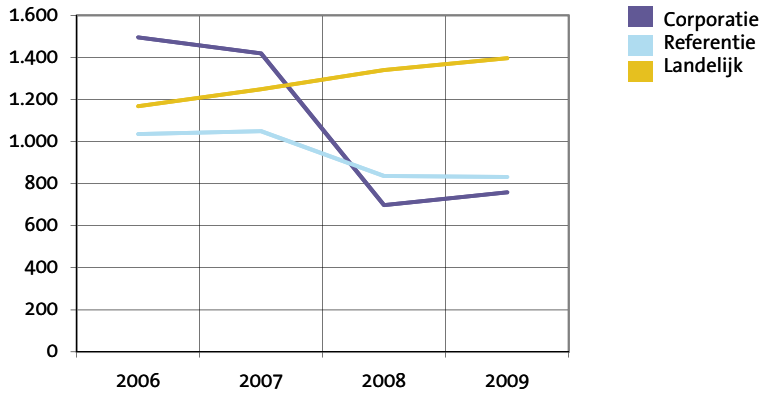
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.495	1.419	699	758	-49,3
Referentie	1.036	1.050	837	832	-19,7
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	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	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	3.290	3.239	2.712	2.893
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.094	1.177	1.301	1.551
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	237	313	268	476

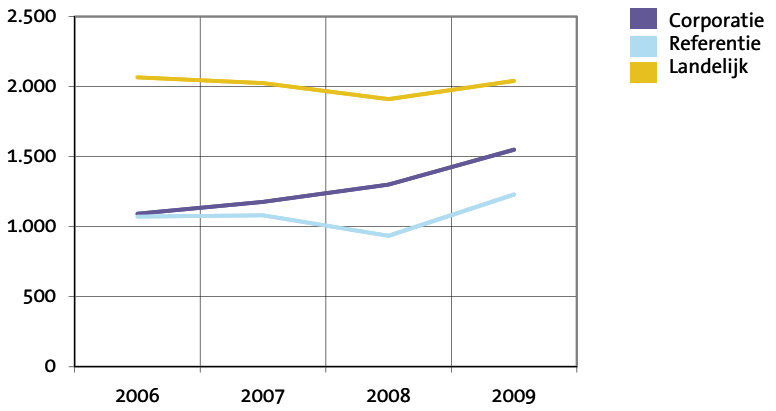
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	2.738	2.853	2.731	2.880
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.073	1.082	935	1.230
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	678	590	246	467

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



DUWO

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	346	443	99	610	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	50.376	67.467	61.737	83.469	174.866
- grondkosten	749	7.743	4.101	11.554	22.220
- bouwkosten	48.789	56.551	54.626	70.530	145.295
- overige kosten	838	3.174	3.010	1.385	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	0	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	54	44	24	69	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	44.463	58.886	56.500	34.116	136.621
- grondkosten	0	4.659	3.375	1.174	17.067
- bouwkosten	44.463	52.886	51.417	32.348	110.382
- overige kosten	0	1.341	1.708	594	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	2	4	0	0	6.535
Bruto stichtingskosten	120.500	338.750	0	0	191.478
Netto verkoopresultaten	101.500	0	0	0	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	0	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	3	9	14	16	13.045
Bruto verkoopprijs	502.667	208.222	131.929	139.875	139.963
Verkoopkosten	4.000	5.889	7.786	7.250	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	0	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	395	923	97.606
Uitgaven	0	0	21.863	14.779	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	148	15.305
Kosten	0	0	0	703	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	319	1.689	153.361

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.194	1.314	1.298	1.448
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	957	1.001	1.030	972
Rentedekkingsgraad	**1,2**	**1,3**	**1,3**	**1,5**

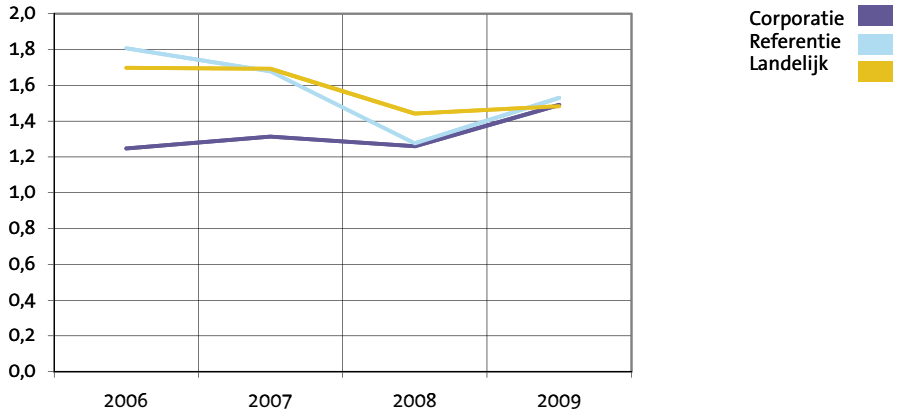
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.519	1.460	1.137	1.347
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	841	871	891	881
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,7**	**1,3**	**1,5**

Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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				■	
Rentedekkingsgraad			■		

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



DUWO

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**25.370**	**32.347**	**33.623**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	750	956	994	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-47	-595	-581	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-11	-6.311	-1.013	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-35	-263	-239	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-900	-880	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.739	-1.977	-2.241	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	105	-2.056	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**23.494**	**21.221**	**30.542**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	99.370	113.329	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.571
	overige woongelegenheden	32.988	46.488	52.749
2008:	huurwoningen	109.345	105.884	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.868
	overige woongelegenheden	38.491	39.060	64.627
2009:	huurwoningen	111.287	109.217	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	59.051
	overige woongelegenheden	37.309	38.910	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,4	3,5	3,1

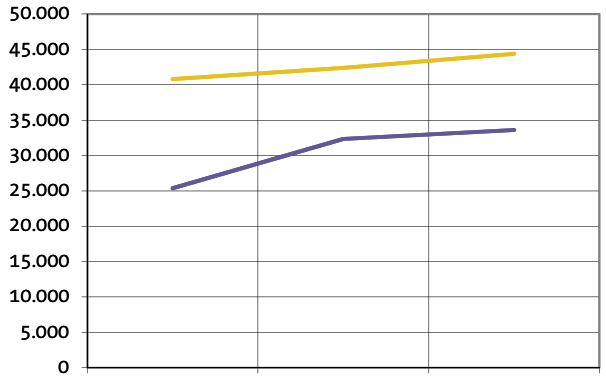
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

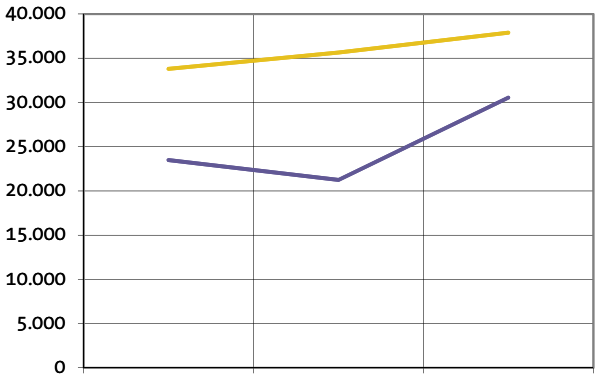
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	7,3	6,6	7,3
2008	7,8	7,7	7,5
2009	10,6	8,9	7,7
Restant levensduur na uniformering	26,6	26,6	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,3	2,5	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,7	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	444	460	887
Aantal hectares			4,0	8	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

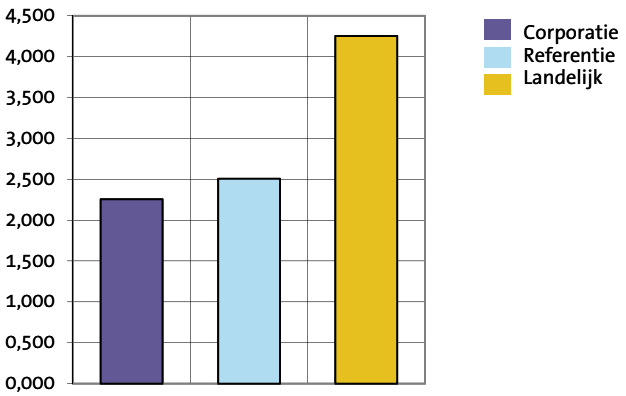
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	0	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	0	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	0	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	0	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



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	20.065	18.941	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	18.715	17.172	27.284
Kortlopende schulden per VHE	55	1.009	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	972	881	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,72	4,48	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

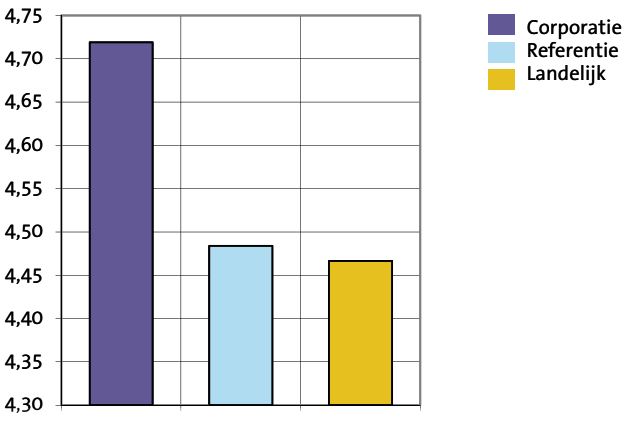
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	237	313	268	476
Langlopende leningen per VHE	20.082	21.726	21.260	20.065
Schuldverdienratio	**84,6**	**69,4**	**79,4**	**42,2**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	678	590	246	467
Langlopende leningen per VHE	17.203	18.062	18.744	18.941
Schuldverdienratio	**25,4**	**30,6**	**76,3**	**40,6**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

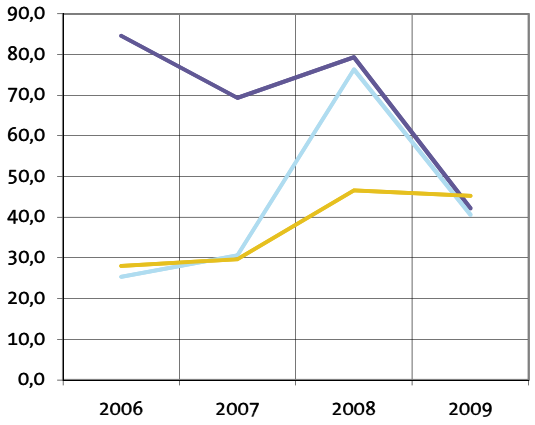
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten				■	
Schuldverdienratio			■		

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009
(nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

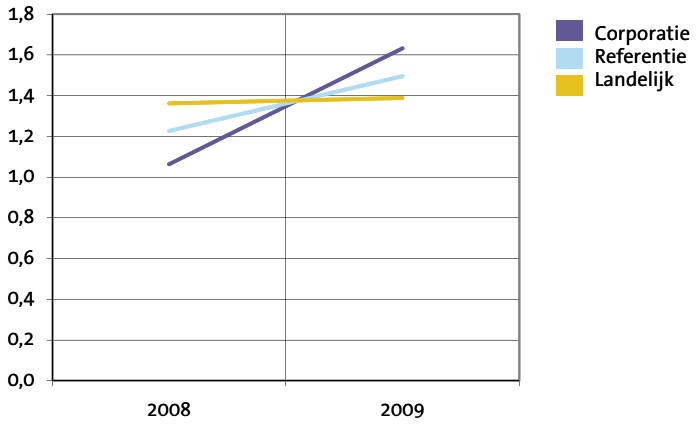
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	21.221	30.542
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.965	18.715
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,1**	**1,6**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	20.900	25.664
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.048	17.172
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,2**	**1,5**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



DUWO

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	28,2	18,6	38,3
Referentie	29,9	24,3	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	12.580	9.592	13.400

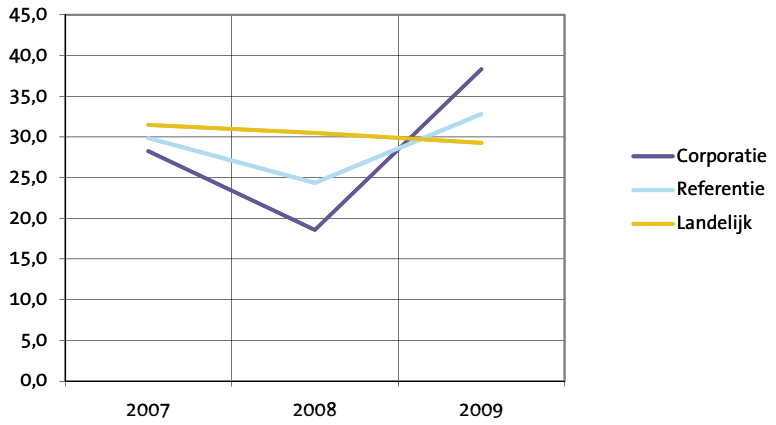
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	11.116	8.400	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

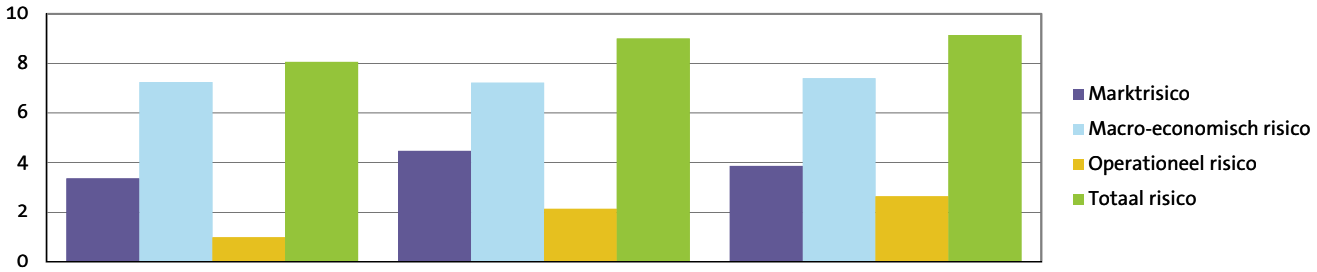


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,4	1.105	4,5	1.307	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,3	2.381	7,2	2.110	7,4	3.392
Operationeel risico	1,0	325	2,1	627	2,6	1.211
Totaal risico	8,1	2.644	9,0	2.633	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

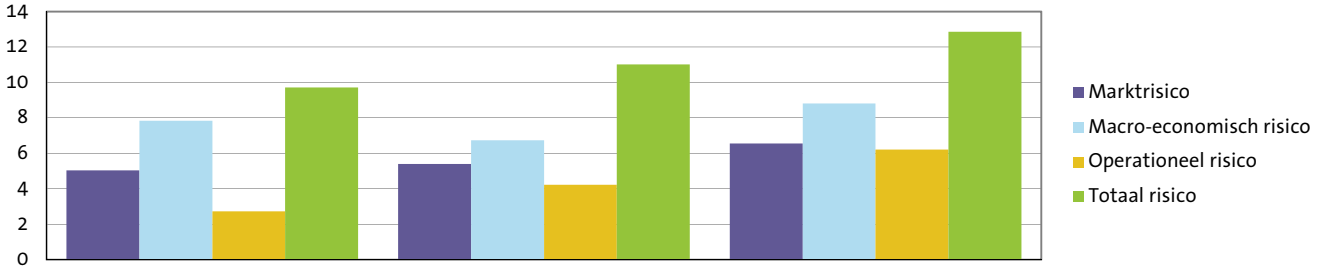


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,0	1.752	5,4	1.822	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,8	2.724	6,7	2.271	8,8	4.991
Operationeel risico	2,7	949	4,2	1.424	6,2	3.511
Totaal risico	9,7	3.375	11,0	3.716	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



DUWO

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	86,0	0,0	0,0	0,0	14,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

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 2010
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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.