Analyse CFV 2012

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	121

Totaal huurwoningen			6.468		
Onzelfstandig overige wooneenheden			8.779		
Totaal aantal woongelegenheden			**15.247**		
Garages	3.315	m^2	221	[weging 0,2]	44
Bedrijfsruimten/winkels	8.485	m^2	85	[weging 1,0]	85
Overig bezit	3.750	m^2	75	[weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	5.651	m^2	17	[weging 2,0]	34
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**15.645**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**15.425**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2010/2011)					**14.892**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	1	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0	
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	3.926	25,7
Rg27	s-Gravenhage	9.038	59,3
	Overig	2.283	15,0

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

1.2 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg23	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	0,3	38,5	18,7	43,2
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	14,8	18,5	40,5	26,4
Meergezinsetagebouw met lift	2,1	12,0	16,5	13,7
Hoogbouw	25,1	17,2	18,3	11,1
Onzelfstandig overige wooneenheden	57,6	13,8	6,1	5,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	10,2	1,4	8,5	8,0
Bouwperiode 1945-1959	3,2	9,6	12,5	13,6
Bouwperiode 1960-1969	19,4	18,1	14,3	17,4
Bouwperiode 1970-1979	22,0	24,1	16,9	18,6
Bouwperiode 1980-1989	13,3	17,6	22,8	20,7
Bouwperiode 1990-1999	10,7	14,8	13,9	10,8
Bouwperiode 2000 en later	21,3	14,4	11,1	10,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

DUWO

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2008	2009	2010	Corporatie 2011	Referentie 2011	Landelijk 2011
Mutatiegraad **	68,0	65,3	57,3	65,2	52,8	7,9
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,5	0,5	0,4	0,5	0,6	1,3
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,0	2,2	1,5	1,7	1,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,1	0,1	0,4	0,2	0,7
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	236	238	247	247	239	434
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen		320	335	314	327	433
Gemiddelde huurprijs per maand Onzelfstandig overige wooneenheden			189	198	196	436
Huur in % van maximaal toegestane huur **	82,0	88,6	90,5	82,1	81,1	70,2
Huur in % van de woz-waarde **	6,2	3,4	3,8	3,7	3,8	3,4

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

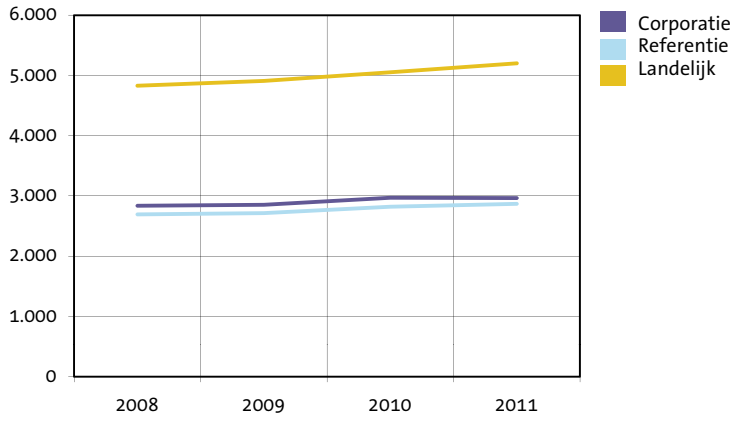
	2008	2009	2010	Realisatie 2011	Index 2011 (2008=100)
Corporatie	2.834	2.852	2.969	2.965	105
Referentie	2.691	2.711	2.823	2.871	107
Landelijk	4.829	4.911	5.055	5.204	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2011	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 2011 in %		
	2008	2009	2010	2011	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.833	3.771	3.737	4.291	66,3	61,3	21,4
Betaalbare woningen	1.901	1.893	1.872	1.989	30,8	35,5	67,4
Dure woningen < huurtoeslaggrens	54	76	107	173	2,7	2,5	8,4
Dure woningen > huurtoeslaggrens	2	3	10	15	0,2	0,6	2,8

2.1.4 Toewijzingen 2008-2011

					Totaal toewijzingen 2008-2011 in %		
	2008	2009	2010	2011	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.669	1.114	1.510	1.718	96,5	98,4	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	63	49	57	46	3,5	1,6	27,5
Passend	1.703	1.144	1.531	1.718	97,9	98,4	87,0
Te duur	14	11	28	42	1,5	1,4	9,7
Te goedkoop	15	8	8	4	0,6	0,2	3,3

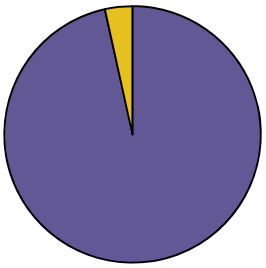
2.1.5 Aangegane huurovereenkomsten

	2011	Referentie	Landelijk
Totaal	9.864	20.453	195.131
Huishoudinkomen ten hoogste € 33.614 per jaar	9.676	20.109	182.347
Huishoudinkomen hoger dan € 33.614 per jaar	188	344	12.071

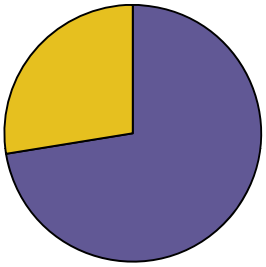
Quintielscores toewijzing

Scores 2008-2011	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 2008-2011



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2008-2011



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	96	95	137
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	35	36	62
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,25	3,46	3,17

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2011)

Onderhoud	2008	2009	2010	2011	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	117	327	157	140	135	325
Mutatieonderhoud	128	147	79	90	40	186
Planmatig onderhoud	452	95	614	379	639	832
Totaal onderhoud	697	569	850	609	815	1.343

(In € per verbeterde woongelegenheid 2011)

Woningverbetering	2008	2009	2010	2011	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	8.636	507	4.365	1.679	3.258	12.827
Woningverbetering (aantal)	0	395	40	2.600			

(In € per aantal investeringen 2011)

Investeringen in energie	2011	Corporatie	Referentie	Landelijk
Kosten energie maatregelen (x € 1.000)	0	0	0	6.217
Aantal energie investeringen	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2011	15.247		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	0,6	15,6
Woningen voor overige bijzondere groepen	38		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	8,8	29,4
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2011	2		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2011 als % toewijzingen totaal	0,1	0,1	15,6

* In % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2011)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	158	56	10	50	65
Fysieke activiteiten	84	54	6	51	50
Totaal	242	110	16	101	115

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2011	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 2009-2011			Prognoses 2012-2016		
	Jaargemiddelde in % voorraad 2011			Jaargemiddelde in % voorraad 2011		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2011	15.247	38.710	2.321.831	15.247	38.710	2.321.831
Mutaties in het bezit						
Nieuwbouw woongelegenheden	1,8	1,3	1,3	3,9	3,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,1	0,6	0,0	0,3	0,6
Aankoop woongelegenheden	1,0	0,5	0,2	0,0	0,1	0,1
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,1	0,8	0,0	0,0	0,8
Overige activiteiten						
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,4

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2009-2011					■
Jaargemiddelde realisatie sloop 2009-2011			■		
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2009-2011					■
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2009-2011			■		

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2012-2016			■		
Jaargemiddelde prognose sloop 2012-2016			■		
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2012-2016				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2012-2016			■		

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2009	2010	2011	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2008	73	43	464	580	836	0,69	
Prognosejaar 2009		125	564	689	713	0,97	
Prognosejaar 2010			599	599	584	0,97	
Gerealiseerde productie	123	129	584			0,88	0,62

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2009	2010	2011	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2008	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2009		0	0	0	0		
Prognosejaar 2010			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,43

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2009	2010	2011	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2008	19	10	9	38	74	0,51	
Prognosejaar 2009		7	15	22	60	0,37	
Prognosejaar 2010			15	15	36	0,42	
Gerealiseerde productie	14	24	36			0,43	0,68

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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.

DUWO

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten

(per VHE x € 1)

	2008	2009	2010	2011	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	571	591	562	547	564	733
Overige bedrijfslasten*	686	629	541	561	1.311	1.230
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	697	569	850	609	815	1.280
Variabele lasten	1.954	1.789	1.954	1.717	2.689	3.243
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	697	569	850	609	815	1.355
Bruto bedrijfslasten	1.257	1.220	1.104	1.109	1.875	1.889
Af: Opbrengsten vergoedingen	187	175	250	259	731	283
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	339	258	337	278	453	151
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	33	29	22	25	11	62
Netto bedrijfslasten	699	758	494	547	680	1.393
Af: Leefbaarheidsuitgaven	10	16	15	16	63	94
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	688	743	480	531	618	1.299

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	67.372	67.235	64.267
Aantal VHE per fte	123	119	88

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten

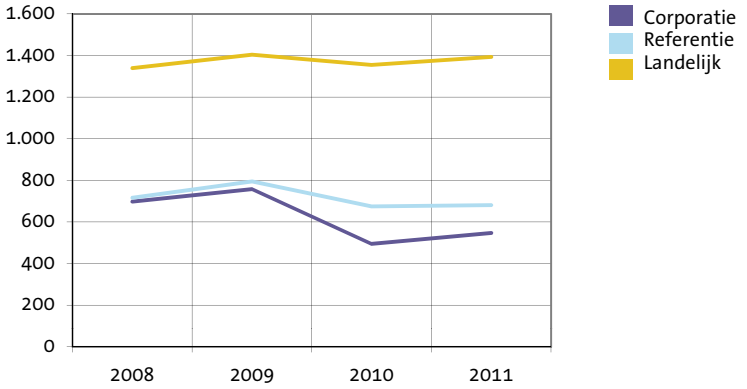
(per VHE x € 1)

	2008	2009	2010	2011	Toename 2008-2011 in %
Corporatie	699	758	494	547	-21,7
Referentie	717	795	674	680	-5,1
Landelijk	1.340	1.404	1.356	1.393	4,0

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2011	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)

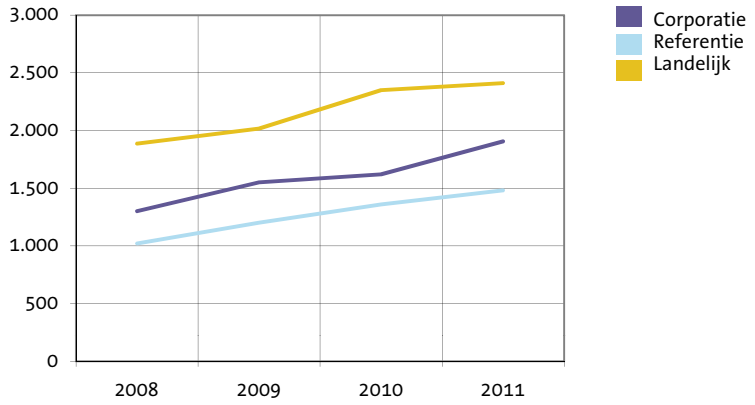
Corporatie	2008	2009	2010	2011
Netto kasstroom per VHE	1.301	1.551	1.621	1.908
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-990	-1.075	-1.118	-1.118
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	268	476	503	790
Referentie				
Netto kasstroom per VHE	1.020	1.200	1.358	1.481
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-667	-779	-842	-789
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	315	421	516	691
Landelijk				
Netto kasstroom per VHE	1.888	2.017	2.350	2.410
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-1.231	-1.330	-1.321	-1.337
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	625	687	1.029	1.073

Corporatie	2010-2011	2012-2016
Netto exploitatie kasstroom	1.859	2.667
Operationele kasstroom na toerekeningen	855	1.038
Referentie		
Netto exploitatie kasstroom	1.484	2.210
Operationele kasstroom na toerekeningen	733	960
Landelijk		
Netto exploitatie kasstroom	2.373	2.974
Operationele kasstroom na toerekeningen	1.042	1.190

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					■
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE			■		
Netto exploitatiekasstroom 2012-2016					■
Operationele kasstroom na toerekeningen 2012-2016				■	

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



DUWO

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2009	2010	2011	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	99	122	260	267	26.917
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	61.737	15.361	70.169	73.030	180.094
- grondkosten	4.101	0	4.992	5.558	23.051
- bouwkosten	54.626	35.721	74.731	76.775	149.461
- overige kosten	3.010	-20.361	177	172	9.150
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0			
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0			
Onzelfstandig overige wooneenheden					
Aantallen	24	7	0	3	2.313
Bruto stichtingskosten onzelfstandig overige wooneenheden	56.500	81.571	0	10.333	169.552
- grondkosten	3.375	16.000	0	0	21.371
- bouwkosten	51.417	23.143	0	10.333	138.476
- overige kosten	1.708	42.429	0	0	10.949
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen			0	0	682
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden			0	0	1.264.935
- grondkosten			0	0	160.956
- bouwkosten			0	0	1.022.965
- overige kosten			0	0	104.286

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	0	5.464
Bruto stichtingskosten	0	0	0	0	184.822
Netto verkoopresultaten	0	0	0	0	226
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	0	34

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	14	24	36	38	17.257
Bruto verkoopprijs	131.929	139.125	121.833	124.684	133.547
Verkoopkosten	7.786	7.042	0	316	8.097
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	0	43

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	395	40	2.600	2.711	111.593
Uitgaven	21.863	12.675	1.679	3.258	12.827

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	0	7.176
Kosten	0	0	0	0	10.655

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	319	0	881	964	146.736

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2008	2009	2010	2011
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,3	1,5	1,5	1,7

	2010/2011	2012/2016
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	1,9	1,8

Referentie	2008	2009	2010	2011
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,5	1,6	1,7	1,9

	2010/2011	2012/2016
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	2,0	2,0

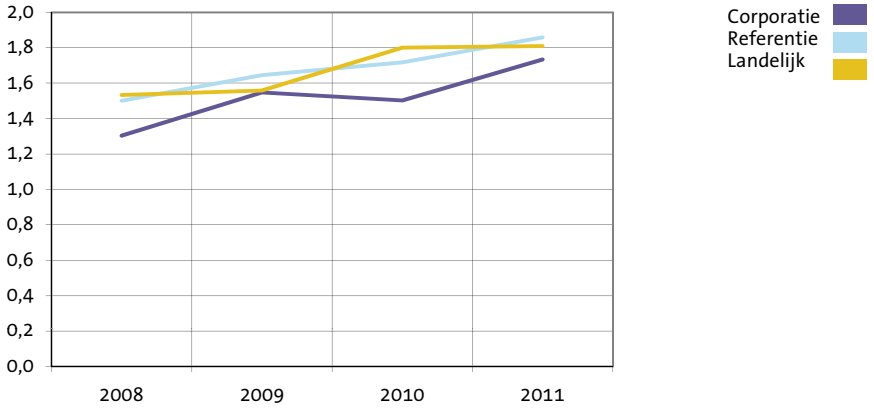
Landelijk	2008	2009	2010	2011
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,5	1,6	1,8	1,8

	2010/2011	2012/2016
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	1,8	1,8

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2011	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 op basis van W&V-rekening			■		
Rentedekkingsgraad op basis van kasstromen 2012-2016	■				

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



DUWO

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2009	**2010**	**2011**	**2009**	**2010**	**2011**
Opgave corporatie	**33.623**	**34.599**	**37.778**	**44.368**	**47.586**	**49.081**
Stap 1 aanpassen discontering	994	897	0	313	158	133
Stap 2 verkoopportefeuille	-581	-405	-234	-2.228	-2.287	-1.980
Stap 3 parameters	-1.013	-2.576	-1.269	-970	-1.905	-1.876
Stap 4 heffing	-239	-54	-13	-148	10	267
Stap 5 levensduur	0	0	-1.641	-41	-76	-83
Stap 6 restwaarde	-2.241	-2.023	-14	-3.159	-3.170	-2.878
Stap 7 lastenniveau	0	-778	0	-252	-146	-153
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**30.542**	**29.659**	**34.606**	**37.884**	**40.171**	**42.511**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2009:	huurwoningen	111.287	113.682	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	59.051
	overige woongelegenheden	37.309	36.262	60.493
2010:	huurwoningen	104.585	109.219	156.772
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	64.769
	overige woongelegenheden	38.140	36.398	63.130
2011:	huurwoningen	100.737	103.075	154.321
	onzelfstandig overige wooneenheden	35.463	35.230	63.951

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE				■	
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					■
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden			■		

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

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2009	10,6	8,7	7,7
2010	9,9	8,7	8,0
2011	11,2	9,8	8,3
Restant levensduur na uniformering			
2009	26,6	25,6	23,2
2010	27,0	26,1	23,2
2011	24,4	24,4	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,0	2,1	3,6
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	0,9	1,0

4.1.4 Grondposities

	2009	2010	2011	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	444	437	108	107	855
Aantal m^2 met bouwbestemming	40.000	40.000	29.400	42.544	12.809.699
Aantal m^2 zonder bouwbestemming	0	0	0	0	32.953.711
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)	0	0	0	-87	-102

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

(per woning x € 1)

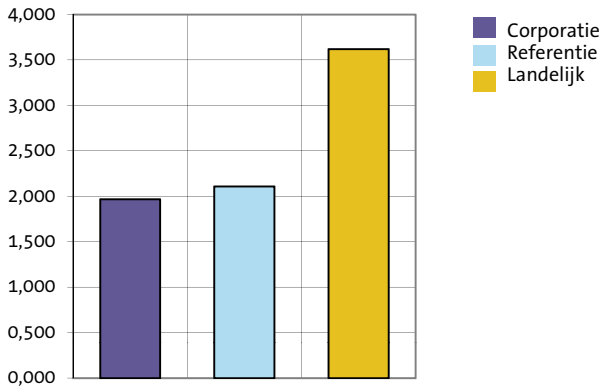
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	0	2.192
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	0	193.910
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	0	5.152
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	0	63.796

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden *	0	0	40.175
Waarde recht per eenheid	0	0	127.291
Waarde verplichting per eenheid	0	0	125.875

* inclusief nog niet teruggekocht

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2011



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	26.629	19.812	31.673
Kortlopende schulden per VHE	37	341	1.833
door WSW geborgde en gestorte leningen 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	396.565	730.867	82.048.936
niet door WSW geborgde leningen voor DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	0	19.001	3.315.431
niet door WSW geborgde leningen voor niet DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	0	7.899	863.814

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.098	843	1.426
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,50	4,38	4,17

4.2.3 Ontwikkeling aflossingsratio

(x € 1)

	winst en verlies				dpi	dpi
Corporatie	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2010/2011**	**2012/2016**
aflossingsratio	1,3	2,4	2,2	3,0	3,2	3,9
Referentie						
aflossingsratio	2,5	2,4	2,8	3,5	3,7	4,8
Landelijk						
aflossingsratio	2,1	2,1	3,0	3,3	3,3	3,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten			■		
Schuldverdienratio		■			

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**	**2011**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.542	29.659	34.606
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	18.715	22.712	24.585
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,3	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,4	0,4
Referentie			
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	24.253	25.198	29.309
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	16.101	17.533	18.494
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,4	1,6
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3	0,3
Landelijk			
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.884	40.171	42.511
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.270	30.377	29.451
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,8	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2	0,2

4.2.5 Marktwaarde derivaten

Corporatie	**2009**	**2010**	**2011**
Gerelateerd aan bestaande leningenportefeuille	-10.180	-13.840	-24.904
Gerelateerd aan toekomstige financiering	-136	0	0

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

DUWO

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2009	2010	2011
Corporatie	38,3	32,3	38,8
Referentie	35,0	34,4	41,0
Landelijk	29,2	27,2	27,7

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2011 per VHE	16.624	14.206	13.802

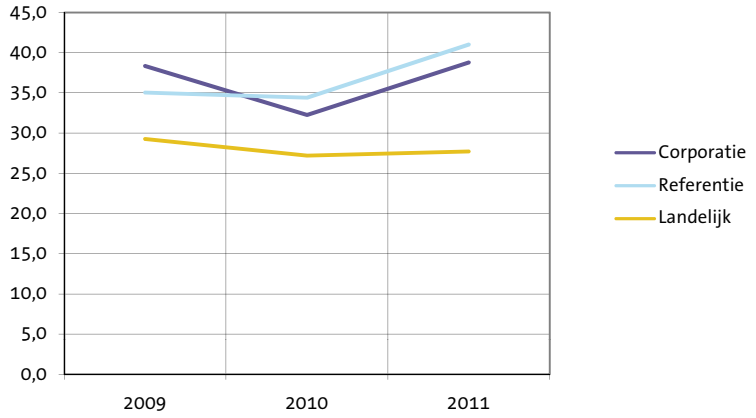
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014 - 2016

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	12.090	11.534	12.347
Volkshuisvestelijk vermogen 2016 per VHE	12.750	11.525	12.348

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2011	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2011					
Volkshuisvestelijk vermogen 2016					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

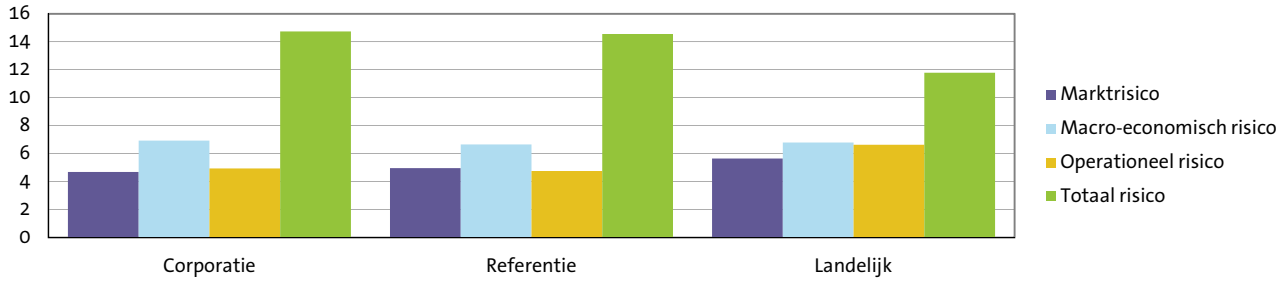
(in % van het balanstotaal 2011 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,8	5.903	13,3	4.594	11,8	5.719

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,7	1.915	5,0	1.824	5,7	2.916
Macro-economisch risico	6,9	2.835	6,7	2.451	6,8	3.500
Operationeel risico	5,0	2.022	4,8	1.749	6,6	3.417
Opslag vanwege marktwaardetoets	5,0	2.041	5,0	1.265	0,5	274
Totaal risico	14,7	6.015	14,6	5.348	11,8	6.072
Vpb-beklemming	3,7	1.517	3,4	1.265	2,4	1.239
Totaal risico plus Vpb-beklemming	18,5	7.532	18,0	6.614	14,2	7.311

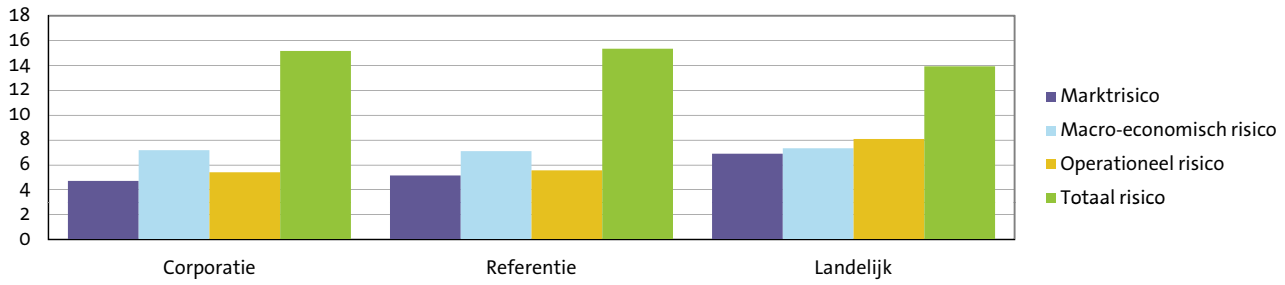
5.2 Risicobeoordeling prognoses 3e prognosejaar
(in % van het balanstotaal 2014)



5.5 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2016 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,7	1.990	5,1	1.945	6,9	3.587
Macro-economisch risico	7,2	3.040	7,1	2.682	7,3	3.823
Operationeel risico	5,4	2.288	5,6	2.097	8,1	4.207
Opslag vanwege marktwaardetoets	5,0	2.114	5,0	1.875	0,8	412
Totaal risico	15,2	6.408	15,4	5.803	13,9	7.253
Vpb-beklemming	3,6	1.517	3,3	1.265	2,4	1.239
Totaal risico plus Vpb-beklemming	18,7	7.925	18,7	7.068	16,3	8.492

5.3 Risicobeoordeling prognoses 5e prognosejaar
(in % van het balanstotaal 2016)



DUWO

5 Financiële positie

5.6 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	89,0	6,0	2,0	3,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	99,2	0,8

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Oude Utrechtseweg 19

Postbus 107

3740 AC Baarn

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2012
is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Corporatie in Perspectief
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2011 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2008-2010) of prospectieve (2012-2016) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING