Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0574

Stichting Actium
Assen

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Stichting Actium

Inhoud

Stichting Actium

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Stichting Actium**
L-nummer	L0574
Vestigingsplaats	Assen
Aantal fte's	178,4

Totaal huurwoningen			15.369		
Eenheden in verzorgingshuizen			460		
Overige woongelegenheden			97		
Totaal aantal woongelegenheden			**15.926**		
Garages	19.098	m^2	1.061	[weging 0,2]	212
Bedrijfsruimten/winkels	4.069	m^2	23	[weging 1,0]	23
Overig bezit	1.470	m^2	120	[weging 0,2]	24
Maatschappelijk vastgoed	7.371	m^2	27	[weging 2,0]	54
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**17.157**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**16.239**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**16.293**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	2	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	2	n.b. m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	30	
Verstrekte leningen *	1.110	
Rekening courant *	0	
Verstrekte garanties *	0	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg04	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	2.352	14,8
Rg05	Noord- en Midden-Drenthe	9.332	58,6
Rg06	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	4.242	26,6
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg05 Noord- en Midden-Drenthe**
Referentiegroep	**Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit**

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg04	Rg05	Rg06	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	2.245	22	2.267	14
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.365	3.762	240	5.367	34
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	809	3.253	3.497	7.559	47
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	178	72	483	733	5
Totaal	2.352	9.332	4.242	15.926	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg04	Rg05	Rg06	Landelijk
Eengezinswoningen	65,2	69,7	63,2	61,4	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	14,7	10,6	15,6	11,7	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	13,7	7,6	14,2	17,0	13,4
Hoogbouw	2,9	7,6	3,6	3,3	11,0
Eenheden verzorging	2,9	3,1	1,9	3,9	2,2
Overige woongelegenheden	0,6	1,4	1,5	2,8	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	1,7	0,6	1,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	15,2	14,9	14,7	16,3	13,9
Bouwperiode 1960-1969	20,3	22,7	19,6	23,9	17,4
Bouwperiode 1970-1979	24,2	24,6	22,9	20,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,7	17,4	19,4	19,7	20,9
Bouwperiode 1990-1999	9,4	8,0	10,3	9,0	10,8
Bouwperiode 2000 en later	11,7	10,7	12,5	9,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	9,9	10,2	9,2	8,1	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	6,4	0,9	0,9	1,0	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,1	2,0	1,2	1,0	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,2	0,5	0,3	0,1	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,5	1,0	0,9	0,2	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	362	383	393	400	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			376	393	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			709	723	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			2965	106	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,9	60,9	61,3	61,7	69,0	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

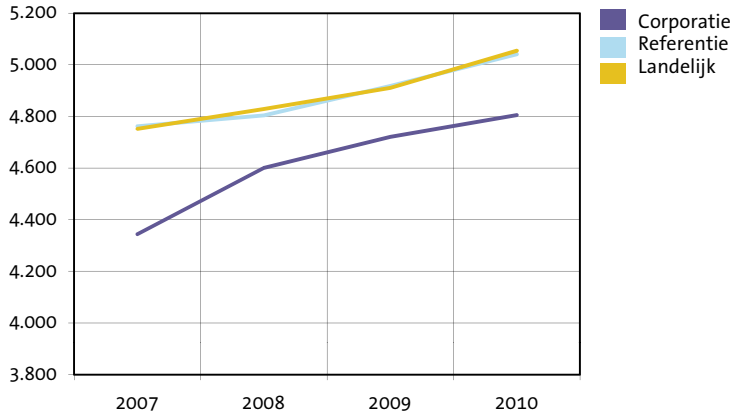
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.344	4.601	4.721	4.806	111
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	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)



Stichting Actium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	5.591	5.417	5.978	5.005	32,6	23,8	23,2
Betaalbare woningen	9.633	9.843	9.287	10.057	65,4	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	169	227	214	274	1,8	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	60	30	41	33	0,2	2,0	2,4

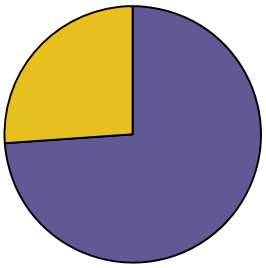
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

					Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.479	1.074	1.145	982	73,9	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	415	679	301	258	26,1	24,7	27,7
Passend	1.744	1.624	1.260	1.075	90,1	87,6	89,0
Te duur	113	36	142	119	6,5	8,3	7,5
Te goedkoop	37	93	44	46	3,5	4,1	3,6

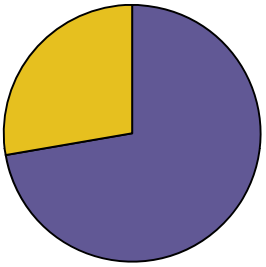
Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010



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

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	141	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,79	3,12	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	203	188	246	258	303	306
Mutatieonderhoud	147	156	174	213	163	195
Planmatig onderhoud	882	1.244	1.221	1.477	845	821
Totaal onderhoud	1.232	1.588	1.641	1.948	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.065	1.880	3.304	1.455	5.087	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	233	355	1.344	286			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	15.926		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	3.385		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,3	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	212		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	467		
Aantal nultredenwoningen	5.228		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	32,8	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	201		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	16,2	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Stichting Actium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	611	787	38	58	67
Fysieke activiteiten	525	440	33	58	54
Totaal	1.136	1.227	71	116	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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		■			

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg05**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg05**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	15.926	20.054	302.131	2.413.323	15.926	20.054	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,2	1,2	1,1	1,0	1,3	1,4	1,3	1,1
Sloop woongelegenheden	0,4	0,5	0,6	0,6	0,1	0,3	0,6	0,6
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,2	0,8	0,8	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,8	0,7	1,2	1,1	0,9	1,0	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,3	0,4	0,5	0,1	0,2	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010			■		
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010				■	

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015				■	
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015	■				
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015			■		

Stichting Actium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	436	810	535	1.781	755	0,42	
Prognosejaar 2008		489	446	935	467	0,50	
Prognosejaar 2009			139	139	88	0,63	
Gerealiseerde productie	288	379	88			0,52	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	93	40	1	134	215	0,62	
Prognosejaar 2008		65	1	66	183	0,36	
Prognosejaar 2009			88	88	107	0,82	
Gerealiseerde productie	32	76	107			0,60	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	166	166	167	499	394	0,79	
Prognosejaar 2008		118	119	237	238	1,00	
Prognosejaar 2009			135	135	114	0,84	
Gerealiseerde productie	156	124	114			0,88	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	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.

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg04 Realisatie	Bezit	Rg05 Realisatie	Bezit	Rg06 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.245	20	22	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.365	5	3.762	97	240	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	809	16	3.253	185	3.497	51
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	178	1	72	7	483	8
Totaal	2.352	22	9.332	309	4.242	60

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg04 Productie	Bezit	Rg05 Productie	Bezit	Rg06 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	2.245	120	2.245	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.365	53	3.762	475	3.762	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	809	76	3.253	737	3.253	433
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	178	2	72	12	72	20
Totaal	2.352	131	9.332	1.344	9.332	453

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.267	14	20	5	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.367	34	103	26	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	7.559	47	252	64	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	733	5	16	4	2
Totaal	15.926	100	391	100	2

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	2.267	14	120	6	5
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.367	34	528	27	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	7.559	47	1.246	65	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	733	5	34	2	5
Totaal	15.926	100	1.928	100	12

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg04	Rg05	Rg06	Landelijk
Corporatie	0,0	5,3	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	33,9	5,3	20,4	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Stichting Actium

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	605	634	746	768	752	725
Overige bedrijfslasten*	578	807	794	926	1.071	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.215	1.548	1.577	1.879	1.195	1.259
Variabele lasten	2.398	2.989	3.118	3.573	3.017	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.265	1.588	1.641	1.948	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.133	1.402	1.476	1.625	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	108	114	117	119	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	201	137	54	197	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	59	64
Netto bedrijfslasten	824	1.151	1.305	1.310	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	10	51	36	38	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	813	1.100	1.269	1.272	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	70.118	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	91	85	87

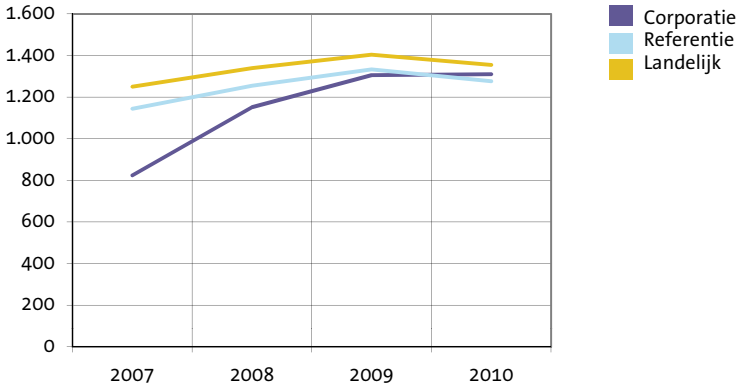
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	824	1.151	1.305	1.310	59,0
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	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	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Huuropbrengst per VHE	4.303	4.468	4.648	4.760
Netto kasstroom per VHE *	2.212	1.728	1.699	1.501
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.176	800	523	483
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

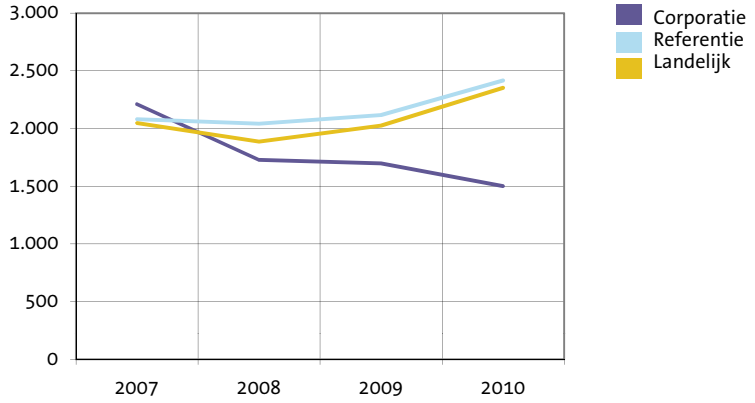
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Stichting Actium

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	206	213	81	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	164.602	175.620	167.358	173.297	182.421
- grondkosten	24.218	15.925	20.914	19.617	22.304
- bouwkosten	140.383	159.695	146.444	145.960	147.171
- overige kosten	0	0	0	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	87	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	143.011	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	143.011	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	82	79	7	578	5.776
Bruto stichtingskosten	182.720	201.468	154.000	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	7.207	4.557	-1.286	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	3	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	148	124	114	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	120.932	112.234	120.026	122.059	141.836
Verkoopkosten	1.912	4.548	4.912	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	2	1	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	355	1.344	286	12.057	132.226
Uitgaven	5.296	2.458	5.087	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	32	76	107	1.774	12.903
Kosten	20.500	3.368	4.589	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	212	1.213	10.688	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

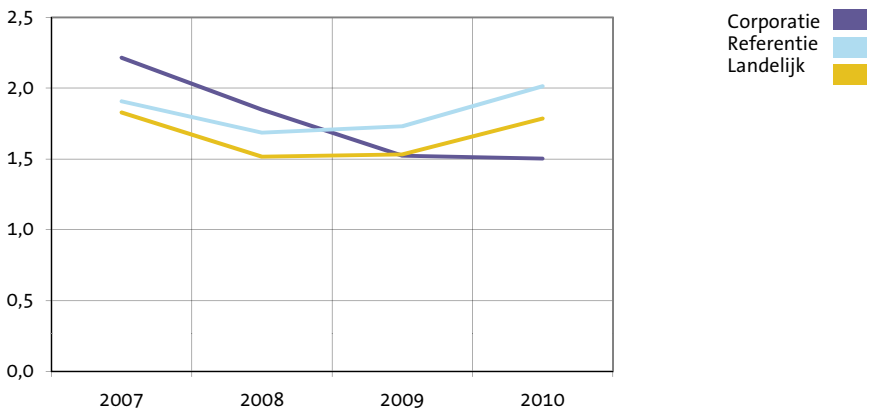
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.144	1.741	1.523	1.445
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	969	942	1.000	962
Rentedekkingsgraad	**2,2**	**1,8**	**1,5**	**1,5**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,7**	**1,7**	**2,0**
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	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



Stichting Actium

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Corporatie 2010	Landelijk 2008	Landelijk 2009	Landelijk 2010
Opgave corporatie	**34.688**	**39.189**	**41.468**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.878	-3.624	-3.152	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-2.839	-2.943	-3.804	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-326	-302	-68	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.627	-1.848	-1.924	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**27.018**	**30.472**	**32.521**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	125.454	124.869	157.863
	eenheden verzorging	46.008	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	34.938	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	129.020	125.955	159.816
	eenheden verzorging	67.402	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	35.313	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	129.689	123.290	156.769
	eenheden verzorging	74.226	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	32.381	70.255	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	3,8	3,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,5	3,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,6	4,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	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			
2008	6,0	7,4	7,5
2009	6,6	7,7	7,7
2010	6,8	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	22,9	21,9	23,0
2009	21,9	21,9	23,2
2010	22,5	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,0	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,0	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	497	496	319	516	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		6.130.000	37.255	815.526	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		0	781.839	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		1	-217	-64	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

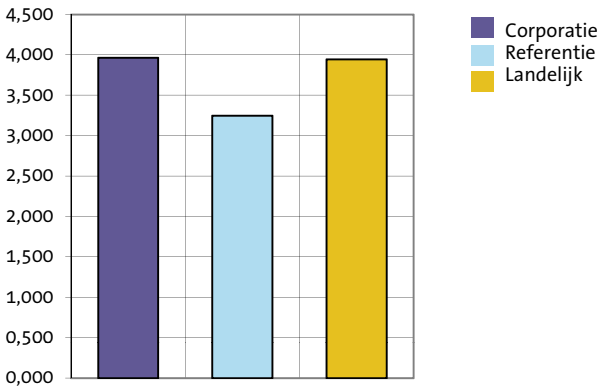
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	78	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	165.667	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	28	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	80.643	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	36	859	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



Stichting Actium

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.501	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.566	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.089	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,52	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	18,1	27,0	44,2	46,5
Referentie				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten				■	
Schuldverdienratio					■

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.472	32.521
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.786	21.197
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Stichting Actium

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	27,4	27,4	29,5
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	10.762	14.471	13.046

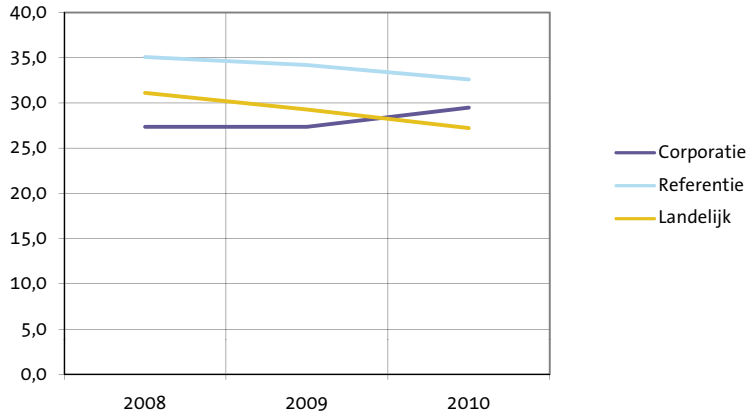
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	12.846	15.882	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010	■				
Volkshuisvestelijk vermogen 2015		■			

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

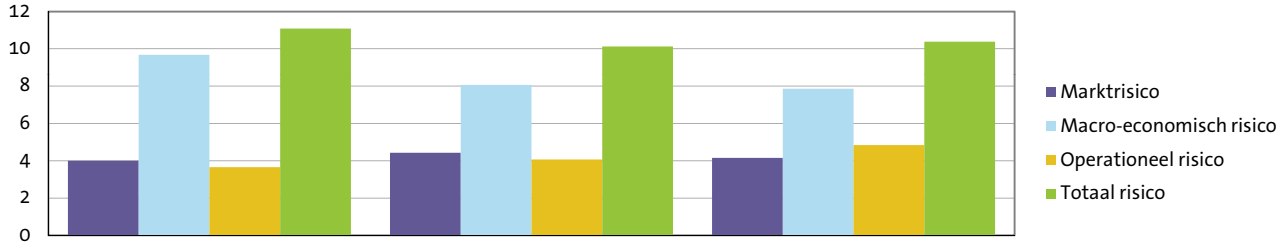


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,0	1.458	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	9,7	3.534	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	3,7	1.334	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	11,1	4.049	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,6	593	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,7	4.642	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

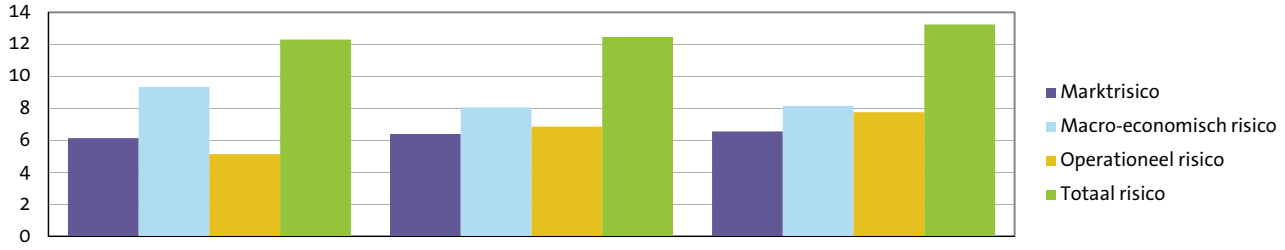


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,1	2.567	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,3	3.908	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	5,1	2.148	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	12,3	5.146	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Stichting Actium

5 Financiële positie

5.5 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)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Stichting Actium

Stichting Actium

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 2011
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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING