

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0574

**Stichting Actium
Assen**



1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	7
2.2	Kwaliteit van de voorraad	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	Inzet in aandachtswijken	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	16
3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
4.1.1	Bedrijfswaarde	18
4.1.2	WOZ-waarde	19
4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
4.1.4	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Stichting Actium

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Stichting Actium		
L-nummer	L0574		
Vestigingsplaats	Assen		
Totaal huurwoningen			15.517
Eenheden in verzorgingshuizen			373
Overige woongelegenheden			48
Totaal aantal woongelegenheden			15.938
Garages	1.093	[weging 0,2]	219
Bedrijfsruimten/winkels	33	[weging 1,0]	33
Overig bezit	120	[weging 0,2]	24
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			17.184
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			16.214
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			2
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg04	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	2.376	14,9
Rg05	Noord- en Midden-Drenthe	9.419	59,1
Rg06	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	4.143	26,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	Rg05 Noord- en Midden-Drenthe		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg05			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	6.900	4.300	62	603.900	387.000	64
Huurwoning	4.700	3.600	78	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	3.600	2.800	79	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.100	800	76	127.700	90.400	71
eengezins	2.700	2.300	85	188.300	155.300	83
meergezins	1.900	1.300	69	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Stichting Actium**Algemeen 1****1.3 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	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.979	6.097	430	8.506	53
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	3.062	2.338	5.400	34
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	397	260	1.375	2.032	13
Totaal	2.376	9.419	4.143	15.938	100

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

	Corporatie	Rg04	Rg05	Rg06	Landelijk
Eengezinswoningen	68,1	70,8	65,5	63,2	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	11,0	10,5	12,1	11,6	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	15,4	7,4	15,8	16,1	12,7
Hoogbouw	2,9	6,8	3,6	3,3	10,6
Eenheden verzorging	2,3	3,2	1,9	3,6	2,1
Overige woonegelegenheden	0,3	1,4	1,1	2,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	1,6	0,6	1,7	8,6
Bouwperiode 1945-1959	16,0	15,2	15,3	17,5	14,5
Bouwperiode 1960-1969	21,2	23,6	20,2	24,7	17,9
Bouwperiode 1970-1979	24,6	25,4	22,7	20,3	18,9
Bouwperiode 1980-1989	18,9	17,6	20,1	19,8	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,5	8,0	10,8	9,0	11,2
Bouwperiode 2000 en later	9,3	8,6	10,3	7,0	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	9,6	9,7	9,9	10,2	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	6,3	6,6	6,4	0,9	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	1,0	1,1	2,0	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,6	1,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,2	0,5	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,5	1,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	342	353	362	383	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,0	62,6	60,9	60,9	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

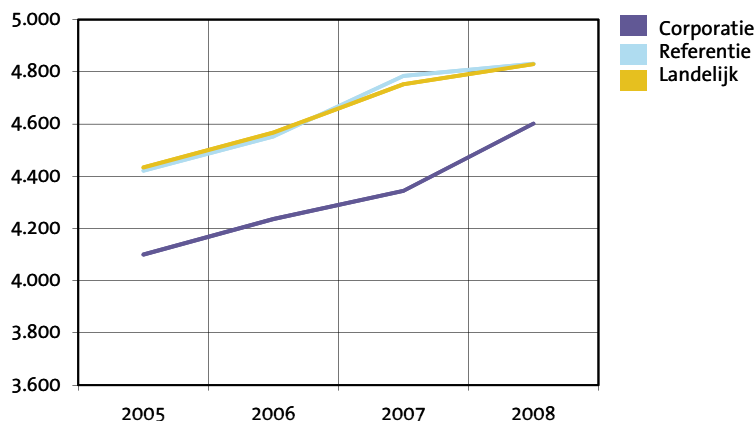
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.101	4.236	4.344	4.601	112
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	109
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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg05		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	25	75	26	74
Waarvan in de koopsector	14	86	12	88
Waarvan in de huursector	49	51	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	61	39	51	49
Middelduur	44	56	42	58
Duur	6	94	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

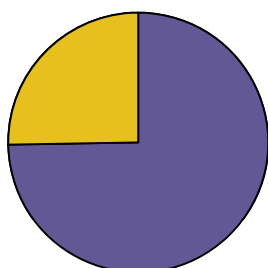
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	6.014	5.834	5.591	5.417	34,9	26,4	26,6
Betaalbare woningen	9.103	9.329	9.633	9.843	63,4	68,3	66,3
Dure woningen	75	90					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			169	227	1,5	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			60	30	0,2	1,4	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	1.187	1.263	1.479	1.074	74,7	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	321	277	415	679	25,3	25,1	27,9
Passend	1.380	1.424	1.744	1.624	92,2	89,7	90,6
Te duur	71	86	113	36	4,6	5,5	5,2
Te goedkoop	57	30	37	93	3,2	4,8	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

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	140	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,75	3,07	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	4.898	3.273	3.042	188	290	300
Mutatieonderhoud	1.667	2.376	2.533	156	172	186
Planmatig onderhoud	16.470	14.214	20.165	1.244	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	514	1.065	1.880	5.296	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	189	233	355			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	15.938		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	3.633		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	22,8	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	5.461		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,3	27,2	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	481		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	27,4	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	382	775	24	40	58
Fysieke activiteiten	444	434	28	55	54
Totaal	826	1.209	52	95	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg05	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg05	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	15.938	20.003	293.881	2.388.091	15.938	20.003	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,6	1,7	1,1	1,0	1,6	2,0	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,1	0,2	0,7	0,7	0,3	0,3	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,4	0,5	1,1	0,9	0,0	0,8	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	1,0	1,1	1,8	1,3	0,7	0,8	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	601	832	404	1.837	1.059	0,58	
Prognosejaar 2006		409	818	1.227	825	0,67	
Prognosejaar 2007			436	436	288	0,66	
Gerealiseerde productie	234	537	288			0,64	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	17	52	28	97	70	0,72	
Prognosejaar 2006		41	107	148	50	0,34	
Prognosejaar 2007			93	93	32	0,34	
Gerealiseerde productie	20	18	32			0,47	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	195	121	121	437	491	0,89	
Prognosejaar 2006		150	146	296	307	0,96	
Prognosejaar 2007			166	166	156	0,94	
Gerealiseerde productie	184	151	156			0,93	0,61

Stichting Actium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg04		Rg05		Rg06	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.979	21	6.097	215	430	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	3.062	92	2.338	45
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	397	24	260	3	1.375	44
Totaal	2.376	45	9.419	310	4.143	104

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg04		Rg05		Rg06	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.979	204	6.097	625	430	33
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	3.062	500	2.338	631
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	397	57	260	74	1.375	374
Totaal	2.376	261	9.419	1.199	4.143	1.038

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.506	53	251	55	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.400	34	137	30	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.032	13	71	15	3
Totaal	15.938	100	459	100	3

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.506	53	862	35	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.400	34	1.131	45	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.032	13	505	20	25
Totaal	15.938	100	2.498	100	16

Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg04	Rg05	Rg06	Landelijk
Corporatie	0,0	0,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	54,6	0,0	29,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	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					

Stichting Actium

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.151	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	69.763	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	110	87	92

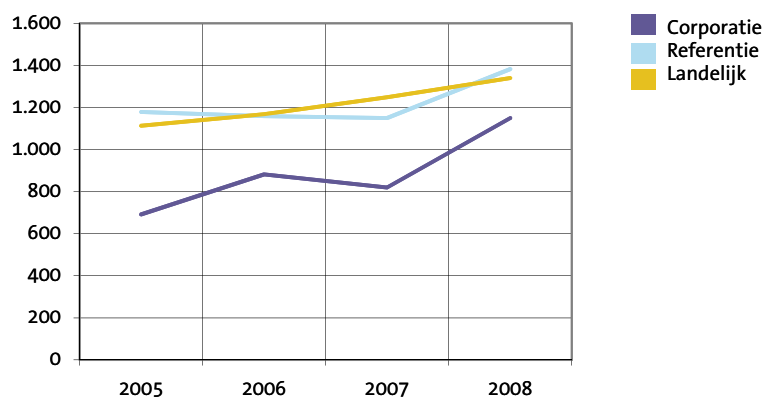
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	691	882	819	1.151	66,4
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
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)

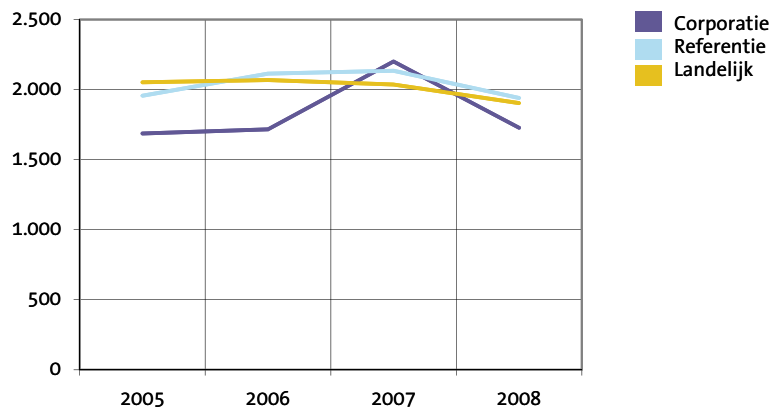
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.032	4.157	4.280	4.467
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.686	1.718	2.201	1.727
Netto kasstroom na rente per VHE	748	768	1.175	651

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)

Stichting Actium

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	164.602	166.617	155.528
- grondkosten	24.218	21.675	20.681
- bouwkosten	140.383	135.064	128.809
- overige kosten	0	9.877	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	5.296	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	182.720	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	7.207	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	120.932	125.223	146.104
Verkoopkosten	1.912	2.915	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	20.500	8.352	7.814

Quintielscore kengetallen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

3.4 Rentedekkingsgraad

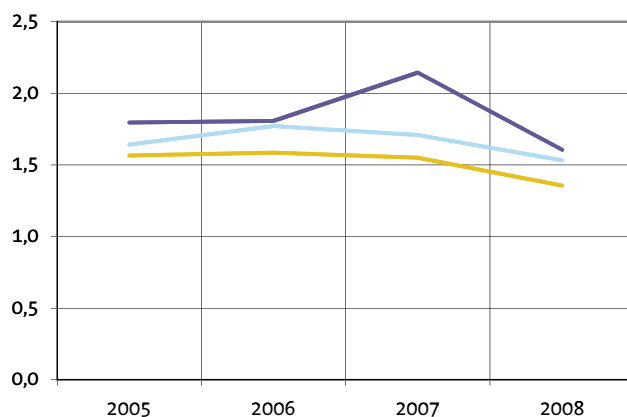
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.686	1.718	2.201	1.727
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	939	950	1.026	1.076
Rentedekkingsgraad	1,8	1,8	2,1	1,6

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie ■
 Referentie ■
 Landelijk ■

Stichting Actium

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	32.323	35.450	34.680	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	956	562	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	-2.877	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-2.153	-4.028	-2.839	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	224	320	-326	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.758	-1.981	-1.626	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	1	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	29.593	30.323	27.012	33.535	33.997	35.518

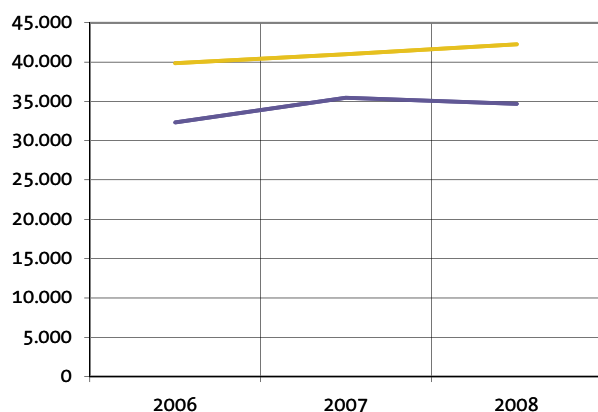
Quintielscores bedrijfswaarde

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

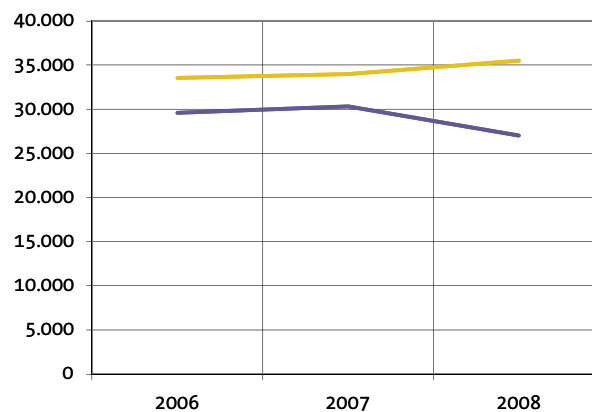
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ 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 woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	102.997	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	118.982	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	123.322	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,7	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

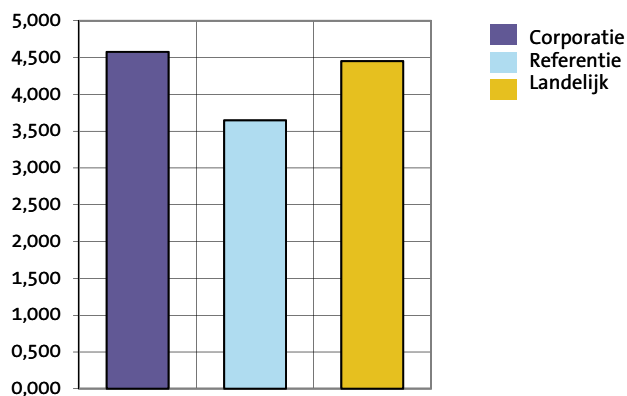
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,1	7,4	7,4
2007	7,1	7,3	7,3
2008	6,0	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	22,9	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,6	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,8	1,0	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	387	497
Referentie	651	686
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

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	21.524	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	19.644	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.141	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.076	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,75	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

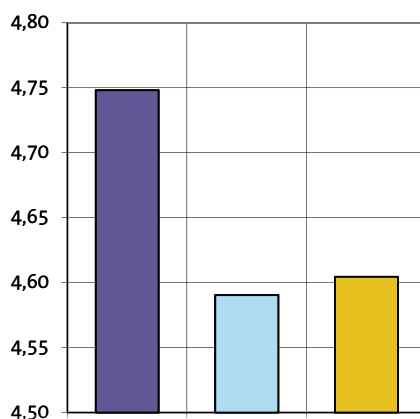
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.686	1.718	2.201	1.727
Langlopende leningen per VHE	18.862	20.218	21.149	21.524
Schuldverdien ratio	11,2	11,8	9,6	12,5
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
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

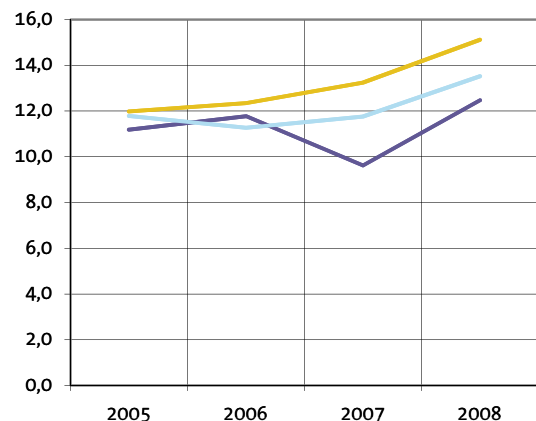
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

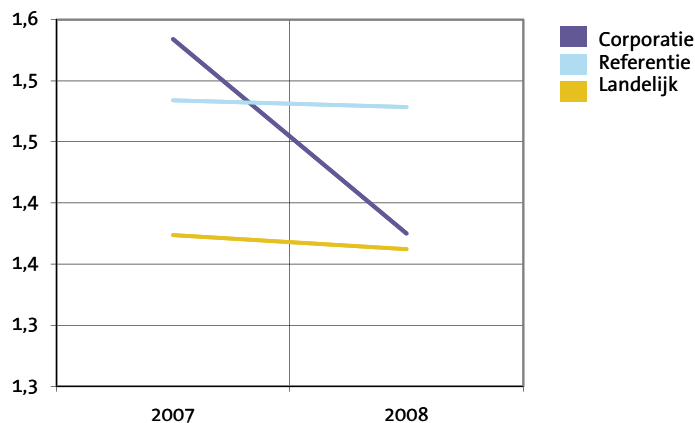


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.323	27.012
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.767	19.644
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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

Stichting Actium

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	31,3	35,7	27,4
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	8.802	13.813	13.322

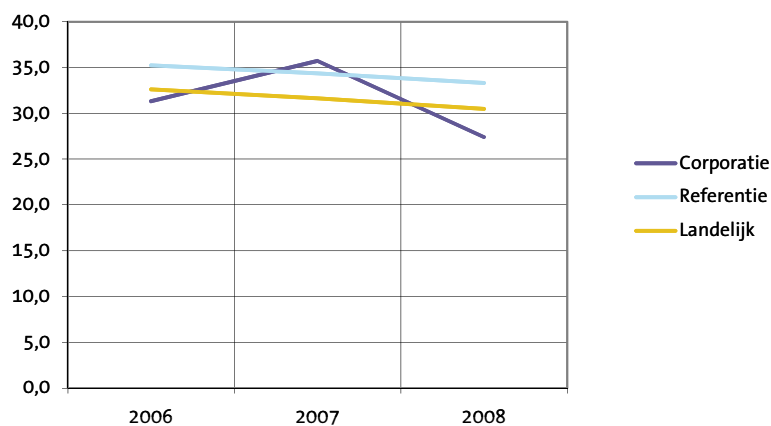
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	198.139	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	12.221	14.941	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



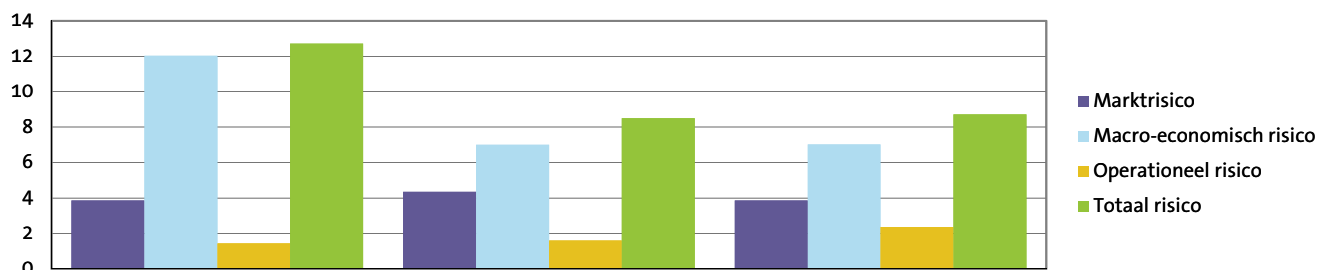
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	1.241	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	12,0	3.861	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	1,4	462	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	12,7	4.082	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

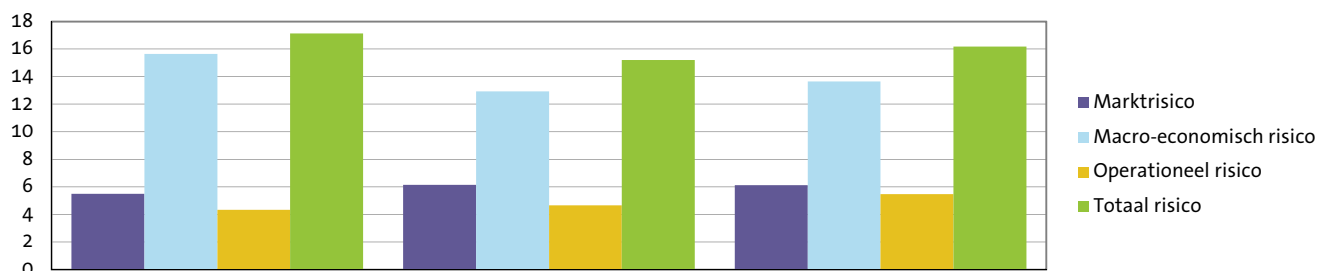
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,5	2.357	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	15,6	6.704	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	4,3	1.863	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	17,1	7.346	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Stichting Actium

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	98	2
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

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 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.