Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0510

AWV Eigen Haard Velsen

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

AWV Eigen Haard

Inhoud

AWV Eigen Haard

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**AWV Eigen Haard**
L-nummer	L0510
Vestigingsplaats	Velsen
Aantal fte's	14,8

Totaal huurwoningen			1.473		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			0		
Totaal aantal woongelegenheden			**1.473**		
Garages	850	m2	80	[weging 0,2]	16
Bedrijfsruimten/winkels	120	m2	3	[weging 1,0]	3
Overig bezit	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	1.250	m2	1	[weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**1.557**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**1.494**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**1.521**

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

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg22	Midden-Kennemerland	1.473	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg22 Midden-Kennemerland**
Referentiegroep	**Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringcorporaties**

AWV Eigen Haard

Algemeen 1

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg22	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	879	879	60
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	594	594	40
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.473	1.473	100

1.3 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg22	Landelijk
Eengezinswoningen	61,0	40,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	28,7	30,6	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	8,7	13,2	13,1
Hoogbouw	1,6	10,8	10,7
Eenheden verzorging	0,0	5,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	0,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	3,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	40,5	27,3	14,3
Bouwperiode 1960-1969	8,9	20,5	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	11,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	13,2	15,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	32,9	11,7	11,1
Bouwperiode 2000 en later	4,5	10,0	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

AWV Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	7,8	6,4	6,5	7,2	8,3	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,7	0,8	0,7	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,3	0,4	0,6	1,5	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	1,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	400	416	424	450	398	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				450	399	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	663	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	256	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,0	76,0	74,5	76,5	71,6	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

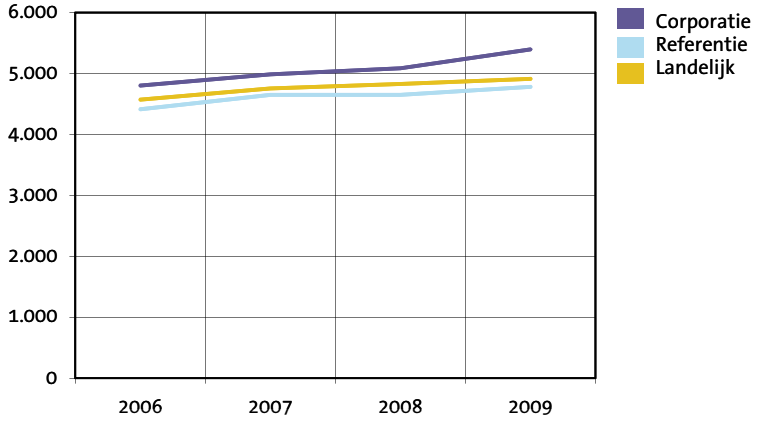
	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.803	4.987	5.086	5.394	112
Referentie	4.411	4.647	4.650	4.779	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

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)



AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	499	469	421	273	18,5	29,7	25,4
Betaalbare woningen	873	890	911	941	63,9	62,9	66,7
Dure woningen	193						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		164	164	222	15,1	5,4	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		29	33	37	2,5	2,1	1,9

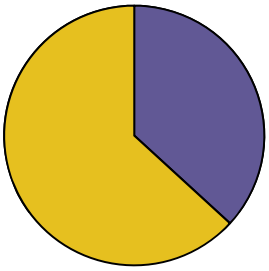
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	48	44	44	45	36,8	75,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	72	92	87	60	63,2	24,8	27,5
Passend	103	121	121	95	89,4	91,4	90,2
Te duur	3	1	4	7	3,0	4,5	5,9
Te goedkoop	14	14	6	3	7,5	4,1	3,8

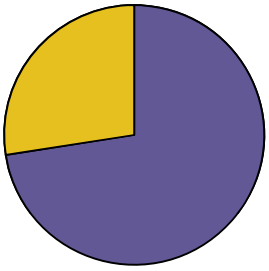
Quintielscores toewijzing

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.

AWV Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	135	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,33	3,17	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	227	223	274	314	356	325
Mutatieonderhoud	125	129	116	240	279	205
Planmatig onderhoud	845	1.043	588	914	815	915
Totaal onderhoud	1.197	1.394	979	1.468	1.449	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	744	157	151	147	6.682	17.473	15.948
Woningverbetering (aantal)	74	30	24	22			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	1.473		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	114		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	7,7	12,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	6,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	249		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	16,9	28,2	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	9		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	8,6	10,8	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	22	66	15	84	69
Fysieke activiteiten	233	155	158	59	54
Totaal	255	221	173	143	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				■	

AWV Eigen Haard

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	**Rg22**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg22**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	1.473	29.073	447.065	2.419.143	1.473	29.073	447.065	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,1	0,8	1,0	1,0	1,3	1,1	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	3,0	0,6	0,9	0,7	0,0	0,7	0,8	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,9	2,3	1,1	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,6	2,9	1,1	0,2	0,8	0,8	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,5	0,5	1,0	0,5	0,6	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.

AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	22	53	33	108	50	0,46		
Prognosejaar 2007		28	127	155	28	0,18		
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	22	28	0				0,32	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	30	50	52	132	134	0,99		
Prognosejaar 2007		54	0	54	104	0,52		
Prognosejaar 2008			54	54	54	1,00		
Gerealiseerde productie	30	50	54				0,83	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	2	2	1	5	8	0,63		
Prognosejaar 2007		3	3	6	3	0,50		
Prognosejaar 2008			3	3	2	0,67		
Gerealiseerde productie	5	1	2				0,60	0,59

AWV Eigen Haard

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	Rg22 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	879	56
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	594	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.473	56

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg22 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	879	176
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	594	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.473	181

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	879	60	56	100	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	594	40	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.473	100	56	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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	879	60	176	97	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	594	40	5	3	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.473	100	181	100	12

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

	Rg22	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	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	0	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	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					

AWV Eigen Haard

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	439	691	652	725	741	705
Overige bedrijfslasten*	837	900	943	1.103	1.302	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.197	1.394	979	1.468	1.466	1.387
Variabele lasten	2.472	2.985	2.573	3.296	3.510	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.197	1.394	979	1.468	1.537	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.276	1.591	1.595	1.828	1.973	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	64	69	69	69	306	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	8	9	12	11	120	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	84	66
Netto bedrijfslasten	1.204	1.513	1.514	1.748	1.462	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	108	83	168	103	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.204	1.405	1.431	1.580	1.359	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				74.527	60.407	61.818
Aantal VHE per fte				103	85	88

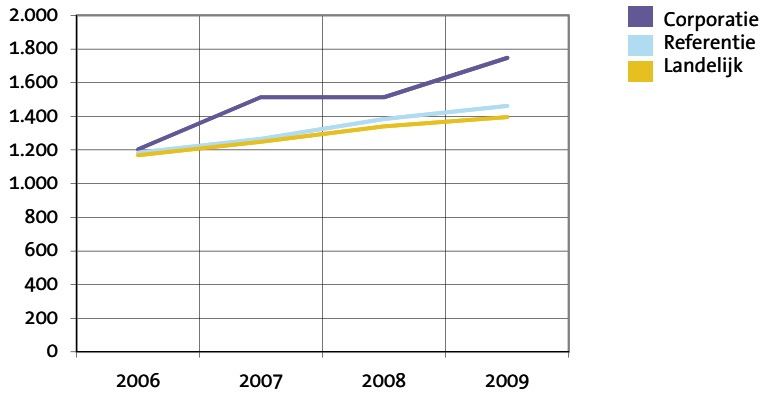
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.204	1.513	1.514	1.748	45,1
Referentie	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
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	4.752	4.915	4.991	5.220
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.351	2.008	2.499	2.005
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.149	834	1.322	707

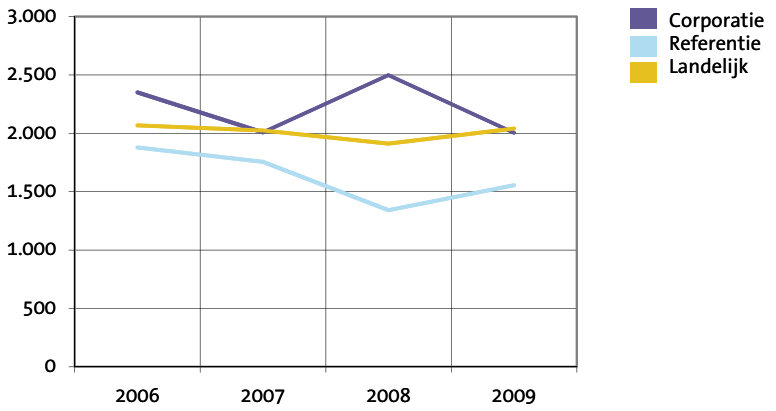
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.347	4.504	4.585	4.523
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.879	1.755	1.342	1.556
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	807	778	188	406

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)



AWV Eigen Haard

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	22	28	0	3.688	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	101.409	132.750	0	172.283	174.866
- grondkosten	9.636	14.857	0	20.778	22.220
- bouwkosten	99.864	124.714	0	142.415	145.295
- overige kosten	-8.091	-6.821	0	9.089	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	103.500	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	143	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.210	176.317
- grondkosten	0	0	0	4.839	17.494
- bouwkosten	0	0	0	211.441	151.999
- overige kosten	0	0	0	930	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	707	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	113.545	136.621
- grondkosten	0	0	0	12.734	17.067
- bouwkosten	0	0	0	92.443	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.368	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.713	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	197.642	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-1.394	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	9	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	5	1	2	2.141	13.045
Bruto verkoopprijs	162.600	155.000	170.000	147.315	139.963
Verkoopkosten	3.200	4.000	3.000	12.086	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	36	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	30	24	22	20.968	97.606
Uitgaven	5.233	6.292	6.682	17.473	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	30	50	54	3.244	15.305
Kosten	11.067	2.200	3.444	8.272	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	17.872	153.361

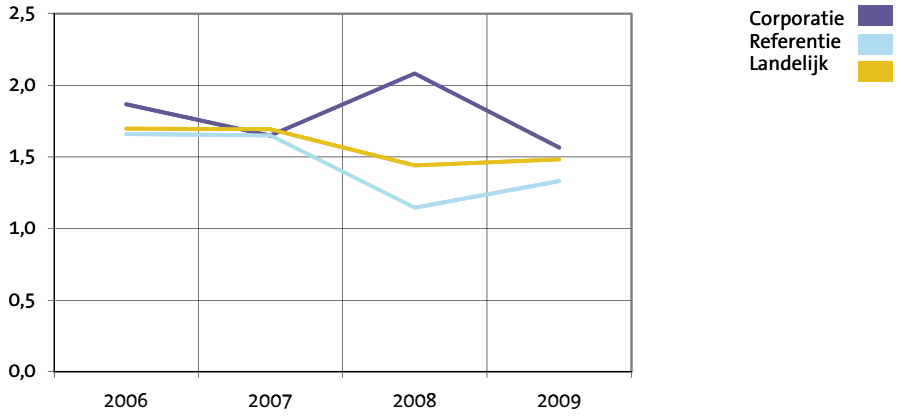
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.475	2.119	2.544	1.955
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.326	1.285	1.222	1.249
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**2,1**	**1,6**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.031	1.972	1.472	1.634
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.223	1.194	1.284	1.228
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,1**	**1,3**
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



AWV Eigen Haard

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	**46.323**	**47.862**	**48.536**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-503	-1.467	-1.195	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-438	46	584	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-55	-396	-361	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.384	-1.455	-1.653	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-6.458	-4.616	-3.528	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**37.485**	**39.974**	**42.383**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	183.511	146.984	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	53.783	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	59.096	52.749
2008:	huurwoningen	182.630	152.860	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	57.144	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	59.816	64.627
2009:	huurwoningen	185.809	156.815	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.012	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	67.467	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	3,1	3,1

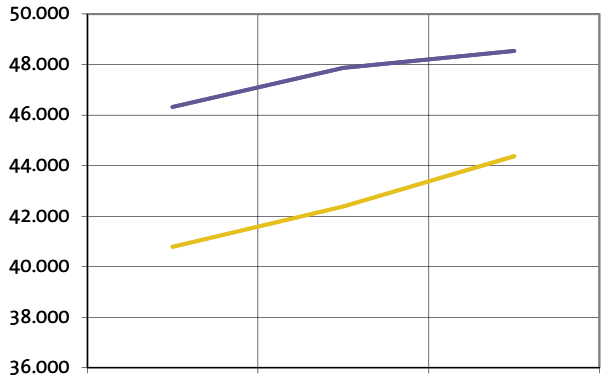
Quintielscores bedrijfswaarde

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

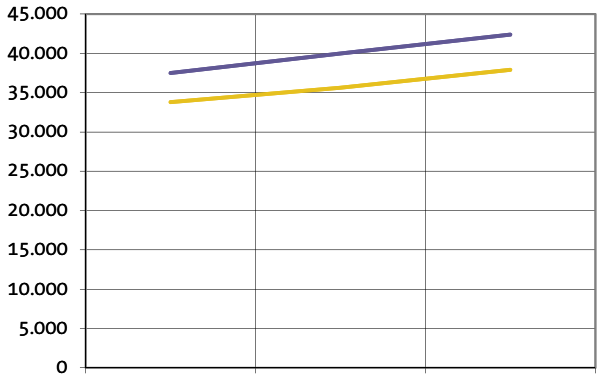
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

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	7,6	6,2	7,3
2008	8,0	6,7	7,5
2009	8,1	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	26,0	21,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,3	4,8	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	26,7	1,4	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	1.166	1.307	929	887
Aantal hectares			0,9	386	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

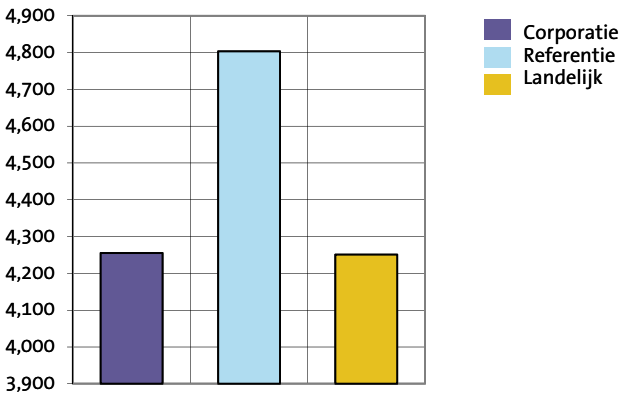
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	12	345	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	109.083	195.174	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	51	842	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	24.059	78.542	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



AWV Eigen Haard

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.002	27.471	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.282	24.266	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.799	1.200	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.249	1.228	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,56	4,35	4,47

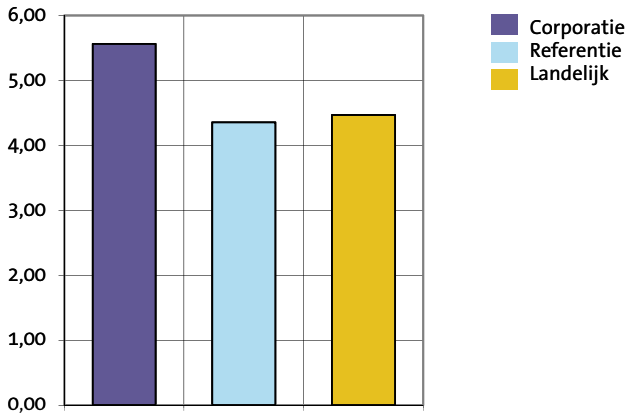
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.149	834	1.322	707
Langlopende leningen per VHE	20.718	22.738	21.456	21.002
Schuldverdienratio	**18,0**	**27,3**	**16,2**	**29,7**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	807	778	188	406
Langlopende leningen per VHE	22.632	23.742	25.521	27.471
Schuldverdienratio	**28,0**	**30,5**	**136,1**	**67,6**
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**

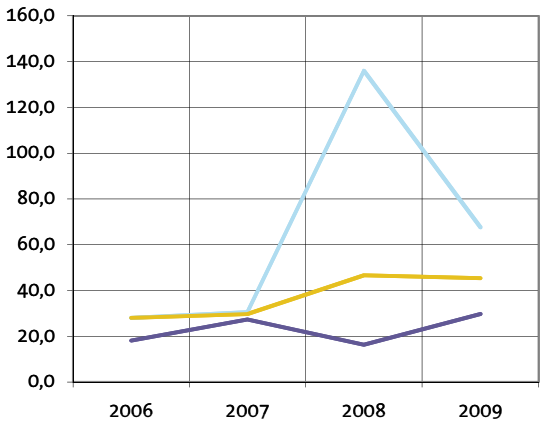
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

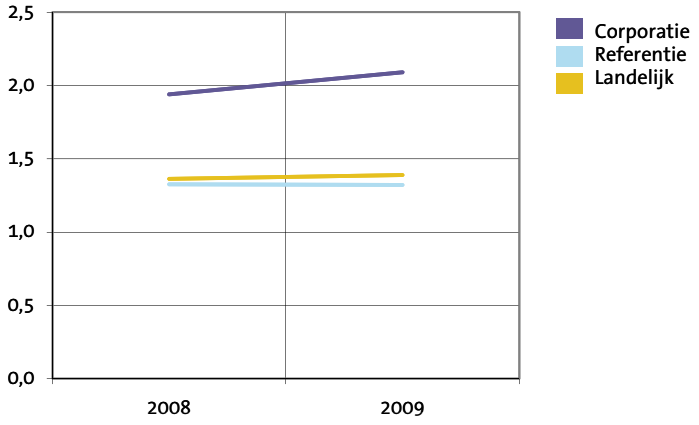
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.974	42.383
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.604	20.282
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,9**	**2,1**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.604	32.053
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.072	24.266
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,3**
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



AWV Eigen Haard

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	38,8	38,6	39,3
Referentie	29,9	28,5	26,6
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	18.671	10.280	13.400

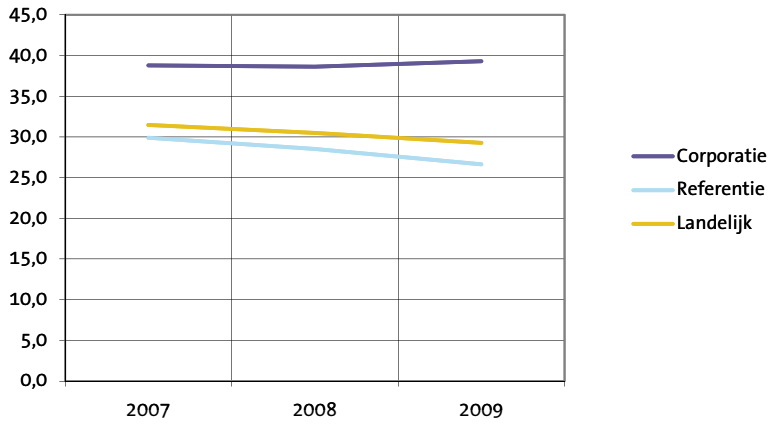
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	24.351	14.159	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

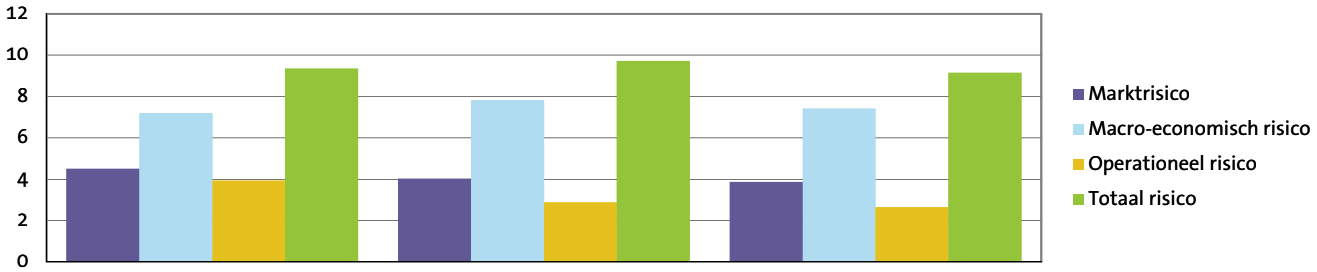


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,5	2.137	4,0	1.551	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,2	3.417	7,8	3.018	7,4	3.392
Operationeel risico	3,9	1.865	2,9	1.111	2,6	1.211
Totaal risico	9,3	4.441	9,7	3.750	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

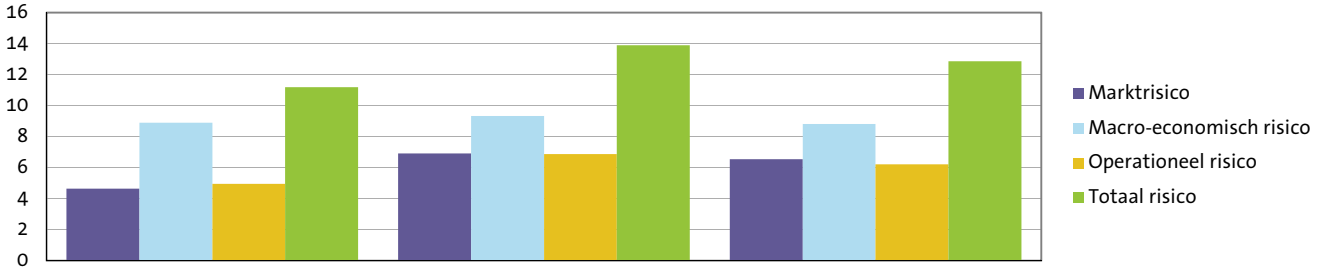


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,6	2.372	6,9	3.540	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,9	4.541	9,3	4.773	8,8	4.991
Operationeel risico	4,9	2.527	6,9	3.515	6,2	3.511
Totaal risico	11,2	5.713	13,9	7.119	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



AWV Eigen Haard

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie					JA
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	2,0	2,0	0,0	17,0
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)	97,9	2,1
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

AWV Eigen Haard

AWV Eigen Haard

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.