

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0510

**AWV Eigen Haard
Velsen**



...the first of these is the fact that the ...

...the second of these is the fact that the ...

...the third of these is the fact that the ...

...the fourth of these is the fact that the ...

...the fifth of these is the fact that the ...

...the sixth of these is the fact that the ...

...the seventh of these is the fact that the ...

...the eighth of these is the fact that the ...

...the ninth of these is the fact that the ...

...the tenth of these is the fact that the ...

...the eleventh of these is the fact that the ...

...the twelfth of these is the fact that the ...

...the thirteenth of these is the fact that the ...

...the fourteenth of these is the fact that the ...

...the fifteenth of these is the fact that the ...

...the sixteenth of these is the fact that the ...

...the seventeenth of these is the fact that the ...

...the eighteenth of these is the fact that the ...

AWV Eigen Haard**Inhoud**

1	Algemeen		
1.1	Algemene gegevens corporatie		4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen		5
1.3	Samenstelling van het bezit		5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
2.1	Verhuur		
2.1.1	Verhuurgegevens		6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		7
2.1.4	Toewijzingen 2007-2010		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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI		13
3	Bedrijfsvoering		
3.1	Netto bedrijfslasten		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		14
3.2	Netto kasstroom		15
3.3	Kosten en opbrengsten productie		
3.3.1	Nieuwbouw huur		16
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen		16
3.3.3	Verkoop bestaand bezit		16
3.3.4	Verbeteringen en renovaties		16
3.3.5	Sloop woongelegenheden		16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		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	Grondposities		19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		19
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		19
4.2	Langlopende leningen		
4.2.1	Leningenportefeuille		20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille		20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio		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 2015		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

AWV Eigen Haard

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	AWV Eigen Haard		
L-nummer	L0510		
Vestigingsplaats	Velsen		
Aantal fte's	15,8		
Totaal huurwoningen	1.452		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	20		
Totaal aantal woongelegenheden	1.472		
Garages	870 m ²	82 [weging 0,2]	16
Bedrijfsruimten/winkels	120 m ²	3 [weging 1,0]	3
Overig bezit	80 m ²	3 [weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	1.250 m ²	1 [weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	1.561		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	1.494		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	1.494		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg22 Midden-Kennemerland	1.472	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg22 Midden-Kennemerland		
Referentiegroep	Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties		

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)	877	877	60
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	595	595	40
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.472	1.472	100

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

	Corporatie	Rg22	Landelijk
Eengezinswoningen	55,6	39,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	32,0	30,1	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	9,4	15,3	13,4
Hoogbouw	1,6	9,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	5,0	2,2
Overige woonegelegenheden	1,4	0,5	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	3,2	8,3
Bouwperiode 1945-1959	40,6	27,0	13,9
Bouwperiode 1960-1969	8,6	20,2	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,0	11,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,2	15,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	35,3	11,8	10,8
Bouwperiode 2000 en later	3,4	10,6	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

AWV Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,4	6,5	7,2	6,5	8,5	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,7	0,8	1,2	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,4	0,6	0,3	1,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	416	424	450	458	412	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			450	456	415	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	650	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	567	258	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	76,0	74,5	76,5	73,2	72,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

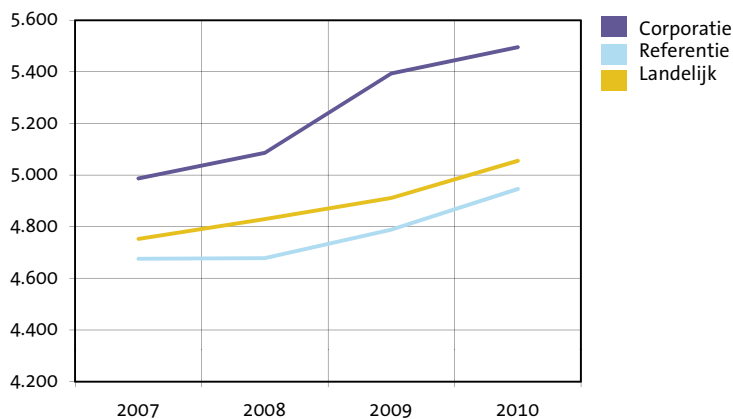
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.987	5.086	5.394	5.496	110
Referentie	4.676	4.678	4.788	4.946	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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



AWV Eigen Haard**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

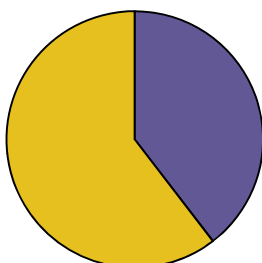
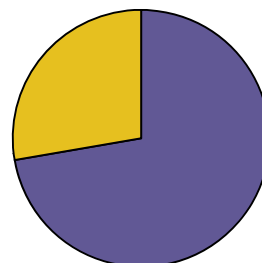
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	469	421	273	215	14,8	26,3	23,2
Betaalbare woningen	890	911	941	867	59,7	64,5	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	164	164	222	334	23,0	6,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	29	33	37	36	2,5	2,7	2,4

2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	44	44	45	53	39,6	74,6	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	92	87	60	45	60,4	25,4	27,7
Passend	121	121	95	90	90,9	90,9	89,0
Te duur	1	4	7	4	3,4	5,2	7,5
Te goedkoop	14	6	3	4	5,7	3,9	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.

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	136	127	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,36	3,28	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	223	274	314	210	358	306
Mutatieonderhoud	129	116	240	141	239	195
Planmatig onderhoud	1.043	588	914	1.022	725	821
Totaal onderhoud	1.394	979	1.468	1.373	1.322	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	157	151	147	128	5.818	16.232	10.576
Woningverbetering (aantal)	30	24	22	22			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	1.472		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	114		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	7,7	11,9	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	249		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	16,9	28,0	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	11		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	11,2	10,9	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	8	73	5	96	67
Fysieke activiteiten	109	63	74	51	54
Totaal	117	136	79	146	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg22	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg22	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	1.472	29.069	486.400	2.413.323	1.472	29.069	486.400	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,6	0,7	0,9	1,0	1,5	1,0	1,0	1,1
Sloop woonegelegenheden	2,4	0,5	0,8	0,6	0,0	0,6	0,8	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,9	1,3	0,8	0,0	1,8	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,1	0,5	1,7	1,1	0,2	2,3	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,0	0,5	0,5	1,0	0,3	0,8	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					

AWV Eigen Haard**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	28	127	0	155	40	0,26	
Prognosejaar 2008		0	122	122	12	0,10	
Prognosejaar 2009			12	12	12	1,00	
Gerealiseerde productie	28	0	12			0,45	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	54	0	0	54	104	0,52	
Prognosejaar 2008		54	0	54	54	1,00	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	50	54	0			0,76	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	3	3	2	8	6	0,75	
Prognosejaar 2008		3	3	6	5	0,83	
Prognosejaar 2009			3	3	3	1,00	
Gerealiseerde productie	1	2	3			0,86	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.

AWV Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg22	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	877	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	595	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.472	15

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg22	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	877	312
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	595	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.472	317

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	877	60	14	93	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	595	40	1	7	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.472	100	15	100	1

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	877	60	312	98	36
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	595	40	5	2	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.472	100	317	100	22

AWV Eigen Haard**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 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.	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					

AWV Eigen Haard

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	691	652	725	641	771	725
Overige bedrijfslasten*	900	943	1.103	1.023	1.264	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.394	979	1.468	1.373	1.263	1.259
Variabele lasten	2.985	2.573	3.296	3.037	3.299	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.394	979	1.468	1.373	1.346	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.591	1.595	1.828	1.664	1.952	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	69	69	69	69	311	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	9	12	11	17	139	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	87	64
Netto bedrijfslasten	1.513	1.514	1.748	1.578	1.416	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	108	83	168	78	103	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.405	1.431	1.580	1.500	1.313	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	60.570	61.207	63.134
Aantal VHE per fte	95	79	87

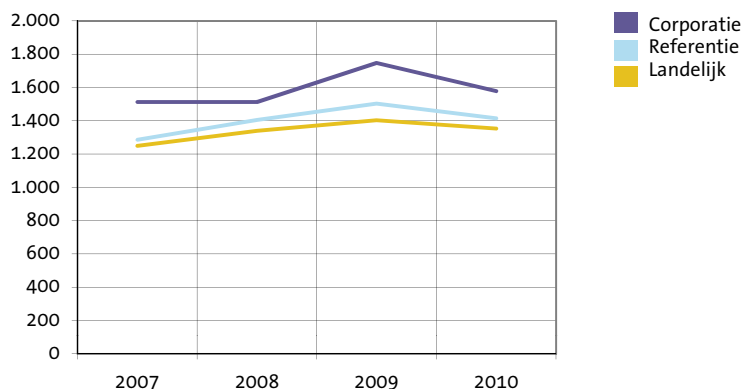
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.513	1.514	1.748	1.578	4,3
Referentie	1.286	1.406	1.503	1.416	10,1
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)



AWV Eigen Haard**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom**
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.915	4.991	5.220	5.434
Netto kasstroom per VHE *	2.008	2.499	2.005	2.483
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	834	1.322	707	1.157

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.474	4.548	4.724	4.901
Netto kasstroom per VHE *	1.791	1.518	1.692	2.132
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	787	388	517	936

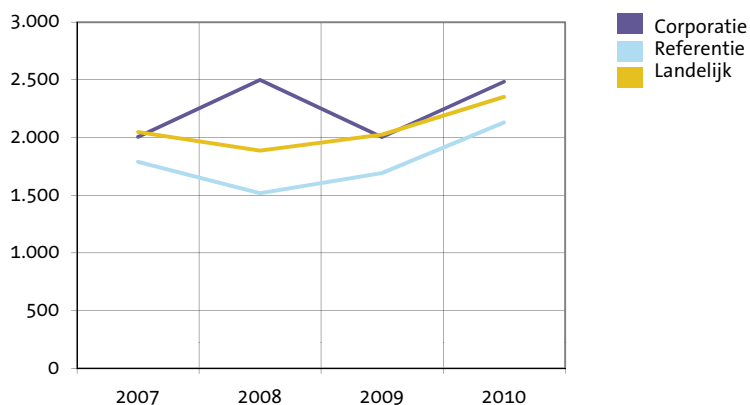
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

AWV Eigen Haard

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	28	0	0	3.081	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	132.750	0	0	194.805	182.421
- grondkosten	14.857	0	0	24.040	22.304
- bouwkosten	124.714	0	0	157.878	147.171
- overige kosten	-6.821	0	0	12.887	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.324	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	174.671	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	151	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	215.020	197.919
- grondkosten	0	0	0	18.060	15.176
- bouwkosten	0	0	0	183.503	167.140
- overige kosten	0	0	0	13.457	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	168	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	152.012	146.235
- grondkosten	0	0	0	13.268	16.091
- bouwkosten	0	0	0	127.095	119.315
- overige kosten	0	0	0	11.649	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	12	886	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	171.917	206.042	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	-22.667	-4.988	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	80	15	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	2	3	2.911	15.077
Bruto verkoopprijs	155.000	170.000	194.333	140.393	141.836
Verkoopkosten	4.000	3.000	4.667	8.127	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	32	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	24	22	22	20.159	132.226
Uitgaven	6.292	6.682	5.818	16.232	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	50	54	0	3.048	12.903
Kosten	2.200	3.444	0	6.472	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	19.456	83.660
--	---	---	---	--------	--------

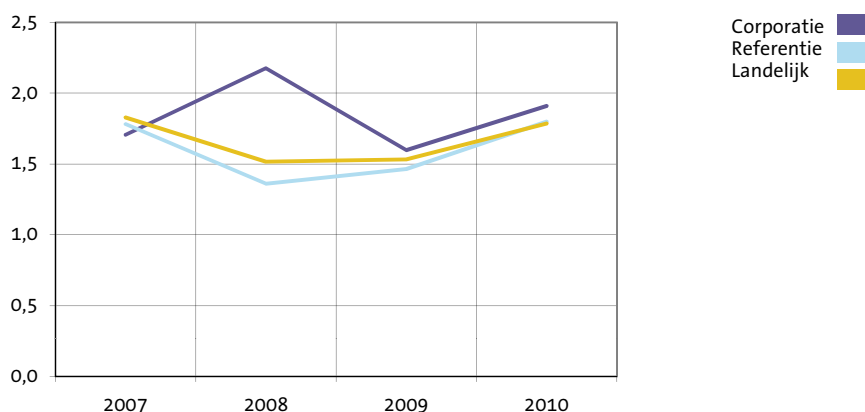
AWV Eigen Haard**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.014	2.445	1.888	2.427
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.180	1.123	1.181	1.270
Rentedekkingsgraad	1,7	2,2	1,6	1,9
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.796	1.462	1.630	2.109
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.008	1.075	1.113	1.172
Rentedekkingsgraad	1,8	1,4	1,5	1,8
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

AWV Eigen Haard

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Opgave corporatie	47.862	48.536	46.672	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.467	-1.195	-1.471	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	46	584	444	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-396	-361	-82	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.455	-1.653	-1.367	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-4.616	-3.528	-2.212	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.974	42.383	41.984	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	182.630	152.445	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	58.055	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	59.544	64.627
2009:	huurwoningen	185.809	153.444	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	65.227	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	63.652	60.493
2010:	huurwoningen	181.014	150.585	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	72.544	64.769
	overige woongelegenheden	86.050	67.610	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		2,8	3,2	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	3,1	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		3,0	3,3	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	8,0	6,7	7,5
2009	8,1	7,0	7,7
2010	7,7	7,2	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	26,0	21,9	23,0
2009	26,0	22,1	23,2
2010	25,0	22,3	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,2	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	111,8	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

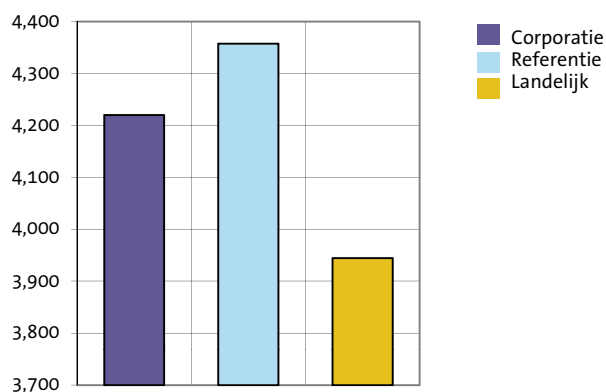
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.166	1.307	1.626	1.038	843
Aantal m ² met bouwbestemming		9.000	9.000	2.399.454	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	3.676.751	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		111	295	-91	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	376	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	188.992	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	18	1.438	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	76.722	91.205	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	2.453	27.139
---	---	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

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	31.957	29.908	32.459
Kortlopende schulden per VHE	115	1.148	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.369	1.330	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,95	4,40	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	27,3	16,2	29,7	27,6
Referentie				
Schuldverdienratio	30,8	67,1	54,6	31,9
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					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.383	41.984
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.282	30.487
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	2,1	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,5	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.012	35.188
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.148	27.812
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,8
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					

AWV Eigen Haard

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	38,6	39,3	38,5
Referentie	28,0	25,8	23,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	20.029	10.002	13.046

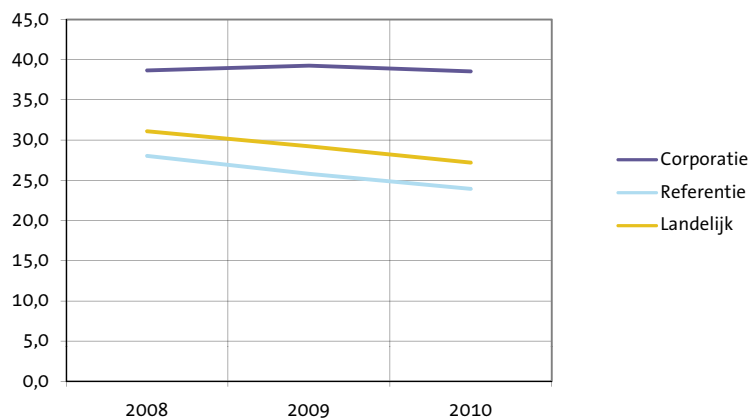
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	23.336	11.796	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



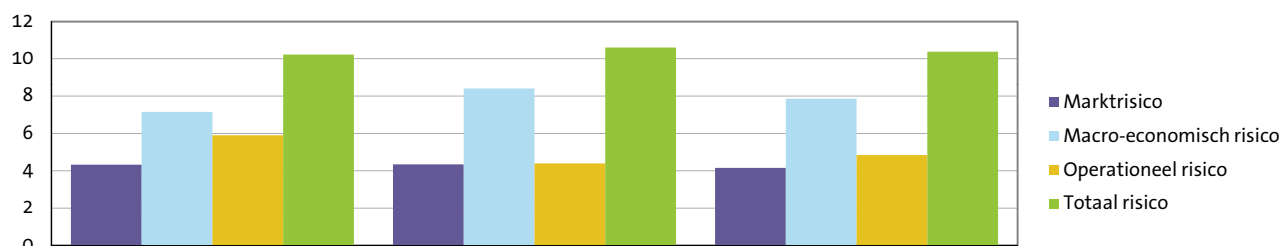
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	2.245	4,3	1.815	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,2	3.720	8,4	3.513	7,9	3.772
Operationeel risico	5,9	3.066	4,4	1.833	4,8	2.318
Totaal risico	10,2	5.318	10,6	4.432	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,7	894	2,0	828	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,9	6.212	12,6	5.259	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

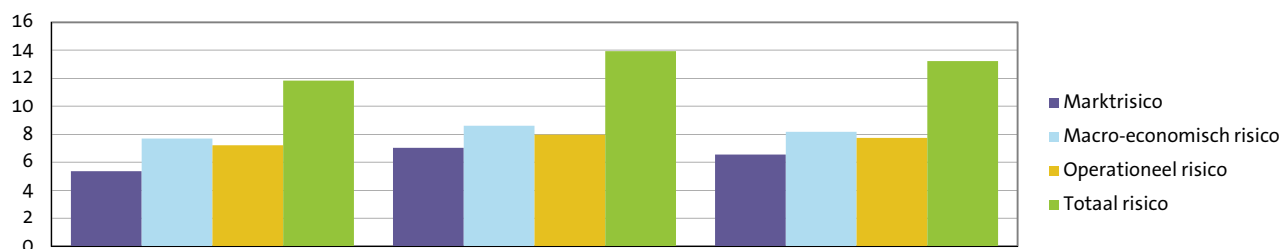
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,4	3.438	7,0	3.411	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,7	4.939	8,6	4.179	8,2	4.627
Operationeel risico	7,2	4.635	8,0	3.862	7,7	4.392
Totaal risico	11,8	7.596	13,9	6.760	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



AWV Eigen Haard

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	89,0	7,0	2,0	2,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	95,7	4,3
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

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 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.