

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0231

**Elan Wonen
Haarlem**



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

Elan Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Elan Wonen		
L-nummer	L0231		
Vestigingsplaats	Haarlem		
Totaal huurwoningen			6.930
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			126
Totaal aantal woongelegenheden			7.056
Garages	704	[weging 0,2]	141
Bedrijfsruimten/winkels	64	[weging 1,0]	64
Overig bezit	228	[weging 0,2]	46
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			8.052
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			7.306
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			20
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			37
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg21 Zuid-Kennemerland	6.996	99,1	
Overig	60	0,9	
Referentieregio	Rg21 Zuid-Kennemerland		
Referentiegroep	Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg21			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	9.200	6.600	71	603.900	387.000	64
Huurwoning	9.700	6.600	67	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	5.400	5.600	103	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	4.300	900	22	127.700	90.400	71
eengezins	4.500	1.800	41	188.300	155.300	83
meergezins	5.200	4.700	90	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

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

Waardering wijken	Rg21	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	1.208	17
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.556	2.556	37
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.148	3.148	45
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	84	84	1
Totaal	6.996	6.996	100

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

	Corporatie	Rg21	Landelijk
Eengezinswoningen	48,5	44,3	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	20,7	22,8	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	13,6	14,2	12,7
Hoogbouw	15,5	13,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	3,0	2,1
Overige woonegelegenheden	1,8	2,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	20,9	18,2	8,6
Bouwperiode 1945-1959	20,3	15,6	14,5
Bouwperiode 1960-1969	17,4	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	21,3	18,5	18,9
Bouwperiode 1980-1989	13,4	15,6	21,3
Bouwperiode 1990-1999	1,6	7,7	11,2
Bouwperiode 2000 en later	5,0	6,1	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Elan Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	8,7	5,7	3,7	4,3	8,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,1	0,7	0,7	0,8	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,0	0,9	0,5	1,4	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,5	0,8	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	373	398	389	404	388	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,0	70,3	71,0	71,4	70,6	71,0

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

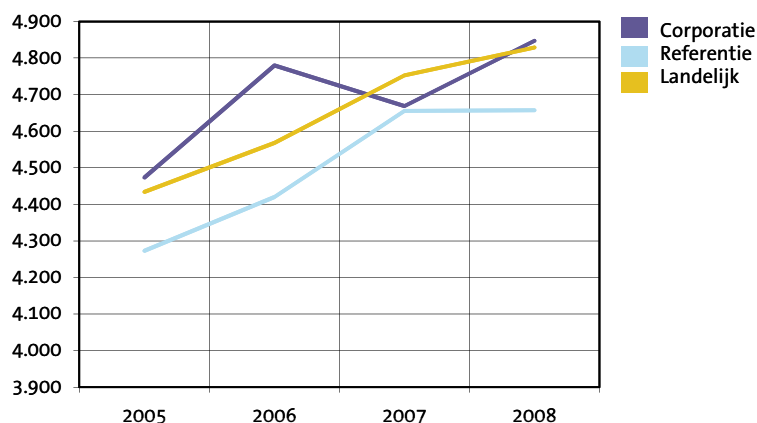
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.473	4.780	4.668	4.848	108
Referentie	4.273	4.420	4.655	4.657	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 wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



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

	Rg21		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	25	75	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	39	61	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	44	56	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	30	70	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

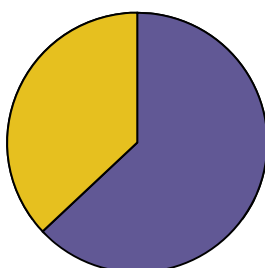
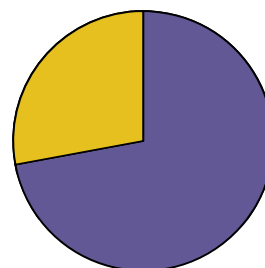
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.188	2.091	2.048	1.904	27,5	31,8	26,6
Betaalbare woningen	4.171	4.269	4.306	4.316	62,3	62,2	66,3
Dure woningen	589	596					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			559	609	8,8	4,4	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			69	101	1,5	1,6	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	384	281	225	235	63,0	75,1	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	221	116	141	183	37,0	24,9	27,9
Passend	468	335	313	375	83,5	90,9	90,6
Te duur	92	41	44	23	11,2	4,6	5,2
Te goedkoop	45	21	9	20	5,3	4,5	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

Elan Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	130	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,15	3,14	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.846	2.048	2.126	291	321	300
Mutatieonderhoud	2.516	3.243	3.923	537	276	186
Planmatig onderhoud	5.239	4.675	5.695	779	1.038	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	8.526	5.277	0	0	12.787	13.928
Woningverbetering (aantal)	435	225	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	7.056		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	789		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	11,2	12,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	24		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	126		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	8,6	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.857		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	26,3	29,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	105		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	25,1	13,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	356	346	50	66	58
Fysieke activiteiten	2.654	0	376	59	54
Totaal	3.010	346	427	124	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					

Elan Wonen

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	Rg21	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg21	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	7.056	32.438	475.412	2.388.091	7.056	32.438	475.412	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,7	0,8	0,8	1,0	0,9	2,1	1,5	1,6
Sloop huurwoningen	0,6	0,9	0,8	0,7	1,9	1,3	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,3	1,8	0,9	0,1	1,8	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	0,6	2,4	1,3	0,0	0,6	0,8	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,4	0,4	0,0	1,6	1,0	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	0	96	60	156	161	0,97	
Prognosejaar 2006		29	117	146	151	0,97	
Prognosejaar 2007			97	97	116	0,84	
Gerealiseerde productie	10	35	116			0,92	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	62	34	34	130	130	1,00	
Prognosejaar 2006		62	60	122	130	0,94	
Prognosejaar 2007			130	130	130	1,00	
Gerealiseerde productie	0	0	130			0,98	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	1	1	1	3	3	1,00	
Prognosejaar 2006		1	3	4	1	0,25	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	2	1	0			0,63	0,61

Elan Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg21	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.556	104
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.148	104
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	84	0
Totaal	6.996	211

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg21	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	610
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.556	622
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.148	725
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	84	0
Totaal	6.996	1.957

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	17	3	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.616	37	164	61	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.148	45	104	38	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	84	1	0	0	0
Totaal	7.056	100	271	100	4

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	17	610	31	50
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.616	37	622	32	24
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.148	45	725	37	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	84	1	0	0	0
Totaal	7.056	100	1.957	100	28

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

	Rg21	Landelijk
Corporatie	50,5	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	58,9	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	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					

Elan Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.360	1.562	1.340
Personeelskosten per Fte	67.398	62.713	64.248
Aantal VHE per Fte	107	85	92

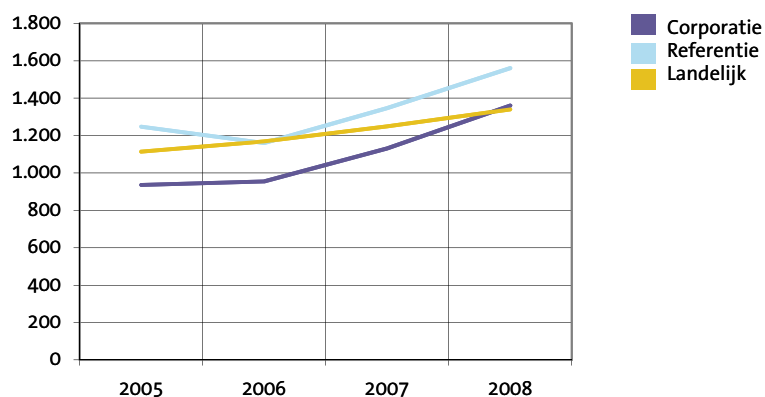
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	936	955	1.131	1.360	45,3
Referentie	1.247	1.161	1.346	1.562	25,2
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)

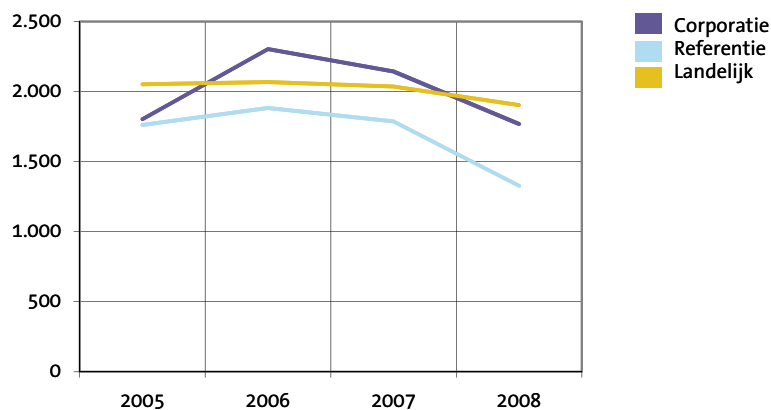
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.406	4.586	4.659	4.737
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.805	2.304	2.145	1.770
Netto kasstroom na rente per VHE	919	1.348	1.134	607

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.227	4.364	4.590	4.566
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.763	1.885	1.789	1.328
Netto kasstroom na rente per VHE	554	651	567	44

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)

Elan Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	222.167	149.656	155.528
- grondkosten	22.923	21.230	20.681
- bouwkosten	189.308	123.363	128.809
- overige kosten	9.936	5.064	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	0	55.737	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	160.623	190.491
- grondkosten	0	19.653	19.766
- bouwkosten	0	129.517	155.610
- overige kosten	0	11.454	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	12.787	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	172.766	181.208
Netto verkoopresultaten	0	7.316	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	0	142.732	146.104
Verkoopkosten	0	9.442	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	962	9.601	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

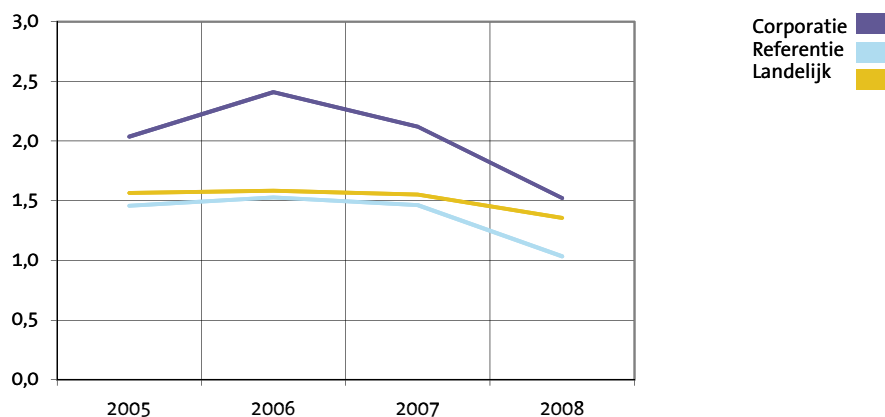
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.805	2.304	2.145	1.770
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	885	956	1.012	1.163
Rentedekkingsgraad	2,0	2,4	2,1	1,5

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.763	1.885	1.789	1.328
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.210	1.234	1.222	1.283
Rentedekkingsgraad	1,5	1,5	1,5	1,0

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

Elan Wonen

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

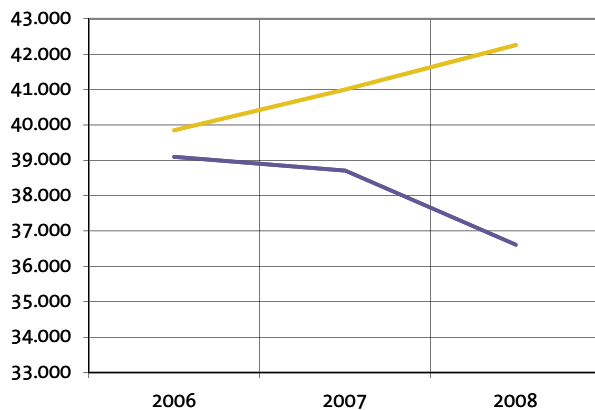
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	39.099	38.704	36.605	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.156	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	-78	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-1.015	-732	569	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-47	-387	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.595	-5.384	-5.437	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-191	-191	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	35.454	32.350	31.272	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

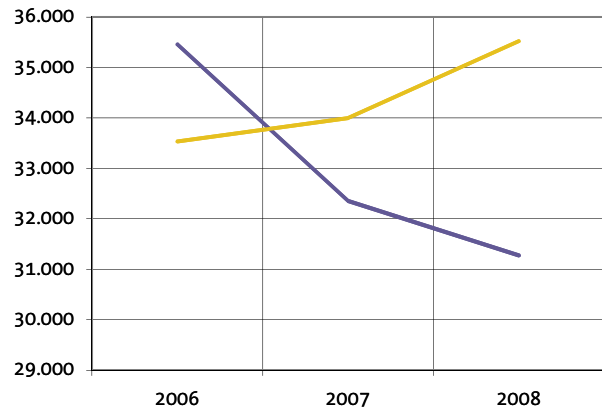
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

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	156.418	130.902	133.405
WOZ-waarde 2007	175.287	146.417	148.247
WOZ-waarde 2008	179.888	152.340	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,7	3,1	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

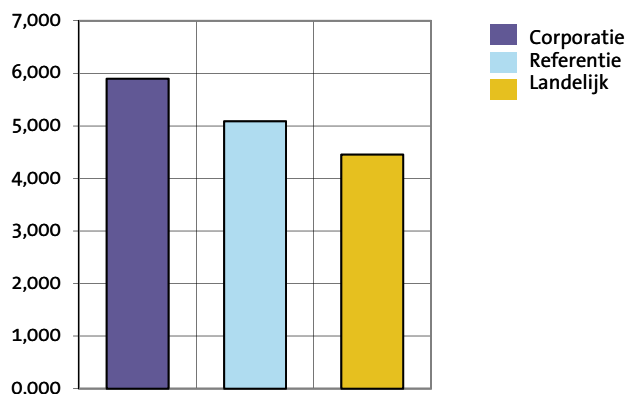
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,7	6,7	7,4
2007	6,9	6,2	7,3
2008	6,6	6,7	7,5
Restant levensduur na uniformering	18,6	21,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,9	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	3,2	1,5	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	402	530
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

Elan Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	24.025	25.421	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.424	23.039	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.860	1.389	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.163	1.283	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,49	4,79	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

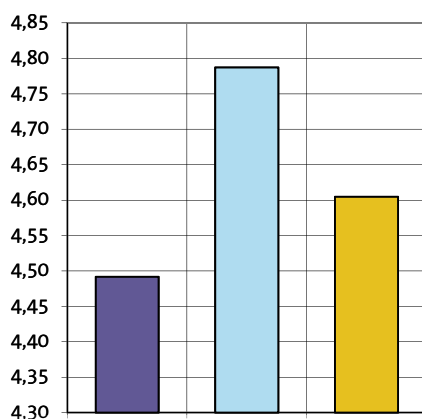
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.805	2.304	2.145	1.770
Langlopende leningen per VHE	17.237	19.422	20.270	24.025
Schuldverdien ratio	9,6	8,4	9,4	13,6
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.763	1.885	1.789	1.328
Langlopende leningen per VHE	22.107	22.807	24.281	25.421
Schuldverdien ratio	12,5	12,1	13,6	19,1
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

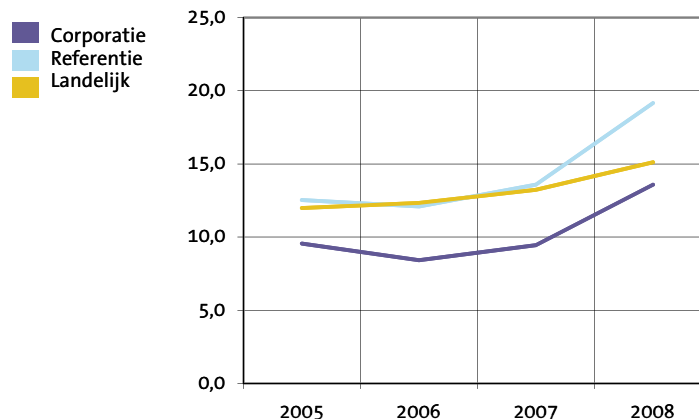
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

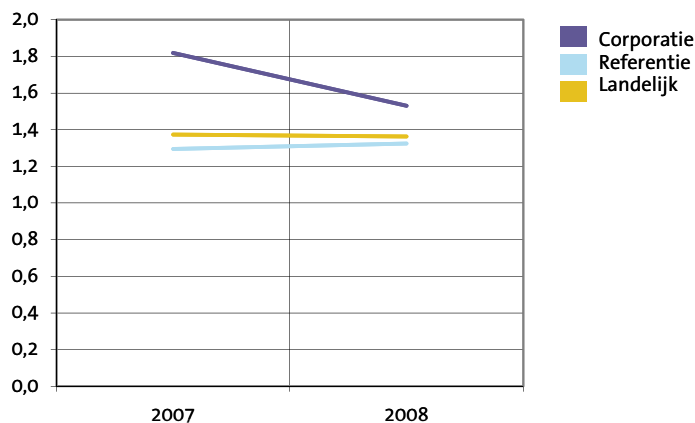


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.350	31.272
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.788	20.424
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,8	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.476	30.498
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.980	23.039
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
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

Elan Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	45,3	40,7	35,7
Referentie	31,8	28,9	28,4
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	13.011	10.634	13.322

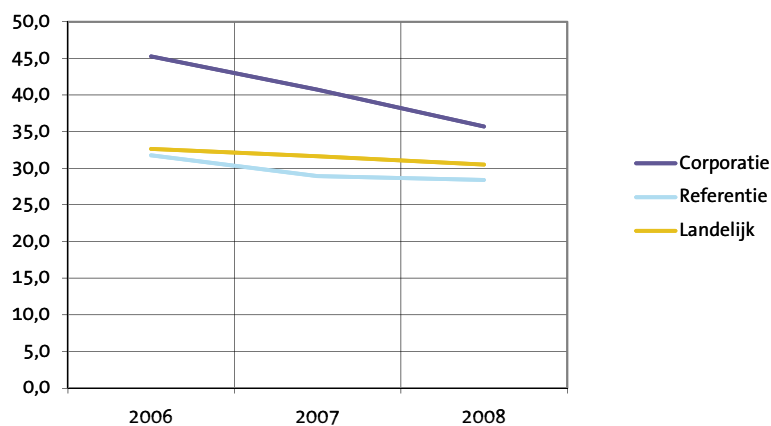
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	77.037	6.122.074	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	10.544	12.505	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



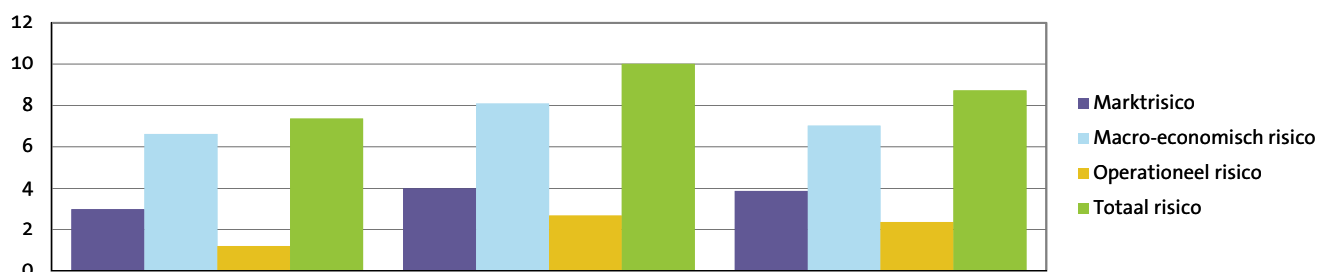
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,0	1.089	4,0	1.494	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,6	2.412	8,1	3.033	7,0	3.068
Operationeel risico	1,2	436	2,7	1.000	2,4	1.034
Totaal risico	7,4	2.682	10,0	3.748	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

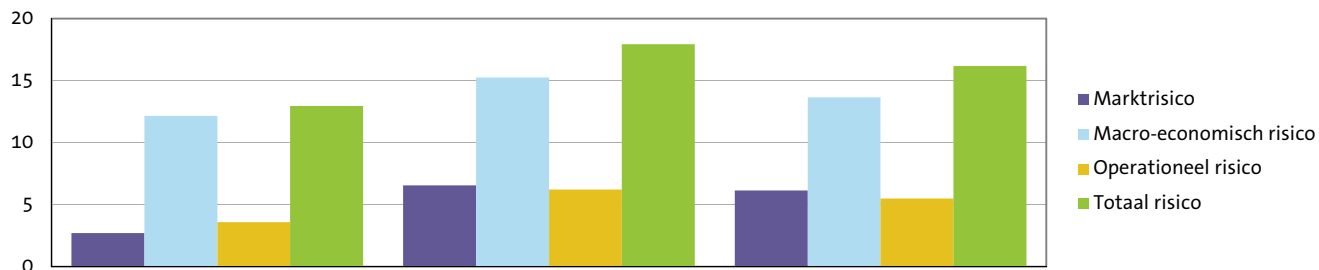
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,7	1.568	6,5	3.176	6,1	3.329
Macro-economisch risico	12,1	7.037	15,2	7.401	13,6	7.412
Operationeel risico	3,6	2.069	6,2	3.025	5,5	2.977
Totaal risico	12,9	7.501	17,9	8.716	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Elan Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	71	12	4	13
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	96	4
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Elan Wonen

Elan Wonen

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.