Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0348

Woonstichting KBV Katwijk

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Woonstichting KBV

Inhoud

Woonstichting KBV

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Woonstichting KBV**			
L-nummer	L0348			
Vestigingsplaats	Katwijk			
Totaal huurwoningen		3.567		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		0		
Totaal aantal woongelegenheden		**3.567**		
Garages		336	[weging 0,2]	67
Bedrijfsruimten/winkels		44	[weging 1,0]	44
Overig bezit		0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**3.947**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**3.678**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**0**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**0**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg26	Bollenstreek/Leiden	3.567	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg26 Bollenstreek/Leiden**
Referentiegroep	**Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringcorporaties**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg26			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	15.900	10.800	68	603.900	387.000	64
Huurwoning	12.500	10.800	87	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	8.800	7.900	90	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.700	3.000	80	127.700	90.400	71
eengezins	3.500	2.200	62	188.300	155.300	83
meergezins	9.000	8.600	97	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	Rg26	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	634	634	18
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.933	2.933	82
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.567	3.567	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg26	Landelijk
Eengezinswoningen	35,8	35,3	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	35,1	29,2	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	8,0	14,0	12,7
Hoogbouw	21,1	11,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	9,1	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	13,3	10,4	8,6
Bouwperiode 1945-1959	22,4	17,7	14,5
Bouwperiode 1960-1969	28,0	17,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	18,9	19,4	18,9
Bouwperiode 1980-1989	8,5	19,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,9	9,5	11,2
Bouwperiode 2000 en later	0,0	6,3	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woonstichting KBV

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	8,0	9,0	8,4	7,8	8,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,7	0,8	0,9	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,6	0,7	0,7	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	6,1	3,9				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,3	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			4,3	2,7	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	360	365	375	393	388	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,0	71,0	71,0	72,1	70,6	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

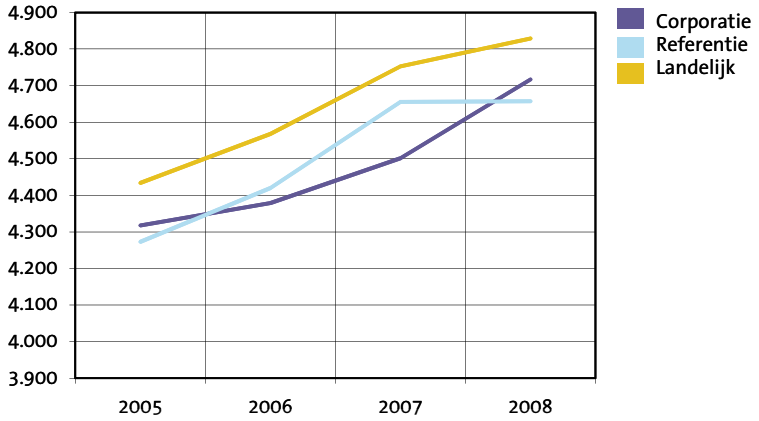
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.318	4.379	4.502	4.717	109
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 woongelegenheid			■		
Huur in % van maximaal toegestane huur				■	

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg26		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	24	76	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	34	66	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	40	60	51	49
Middelduur	32	68	42	58
Duur	21	79	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	1.361	1.270	1.207	1.089	30,5	31,8	26,6
Betaalbare woningen	2.219	2.267	2.302	2.334	65,4	62,2	66,3
Dure woningen	77	76					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			60	60	1,7	4,4	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			20	84	2,4	1,6	1,6

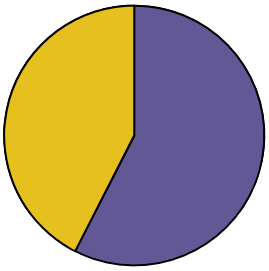
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	127	181	169	170	57,5	75,1	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	100	86	135	157	42,5	24,9	27,9
Passend	208	249	280	303	92,4	90,9	90,6
Te duur	2	3	6	16	2,4	4,6	5,2
Te goedkoop	17	15	18	8	5,2	4,5	4,2

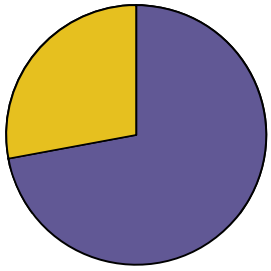
Quintielscores toewijzing

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

Woonstichting KBV

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	124	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	59	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,16	3,14	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

				(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
Onderhoud	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Klachtenonderhoud	815	1.211	1.909	519	321	300
Mutatieonderhoud	1.180	1.497	1.776	483	276	186
Planmatig onderhoud	3.341	3.380	6.652	1.808	1.038	978

				(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)		
Woningverbetering	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Woningverbetering (x € 1.000)	7.048	17.204	11.136	11.697	12.787	13.928
Woningverbetering (aantal)	813	911	952			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	3.567		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	681		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,1	12,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	8,6	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.188		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	33,3	29,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	26		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	8,0	13,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	261	55	73	66	58
Fysieke activiteiten	154	55	43	59	54
Totaal	415	110	116	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 woongelegenheid			■		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					■
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen		■			
Leefbaarheid totaal				■	

Woonstichting KBV

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 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg26**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg26**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	3.567	50.498	475.412	2.388.091	3.567	50.498	475.412	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,0	0,9	0,8	1,0	0,0	1,8	1,5	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,6	0,8	0,7	0,6	0,6	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,3	1,8	0,9	0,0	0,5	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,7	0,4	2,4	1,3	0,5	0,5	0,8	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,4	0,4	0,1	0,6	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.

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0			
Prognosejaar 2006		0	0	0	0			
Prognosejaar 2007			0	0	0			
Gerealiseerde productie	0	0	0				n.v.t.	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	20	0	15	35	0	0,01		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0	n.v.t.		
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	0	0	0				0,01	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	17	19	18	54	72	0,75		
Prognosejaar 2006		12	18	30	47	0,64		
Prognosejaar 2007			11	11	23	0,48		
Gerealiseerde productie	25	24	23				0,62	0,61

Woonstichting KBV

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg26 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	634	180
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.933	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.567	202

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg26 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	634	63
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.933	691
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.567	754

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	634	18	180	89	28
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.933	82	22	11	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.567	100	202	100	6

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	634	18	63	8	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.933	82	691	92	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.567	100	754	100	21

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg26	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	26,9	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					

Woonstichting KBV

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.366	1.562	1.340
Personeelskosten per Fte	64.235	62.713	64.248
Aantal VHE per Fte	72	85	92

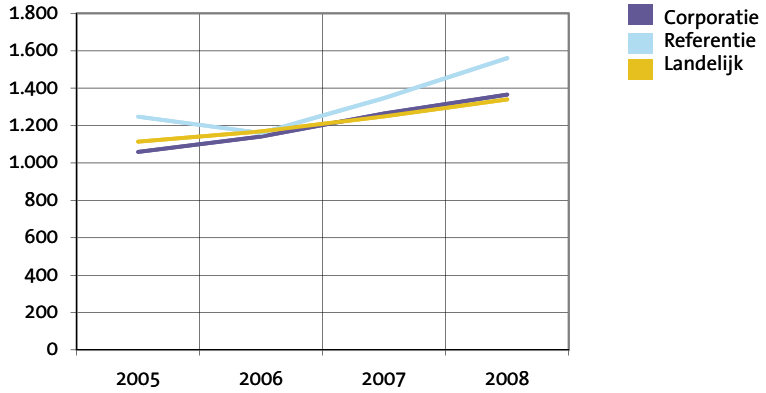
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.059	1.141	1.265	1.366	28,9
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	4.436	4.508	4.458	4.741
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.965	1.776	1.372	565
Netto kasstroom na rente per VHE	1.352	1.124	746	-38

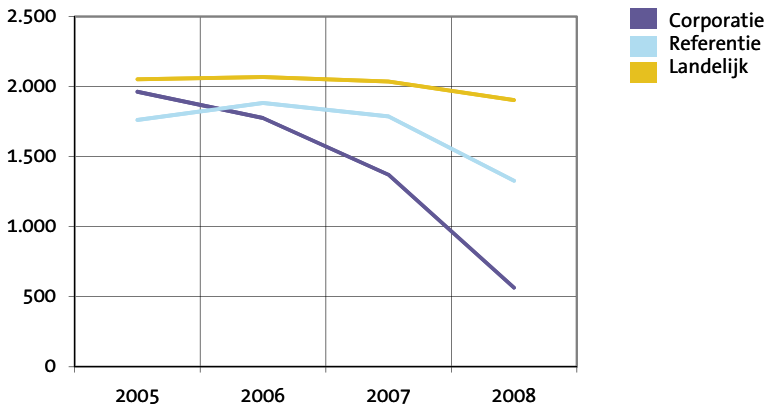
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.227	4.364	4.590	4.566
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.763	1.885	1.789	1.328
Netto kasstroom na rente per VHE	554	651	567	44

Landelijk				
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)



Woonstichting KBV

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	149.656	155.528
- grondkosten	0	21.230	20.681
- bouwkosten	0	123.363	128.809
- overige kosten	0	5.064	6.038
Aankoopprijs 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	11.697	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	165.652	142.732	146.104
Verkoopkosten	12.348	9.442	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	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				■	

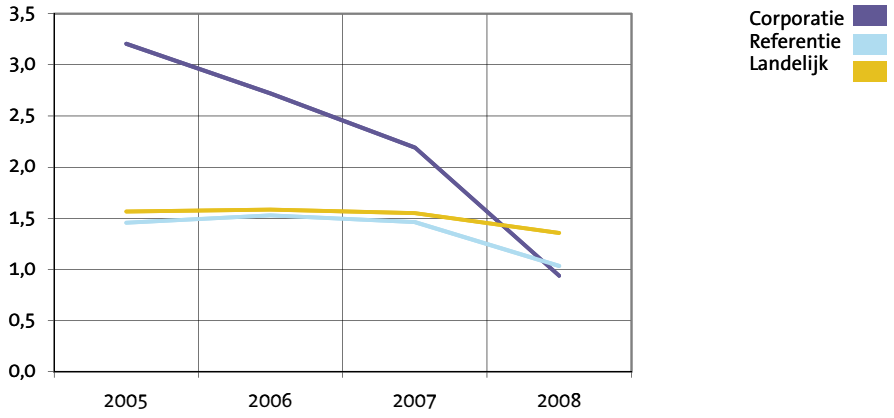
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.965	1.776	1.372	565
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	613	653	626	604
Rentedekkingsgraad	**3,2**	**2,7**	**2,2**	**0,9**
Referentie				
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				
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



Woonstichting KBV

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	**22.029**	**23.676**	**27.834**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	651	700	823	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.760	-4.263	-4.414	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-649	-548	-326	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	1.036	-402	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-168	-149	-65	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	-4.343	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**18.104**	**16.108**	**23.450**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

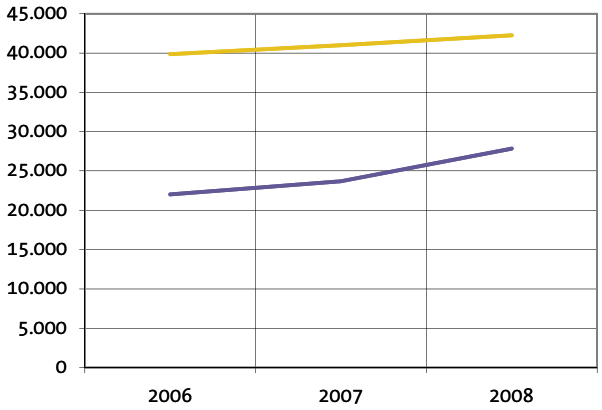
Quintielscores bedrijfswaarde

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

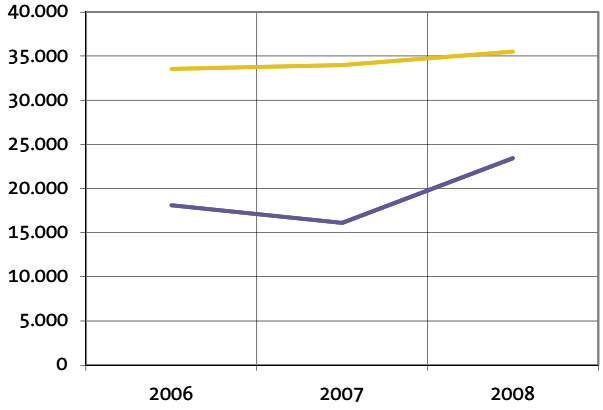
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	167.431	130.902	133.405
WOZ-waarde 2007	172.906	146.417	148.247
WOZ-waarde 2008	190.977	152.340	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,5	3,1	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	4,0	6,7	7,4
2007	3,6	6,2	7,3
2008	4,9	6,7	7,5
Restant levensduur na uniformering	21,3	21,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	10,2	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,5	1,3

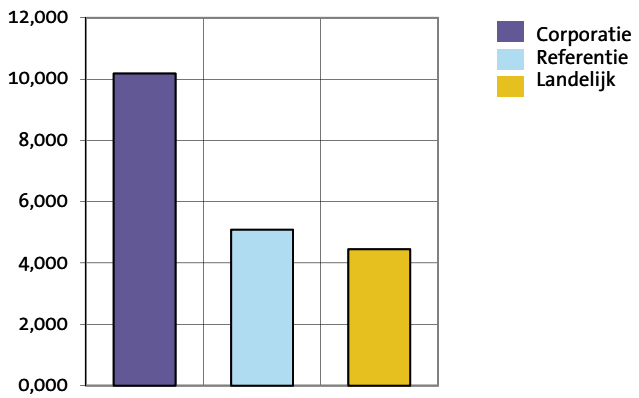
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	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



Woonstichting KBV

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	12.429	25.421	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	11.445	23.039	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	1.389	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	604	1.283	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,86	4,79	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

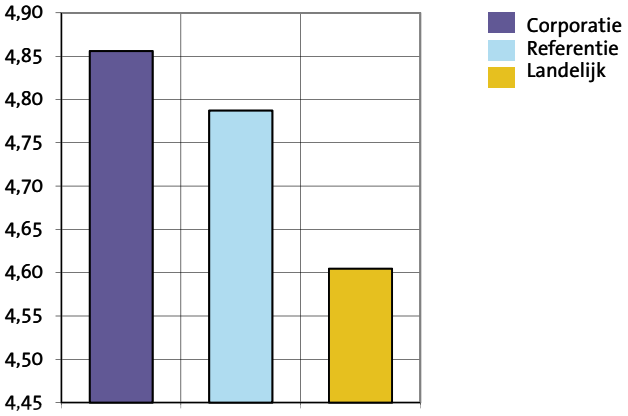
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.965	1.776	1.372	565
Langlopende leningen per VHE	13.114	13.580	13.023	12.429
Schuldverdien ratio	**6,7**	**7,6**	**9,5**	**22,0**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.763	1.885	1.789	1.328
Langlopende 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

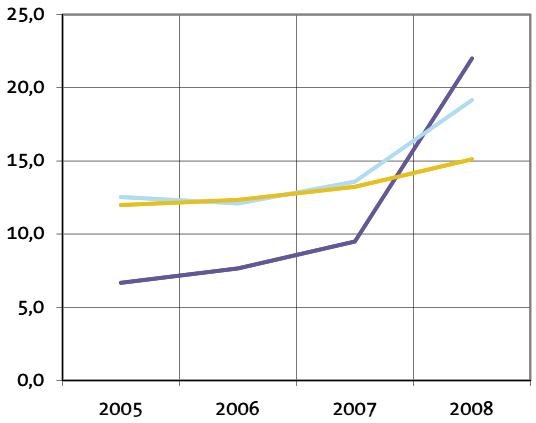
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

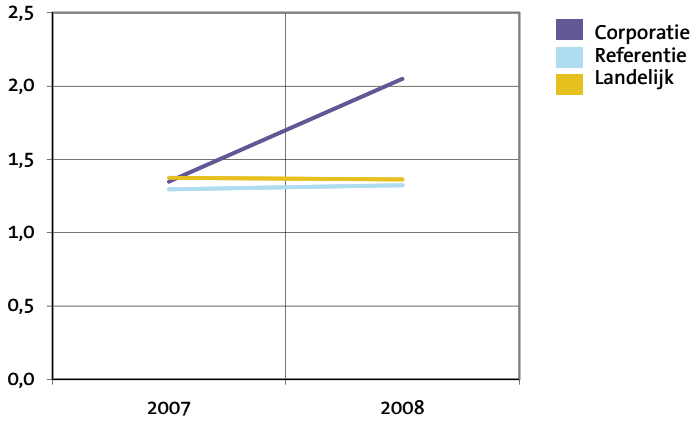
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	16.108	23.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	11.945	11.445
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**2,0**
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



Woonstichting KBV

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	48,8	37,7	51,2
Referentie	31,8	28,9	28,4
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	13.486	10.634	13.322

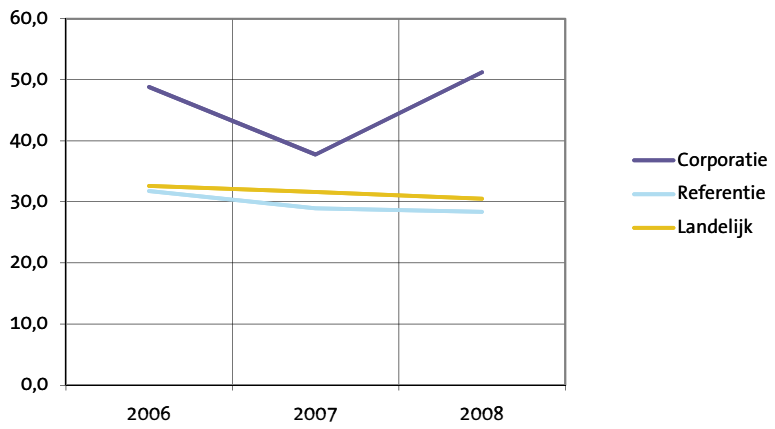
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	47.488	6.122.074	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	12.911	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

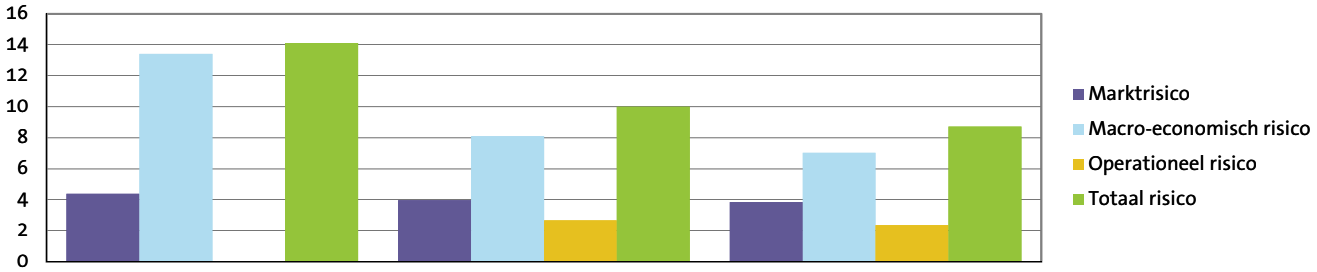


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,4	1.158	4,0	1.494	3,9	1.688
Macro-economisch risico	13,4	3.531	8,1	3.033	7,0	3.068
Operationeel risico	0,0	12	2,7	1.000	2,4	1.034
Totaal risico	14,1	3.716	10,0	3.748	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

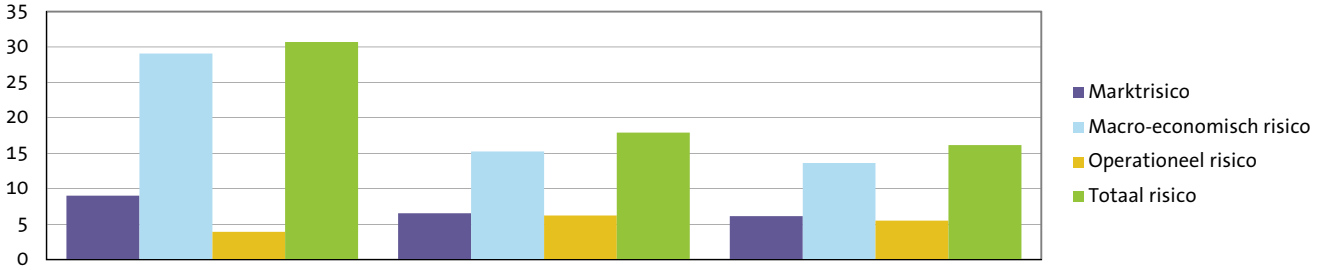


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	9,0	2.188	6,5	3.176	6,1	3.329
Macro-economisch risico	29,1	7.067	15,2	7.401	13,6	7.412
Operationeel risico	3,9	954	6,2	3.025	5,5	2.977
Totaal risico	30,7	7.460	17,9	8.716	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Woonstichting KBV

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

Woonstichting KBV

Woonstichting KBV

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.