Analyse CFV 2009

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			
Totaal huurwoningen		1.529		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		0		
Totaal aantal woongelegenheden		**1.529**		
Garages		80	[weging 0,2]	16
Bedrijfsruimten/winkels		3	[weging 1,0]	3
Overig bezit		0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**1.612**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**1.548**
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
Rg22	Midden-Kennemerland	1.529	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg22 Midden-Kennemerland**
Referentiegroep	**Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg22			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	15.700	11.100	71	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.400	8.200	72	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	9.600	7.200	74	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.800	1.000	57	127.700	90.400	71
eengezins	4.300	2.100	50	188.300	155.300	83
meergezins	7.200	6.000	84	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

AWV Eigen Haard

Algemeen 1

1.3 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)	935	935	61
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	450	450	29
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	144	144	9
Totaal	1.529	1.529	100

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

	Corporatie	Rg22	Landelijk
Eengezinswoningen	58,9	37,4	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	31,2	32,2	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	8,4	12,7	12,7
Hoogbouw	1,6	12,9	10,6
Eenheden verzorging	0,0	4,5	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	0,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	3,4	8,6
Bouwperiode 1945-1959	42,6	27,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	8,6	21,5	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,0	11,5	18,9
Bouwperiode 1980-1989	12,8	15,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	31,7	11,5	11,2
Bouwperiode 2000 en later	4,3	8,6	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

AWV Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	6,9	7,8	6,4	6,5	8,8	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,8	0,7	0,8	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,2	0,3	0,4	1,3	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,1	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,6	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	393	400	416	424	399	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,0	70,0	76,0	74,5	68,2	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

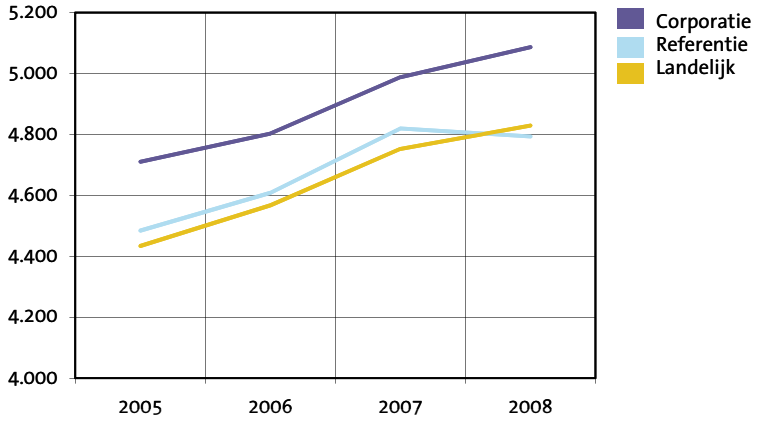
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.711	4.803	4.987	5.086	108
Referentie	4.485	4.608	4.819	4.793	107
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)



AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg22		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	23	77	26	74
Waarvan in de koopsector	10	90	12	88
Waarvan in de huursector	41	59	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	45	55	51	49
Middelduur	41	59	42	58
Duur	23	77	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	858	499	469	421	27,5	23,9	26,6
Betaalbare woningen	527	873	890	911	59,6	69,8	66,3
Dure woningen	184	193					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			164	164	10,7	5,3	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			29	33	2,2	0,9	1,6

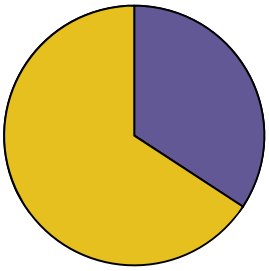
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	32	48	44	44	34,2	66,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	72	72	92	87	65,8	33,5	27,9
Passend	85	103	121	121	87,6	89,4	90,6
Te duur	2	3	1	4	2,0	4,6	5,2
Te goedkoop	17	14	14	6	10,4	6,0	4,2

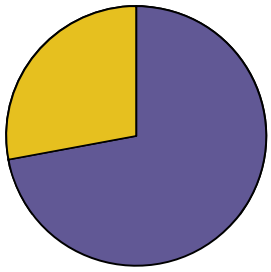
Quintielscores toewijzing

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

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	129	136	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	59	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,28	2,97	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	360	351	428	276	310	300
Mutatieonderhoud	198	203	181	117	281	186
Planmatig onderhoud	1.340	1.645	917	592	922	978

(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)

Woningverbetering	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	744	157	151	6.292	17.157	13.928
Woningverbetering (aantal)	74	30	24			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	1.529		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	80		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	5,2	14,2	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,7	3,0
Aantal nultredenwoningen	215		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	14,1	26,3	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	23		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	17,6	17,9	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	45	105	29	41	58
Fysieke activiteiten	84	111	55	47	54
Totaal	129	216	84	88	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				■	

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 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg22**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg22**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	1.529	28.817	86.377	2.388.091	1.529	28.817	86.377	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,1	1,1	0,9	1,0	1,9	1,8	2,0	1,6
Sloop huurwoningen	1,7	0,5	0,9	0,7	0,7	1,2	0,6	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,2	1,2	0,9	0,0	0,6	0,5	0,5
Verkoop huurwoningen	0,2	0,5	2,1	1,3	0,2	0,9	1,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,3	0,4	0,0	0,5	1,1	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	22	28	0	50	50	1,00		
Prognosejaar 2006		22	53	75	50	0,67		
Prognosejaar 2007			28	28	28	1,00		
Gerealiseerde productie	0	22	28				0,89	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	30	102	132	80	0,61		
Prognosejaar 2006		30	50	80	80	1,00		
Prognosejaar 2007			54	54	50	0,93		
Gerealiseerde productie	0	30	50				0,84	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	4	1	1	6	10	0,60		
Prognosejaar 2006		2	2	4	6	0,67		
Prognosejaar 2007			3	3	1	0,33		
Gerealiseerde productie	4	5	1				0,53	0,61

AWV Eigen Haard

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	Rg22 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	935	79
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	450	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	144	0
Totaal	1.529	79

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg22 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	935	210
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	450	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	144	0
Totaal	1.529	215

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)	935	61	79	100	8
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	450	29	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	144	9	0	0	0
Totaal	1.529	100	79	100	5

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)	935	61	210	98	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	450	29	5	2	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	144	9	0	0	0
Totaal	1.529	100	215	100	14

AWV Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 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.	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					

AWV Eigen Haard

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.525	1.711	1.340
Personeelskosten per Fte	76.466	68.933	64.248
Aantal VHE per Fte	116	81	92

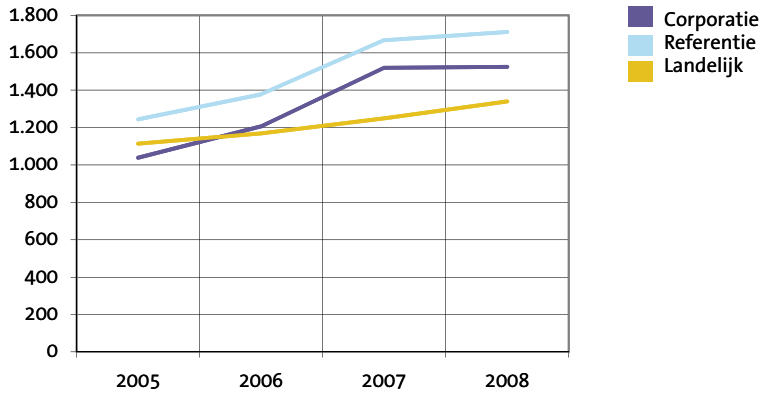
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.038	1.206	1.519	1.525	46,9
Referentie	1.244	1.377	1.666	1.711	37,5
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	4.669	4.758	4.936	5.028
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.399	2.354	2.017	2.517
Netto kasstroom na rente per VHE	938	1.027	726	1.286

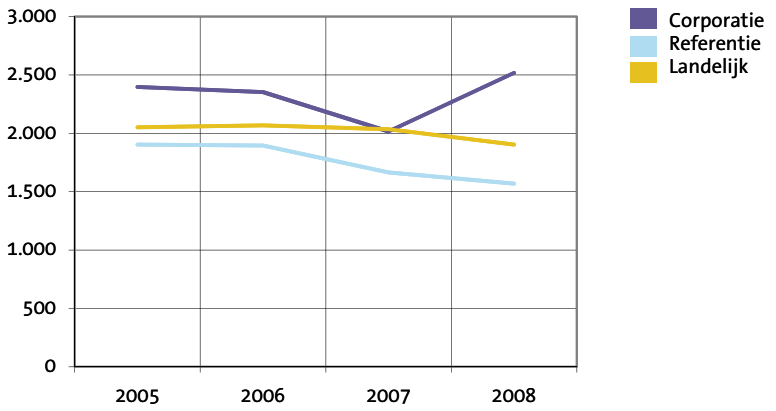
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.468	4.592	4.811	4.793
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.903	1.895	1.666	1.570
Netto kasstroom na rente per VHE	680	663	372	235

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)



AWV Eigen Haard

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	132.750	164.276	155.528
- grondkosten	14.857	20.996	20.681
- bouwkosten	124.714	138.107	128.809
- overige kosten	-6.821	5.173	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	190.491
- grondkosten	0	0	19.766
- bouwkosten	0	0	155.610
- overige kosten	0	0	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	6.292	17.157	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	182.822	181.208
Netto verkoopresultaten	0	6.305	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	155.000	168.799	146.104
Verkoopkosten	4.000	3.407	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	2.200	4.745	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					

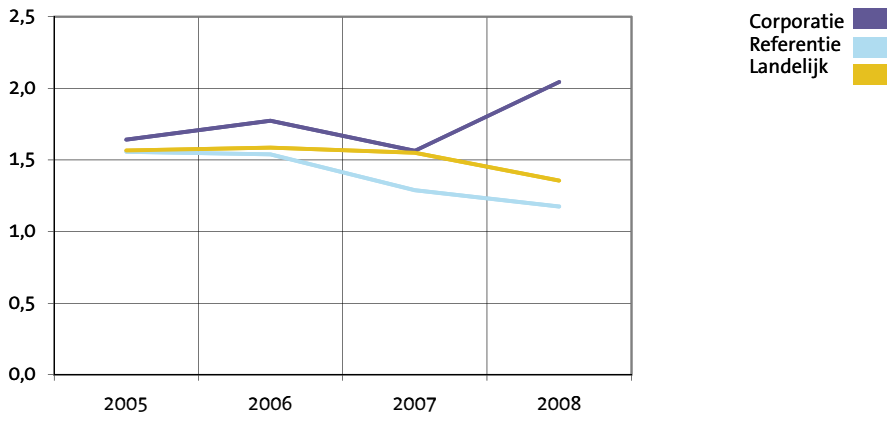
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.399	2.354	2.017	2.517
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.460	1.328	1.290	1.231
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,8**	**1,6**	**2,0**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.903	1.895	1.666	1.570
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.223	1.232	1.294	1.335
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,5**	**1,3**	**1,2**
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



AWV Eigen Haard

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	**43.652**	**46.515**	**48.218**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-505	-1.478	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-486	-440	46	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-55	-399	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.118	-1.390	-1.466	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	-6.485	-4.650	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**42.048**	**37.640**	**40.271**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

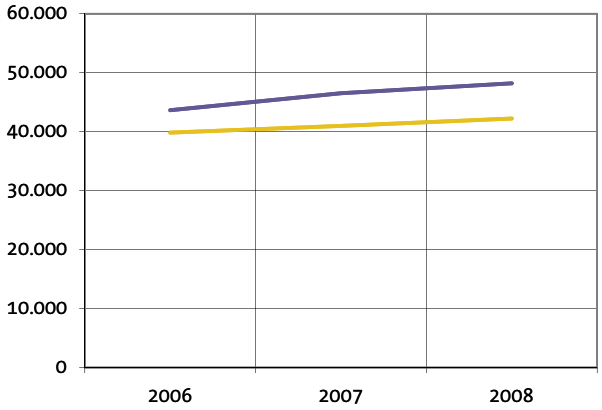
Quintielscores bedrijfswaarde

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

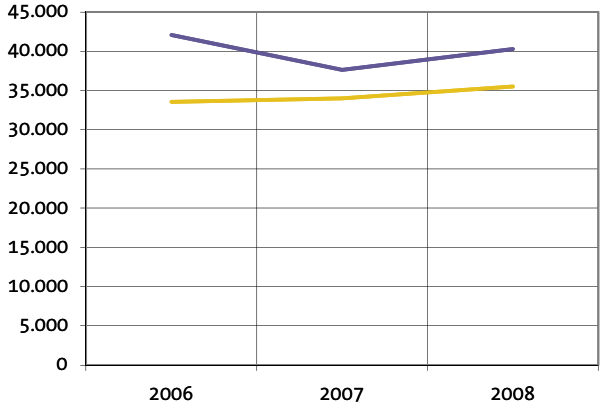
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	169.444	146.320	133.405
WOZ-waarde 2007	183.511	160.610	148.247
WOZ-waarde 2008	182.630	165.780	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,8	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,8	6,9	7,4
2007	7,6	6,9	7,3
2008	8,0	7,1	7,5
Restant levensduur na uniformering	26,0	23,1	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,5	5,0	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	7,2	1,2	1,3

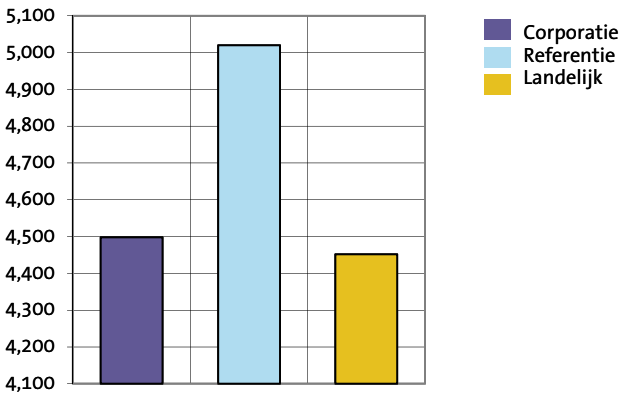
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	1.175
Referentie	797	1.328
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



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	21.618	27.343	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.757	25.375	26.073
Kortlopende schulden per VHE	121	1.364	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.231	1.335	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,66	4,65	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

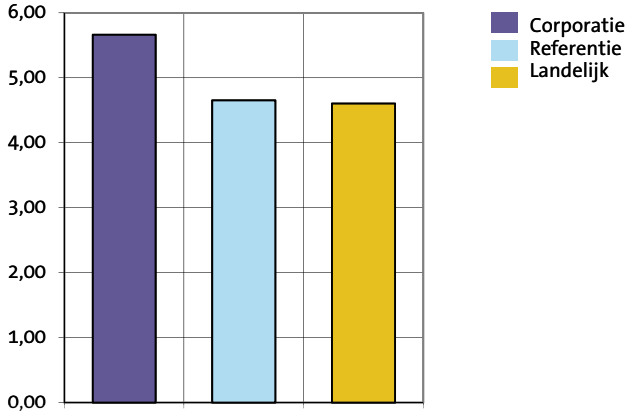
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.399	2.354	2.017	2.517
Langlopende leningen per VHE	24.178	20.744	22.832	21.618
Schuldverdien ratio	**10,1**	**8,8**	**11,3**	**8,6**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.903	1.895	1.666	1.570
Langlopende leningen per VHE	22.388	24.056	25.613	27.343
Schuldverdien ratio	**11,8**	**12,7**	**15,4**	**17,4**
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

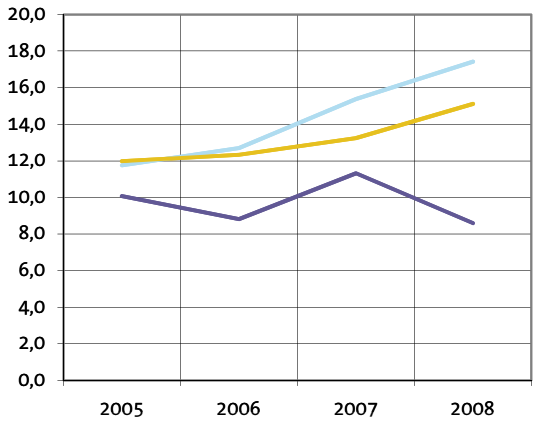
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

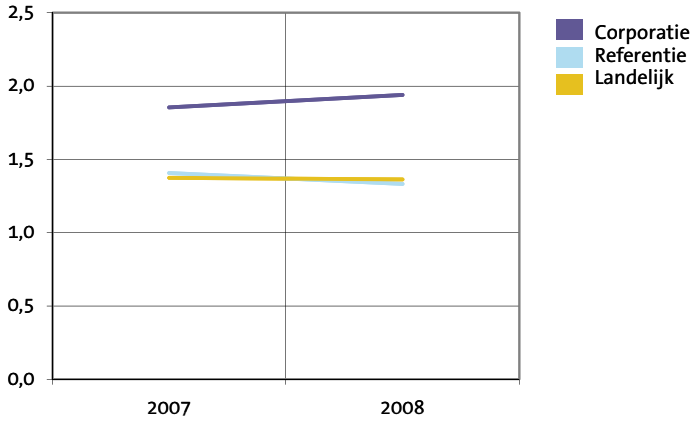
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.640	40.271
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.311	20.757
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,9**	**1,9**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.998	33.794
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.461	25.375
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**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



AWV Eigen Haard

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	44,2	40,6	38,6
Referentie	34,6	34,0	33,0
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	16.136	14.945	13.322

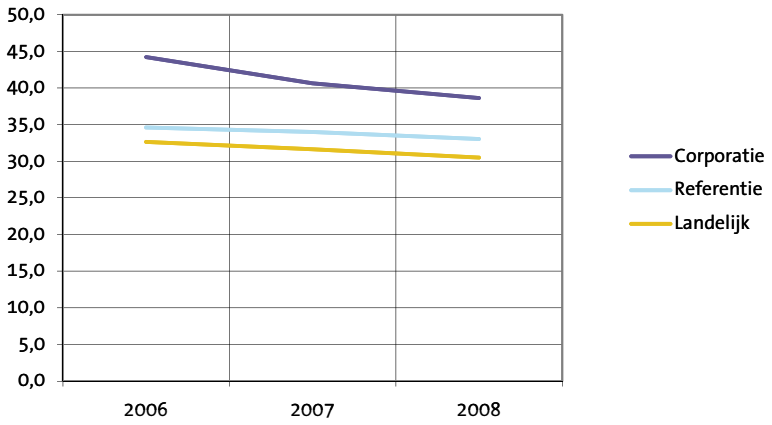
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	29.688	1.299.355	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	19.178	14.746	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

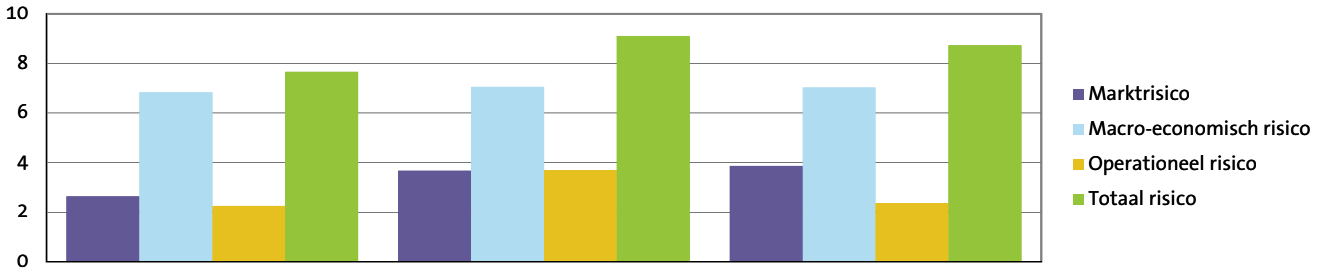


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,6	1.102	3,7	1.662	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,8	2.854	7,0	3.190	7,0	3.068
Operationeel risico	2,3	944	3,7	1.675	2,4	1.034
Totaal risico	7,7	3.201	9,1	4.120	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

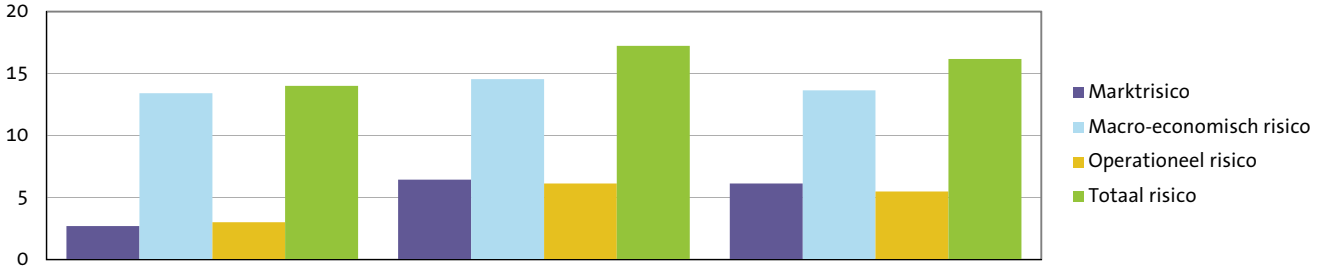


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,7	1.407	6,4	3.607	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,4	6.998	14,5	8.150	13,6	7.412
Operationeel risico	3,0	1.569	6,1	3.431	5,5	2.977
Totaal risico	14,0	7.308	17,2	9.650	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



AWV Eigen Haard

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	5	0	10
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100	0
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

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 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.