

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0986

Maaskant Wonen
Stein



Maaskant Wonen**Inhoud**

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

Maaskant Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Maaskant Wonen		
L-nummer	L0986		
Vestigingsplaats	Stein		
Totaal huurwoningen			1.938
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			1.938
Garages	180	[weging 0,2]	36
Bedrijfsruimten/winkels	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	112	[weging 0,2]	22
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			2.230
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			1.996
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg44 Westelijke Mijnstreek	1.938	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg44 Westelijke Mijnstreek		
Referentiegroep	Rf10 Corporaties met stabiele portefeuille		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg44			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	8.500	7.100	83	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.200	8.900	79	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	9.500	8.500	89	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.700	400	23	127.700	90.400	71
eengezins	3.700	2.100	57	188.300	155.300	83
meergezins	7.500	6.800	90	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Maaskant Wonen**Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg44	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.424	1.424	73
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	514	514	27
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.938	1.938	100

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

	Corporatie	Rg44	Landelijk
Eengezinswoningen	51,9	40,2	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	30,5	29,0	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	13,2	13,5	12,7
Hoogbouw	4,4	14,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,0	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	2,1	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	2,8	8,6
Bouwperiode 1945-1959	19,9	16,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	34,9	22,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	17,5	19,8	18,9
Bouwperiode 1980-1989	15,0	20,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	5,7	9,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	7,0	8,9	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Maaskant Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	7,2	6,1	5,5	5,9	8,3	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,8	0,8	0,5	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	0,8	0,9	0,9	1,3	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,5	0,3				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,4	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,8	0,4	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	368	379	401	400	416	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,0	64,0	63,6	63,6	68,1	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

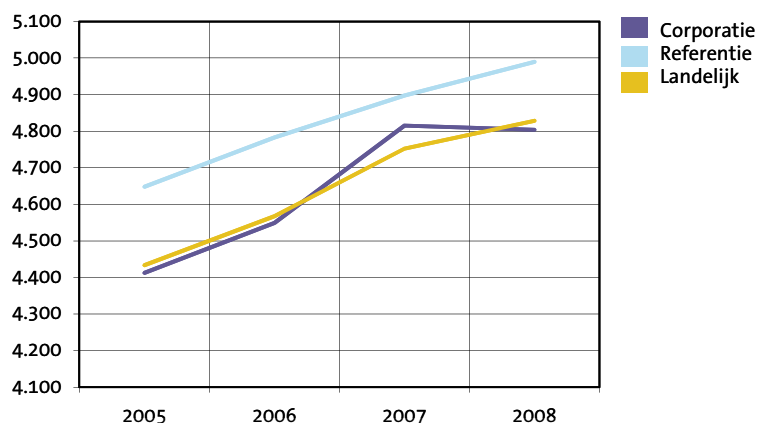
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.413	4.549	4.816	4.804	109
Referentie	4.648	4.783	4.897	4.989	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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



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

	Rg44		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	31	69	26	74
Waarvan in de koopsector	16	84	12	88
Waarvan in de huursector	45	55	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	50	50	51	49
Middelduur	44	56	42	58
Duur	33	67	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

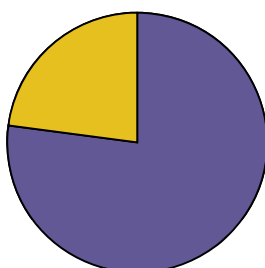
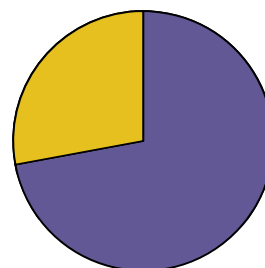
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	672	645	594	599	30,9	22,1	26,6
Betaalbare woningen	1.271	1.284	1.308	1.288	66,5	68,9	66,3
Dure woningen	48	51					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			24	30	1,5	7,5	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			21	21	1,1	1,5	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	90	85	73	99	77,1	57,8	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	35	31	23	14	22,9	42,2	27,9
Passend	109	110	89	106	92,0	92,7	90,6
Te duur	1	1	5	4	2,4	3,1	5,2
Te goedkoop	15	5	2	3	5,6	4,2	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

Maaskant 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	138	135	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	59	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,90	3,08	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	708	704	662	332	237	300
Mutatieonderhoud	322	234	306	153	147	186
Planmatig onderhoud	1.349	1.595	2.832	1.419	1.083	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	998	1.377	3.397	12.916	14.268	13.928
Woningverbetering (aantal)	222	57	263			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	1.938		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	531		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	27,4	12,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	453		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	23,4	29,5	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	35		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	31,0	16,7	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	51	0	20	58
Fysieke activiteiten	296	217	153	32	54
Totaal	296	268	153	51	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					

Maaskant 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	Rg44	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg44	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	1.938	18.990	86.304	2.388.091	1.938	18.990	86.304	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,0	1,3	0,3	1,0	1,8	2,0	1,1	1,6
Sloop huurwoningen	0,1	0,9	0,1	0,7	1,4	0,4	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,1	0,9	0,0	0,0	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,7	0,7	0,2	1,3	0,3	0,6	0,3	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,1	0,4	0,0	0,2	0,5	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.

Maaskant Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	60	60	0	0,01	
Prognosejaar 2006		0	14	14	0	0,04	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,02	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	20	20	4	0,20	
Prognosejaar 2006		4	0	4	4	1,00	
Prognosejaar 2007			16	16	0	0,03	
Gerealiseerde productie	0	4	0			0,41	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	41	0,01	
Prognosejaar 2006		25	10	35	38	0,92	
Prognosejaar 2007			10	10	9	0,90	
Gerealiseerde productie	3	29	9			0,61	0,61

Maaskant 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	Rg44	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.424	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	514	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.938	35

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg44	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.424	339
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	514	159
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.938	498

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.424	73	20	57	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	514	27	15	43	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.938	100	35	100	2

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.424	73	339	68	24
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	514	27	159	32	31
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.938	100	498	100	26

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

	Rg44	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	37,0	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					

Maaskant Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.207	1.230	1.340
Personeelskosten per Fte	81.090	61.056	64.248
Aantal VHE per Fte	128	117	92

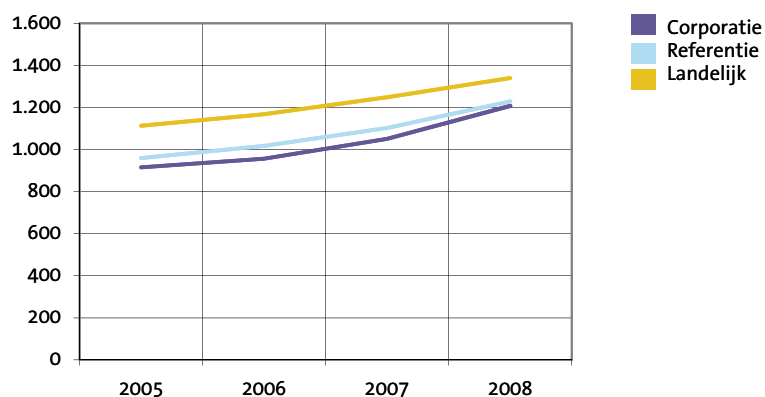
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	916	956	1.051	1.207	31,7
Referentie	960	1.017	1.103	1.230	28,1
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)



Maaskant Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

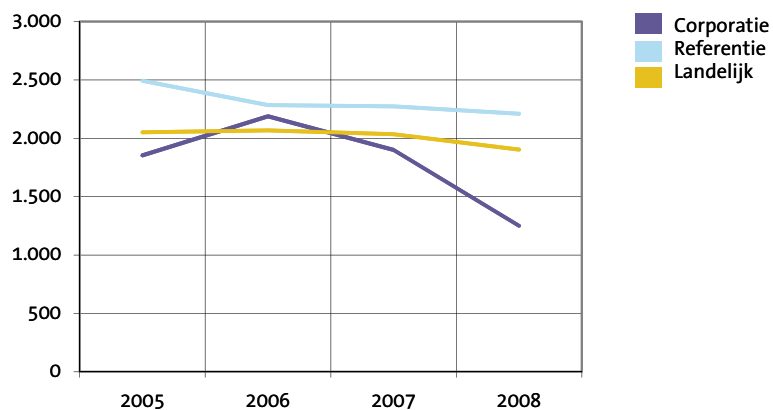
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.281	4.382	4.509	4.509
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.854	2.190	1.900	1.250
Netto kasstroom na rente per VHE	821	1.192	960	434

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.602	4.727	4.833	4.907
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.494	2.284	2.274	2.211
Netto kasstroom na rente per VHE	1.206	998	1.057	995

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)**

Maaskant Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	165.077	155.528
- grondkosten	0	24.602	20.681
- bouwkosten	0	134.517	128.809
- overige kosten	0	5.958	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	12.916	14.268	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	153.722	181.208
Netto verkoopresultaten	0	-19.000	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	109.556	171.400	146.104
Verkoopkosten	2.000	5.133	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	0	6.136	7.814

Quintielscore kengetallen

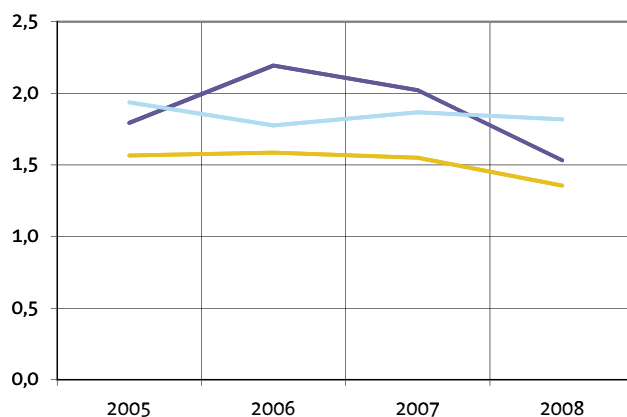
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

Maaskant Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.854	2.190	1.900	1.250
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.033	998	939	816
Rentedekkingsgraad	1,8	2,2	2,0	1,5
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.494	2.284	2.274	2.211
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.287	1.217	1.217
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,9	1,8
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

Corporatie
Referentie
Landelijk

Maaskant 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	39.251	29.159	32.434	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.160	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.865	-1.964	-958	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-8.216	-1.263	-3.961	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	355	-46	-3	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-2.319	-1.888	-1.228	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.151	-1.179	-1.217	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	27.215	22.819	25.068	33.535	33.997	35.518

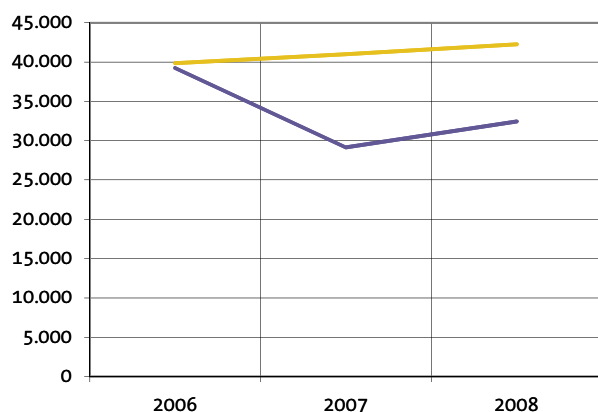
Quintielscores bedrijfswaarde

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

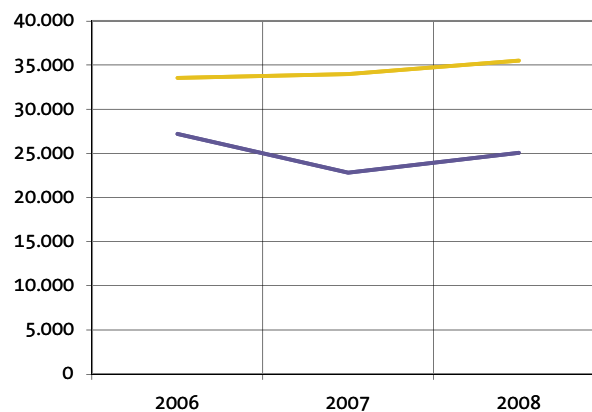
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Maaskant Wonen**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	121.745	159.024	133.405
WOZ-waarde 2007	136.445	175.950	148.247
WOZ-waarde 2008	136.852	182.176	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,5	2,8	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

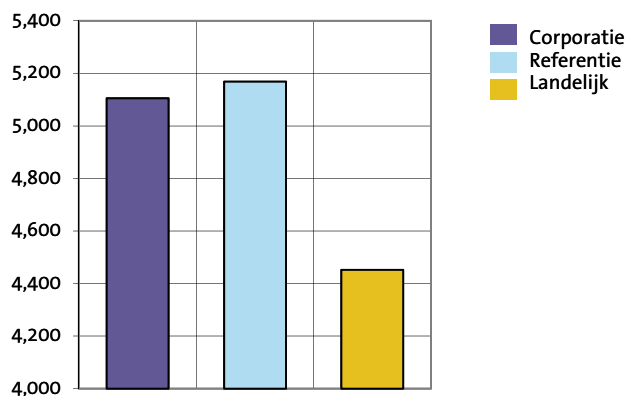
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,2	7,3	7,4
2007	5,1	7,2	7,3
2008	5,6	7,2	7,5
Restant levensduur na uniformering	23,5	23,4	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,1	5,2	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden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

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	1.197	416
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

Maaskant 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	12.923	24.287	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	12.594	21.629	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.095	2.123	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	816	1.217	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,82	4,61	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

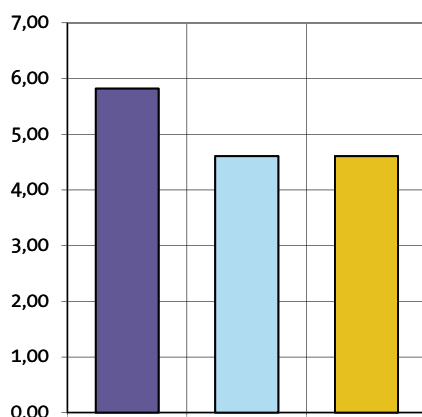
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.854	2.190	1.900	1.250
Langlopende leningen per VHE	17.176	15.041	13.784	12.923
Schuldverdien ratio	9,3	6,9	7,3	10,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.494	2.284	2.274	2.211
Langlopende leningen per VHE	23.180	23.520	23.804	24.287
Schuldverdien ratio	9,3	10,3	10,5	11,0
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

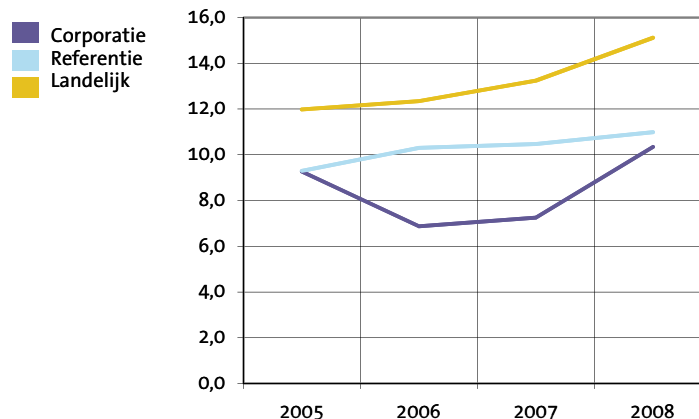
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

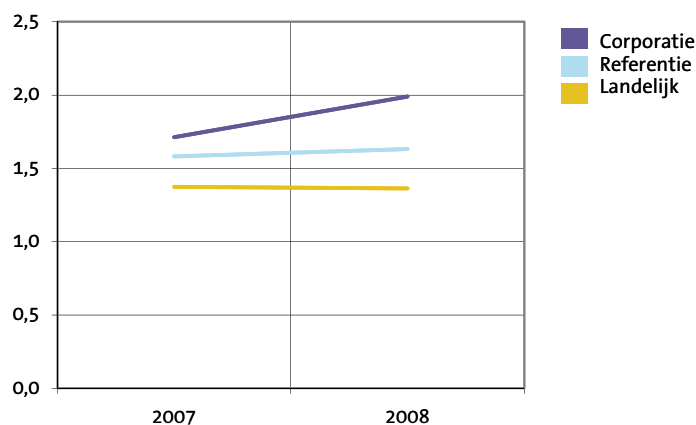


Maaskant Wonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	22.819	25.068
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	13.332	12.594
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	2,0
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.828	35.283
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.040	21.629
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,6
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

Maaskant Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	41,5	39,7	46,3
Referentie	37,1	37,4	36,7
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	13.008	14.897	13.322

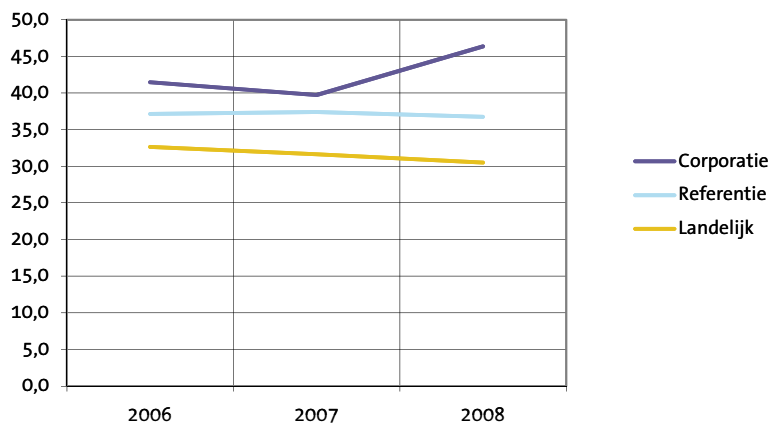
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	27.981	1.305.413	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	14.016	14.903	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



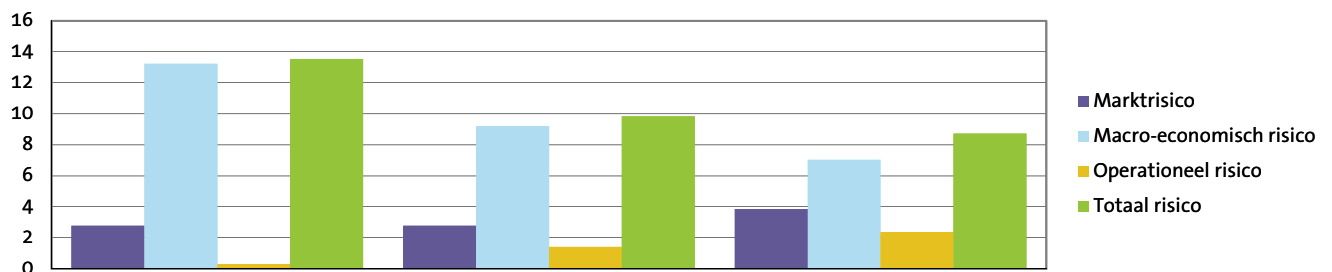
Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,8	780	2,8	1.124	3,9	1.688
Macro-economisch risico	13,2	3.715	9,2	3.730	7,0	3.068
Operationeel risico	0,3	88	1,4	577	2,4	1.034
Totaal risico	13,5	3.797	9,8	3.988	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

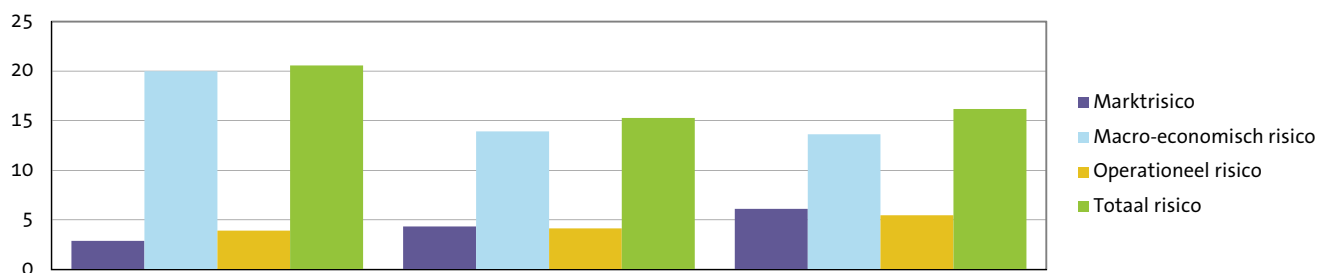
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,9	1.440	4,3	2.066	6,1	3.329
Macro-economisch risico	20,0	9.918	13,9	6.646	13,6	7.412
Operationeel risico	3,9	1.943	4,1	1.975	5,5	2.977
Totaal risico	20,6	10.208	15,3	7.286	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Maaskant Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	63	11	3	23
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

Maaskant Wonen

Maaskant 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.