

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1573

**Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist
Vlist**



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

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

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist		
L-nummer	L1573		
Vestigingsplaats	Vlist		
Totaal huurwoningen			589
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			589
Garages	5	[weging 0,2]	1
Bedrijfsruimten/winkels	1	[weging 1,0]	1
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	3	[weging 2,0]	6
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			598
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			597
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	
Rg29	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserw	589	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	Rg29 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg29			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	17.600	12.800	73	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.000	13.400	122	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	7.100	9.000	127	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.800	4.300	113	127.700	90.400	71
eengezins	3.400	7.300	218	188.300	155.300	83
meergezins	7.600	6.000	80	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg29	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	528	528	90
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	61	61	10
Totaal	589	589	100

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

	Corporatie	Rg29	Landelijk
Eengezinswoningen	76,2	51,6	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	8,3	21,0	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	15,4	11,7	12,7
Hoogbouw	0,0	13,3	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	0,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,0	3,2	8,6
Bouwperiode 1945-1959	16,3	16,1	14,5
Bouwperiode 1960-1969	30,1	19,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	20,7	27,9	18,9
Bouwperiode 1980-1989	11,5	20,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,8	9,6	11,2
Bouwperiode 2000 en later	13,6	3,8	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	6,3	9,2	8,1	7,1	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,6	0,6	0,4	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	1,7	0,6	0,8	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	0,7				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	338	347	371	368	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	66,4	67,5	68,6	68,0	62,5	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

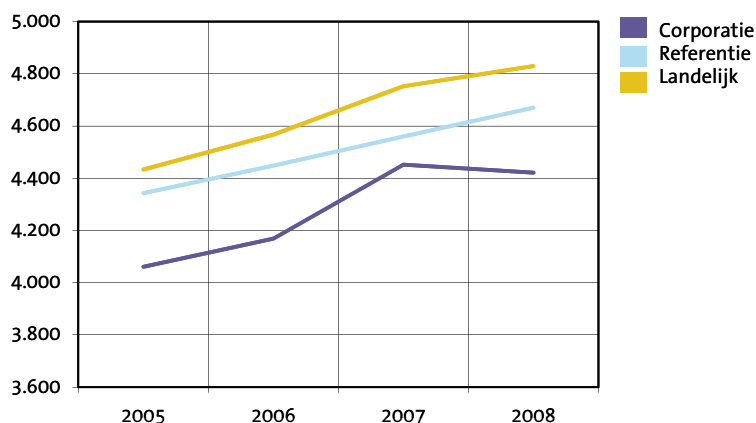
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.061	4.169	4.451	4.421	109
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	108
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)



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg29		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	22	78	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	39	61	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	46	54	51	49
Middelduur	37	63	42	58
Duur	27	73	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	243	208	186	182	30,9	28,5	26,6
Betaalbare woningen	293	352	379	405	68,8	68,6	66,3
Dure woningen	2	2					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			2	2	0,3	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	0	0,0	0,6	1,6

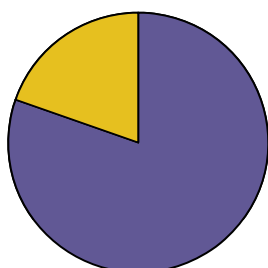
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	17	72	37	13	80,3	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	5	14	9	6	19,7	32,5	27,9
Passend	22	86	46	19	100,0	88,2	90,6
Te duur	0	0	0	0	0,0	5,2	5,2
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	6,6	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

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	126	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	59	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,93	2,77	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	136	131	135	226	281	300
Mutatieonderhoud	31	167	207	347	175	186
Planmatig onderhoud	632	455	994	1.665	1.094	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	187	0	0	0	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	32	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	589		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	94		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	16,0	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	115		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	19,5	23,1	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	3		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	15,8	19,9	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	24	34	41	21	58
Fysieke activiteiten	0	20	0	35	54
Totaal	24	54	41	57	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					

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

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	Rg29	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg29	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	589	62.339	219.606	2.388.091	589	62.339	219.606	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	4,5	0,7	1,3	1,0	0,0	1,3	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	1,6	0,4	0,5	0,7	0,6	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,1	0,8	0,2	0,9	0,2	0,2	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	0,5	0,6	1,3	0,7	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0	0,4	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.

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	39	20	21	80	80	1,00	
Prognosejaar 2006		20	20	40	41	0,98	
Prognosejaar 2007			21	21	21	1,00	
Gerealiseerde productie	39	20	21			0,99	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	11	18	0	29	29	1,00	
Prognosejaar 2006		15	0	15	15	1,00	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	14	15	0			1,00	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	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,61

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	528	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	61	0
Totaal	589	22

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	528	109
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	61	8
Totaal	589	117

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	528	90	22	100	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	61	10	0	0	0
Totaal	589	100	22	100	4

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	528	90	109	93	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	61	10	8	7	13
Totaal	589	100	117	100	20

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg29	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	35,7	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					

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.201	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	66.522	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	260	97	92

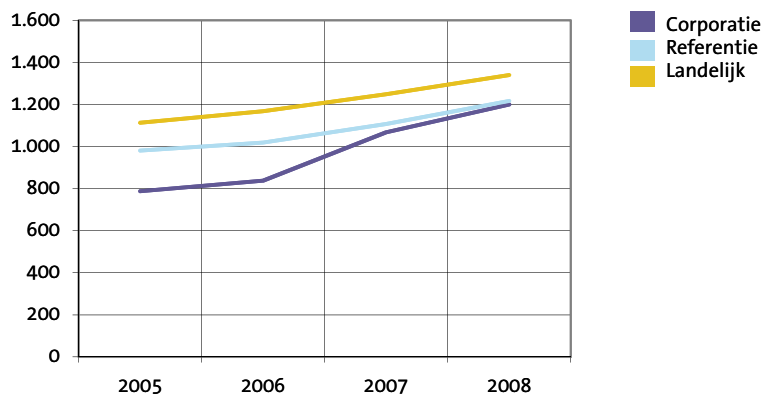
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	787	838	1.068	1.201	52,6
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
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)



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.082	4.100	4.412	4.377
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.306	1.848	1.995	938
Netto kasstroom na rente per VHE	1.768	1.256	1.290	34

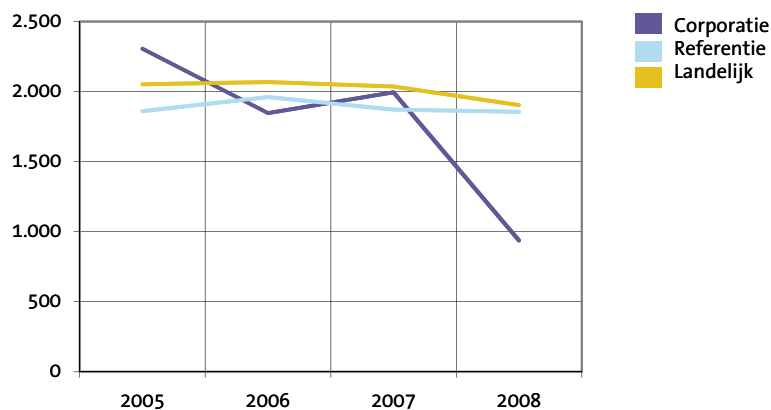
Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

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)



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	172.286	167.128	155.528
- grondkosten	15.000	22.565	20.681
- bouwkosten	157.286	139.401	128.809
- overige kosten	0	5.161	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	0	165.829	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	10.016	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	0	14.817	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	0	143.280	146.104
Verkoopkosten	0	4.591	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	0	8.000	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					

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Bedrijfsvoering **3**

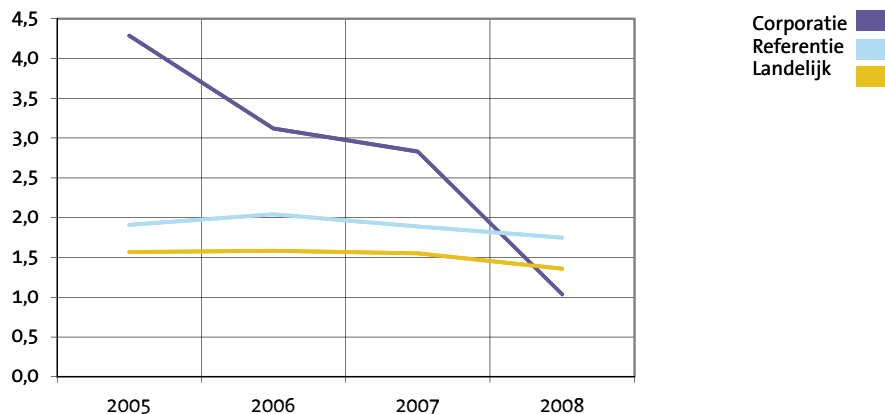
3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.306	1.848	1.995	938
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	538	593	704	905
Rentedekingsgraad	4,3	3,1	2,8	1,0
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
Rentedekingsgraad	1,9	2,0	1,9	1,7
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
Rentedekingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedeckingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

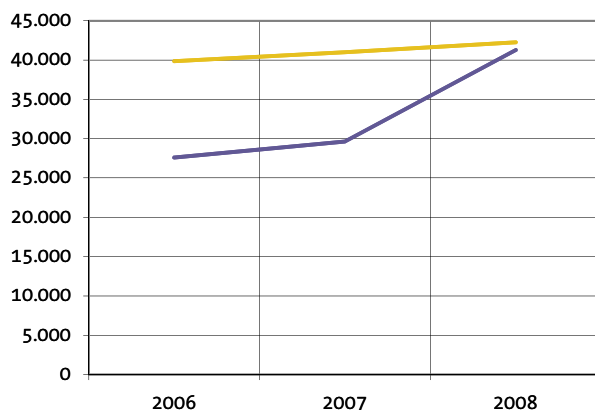
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	27.596	29.619	41.285	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	-6.234	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-960	-2.300	43	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	642	-60	-429	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	-4.575	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.491	-2.579	-2.442	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	23.787	24.681	27.647	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

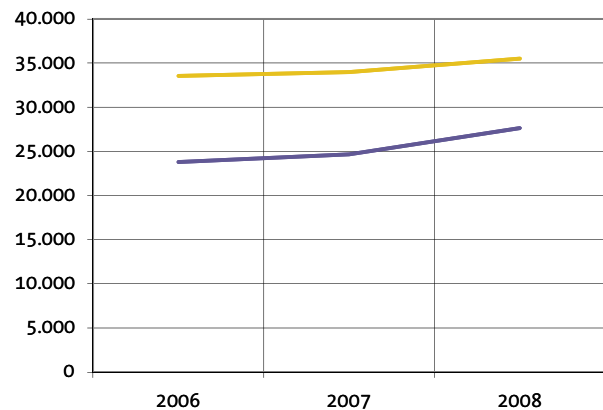
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* 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)



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	175.445	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	209.444	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	208.177	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,1	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	5,8	6,7	7,4
2007	5,6	6,7	7,3
2008	6,3	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	24,8	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,8	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,3	1,3

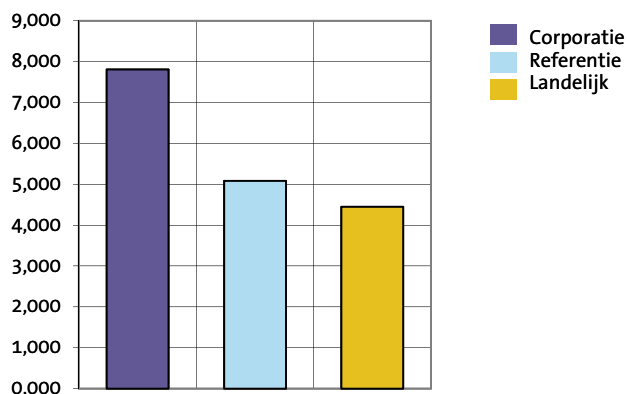
4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	696	815
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



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	20.564	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	19.111	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	141	690	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	905	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,37	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

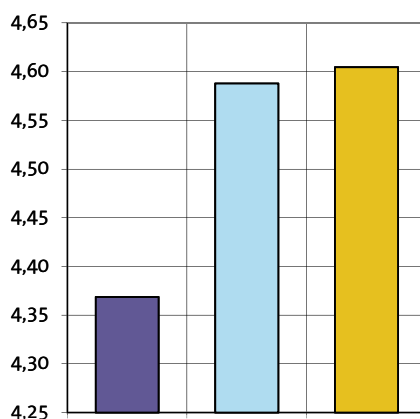
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.306	1.848	1.995	938
Langlopende leningen per VHE	13.768	14.919	18.414	20.564
Schuldverdien ratio	6,0	8,1	9,2	21,9
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	10,0	9,9	11,3	12,1
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

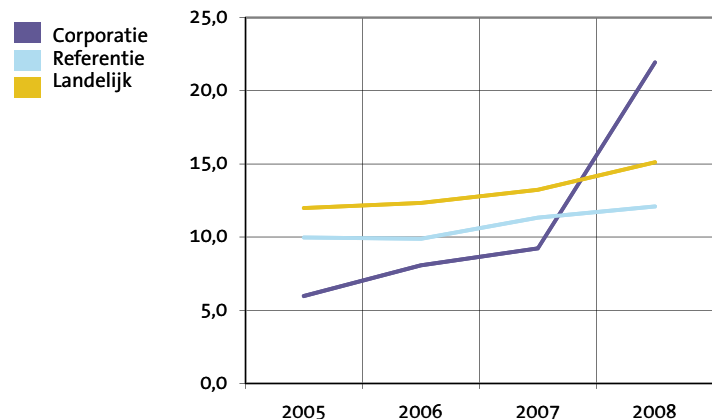
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Waarden vastgoed en leningen 4

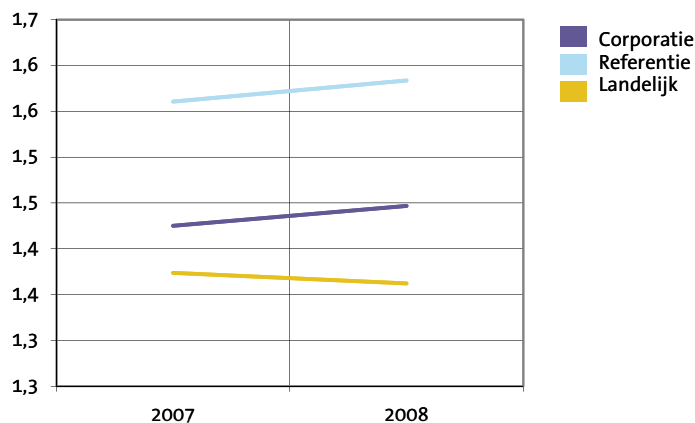
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	24.681	27.647
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.317	19.111
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
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



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	28,3	32,9	33,3
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	10.244	15.583	13.322

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	8.874	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	14.864	14.718	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



Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Financiële positie en perspectief **5**

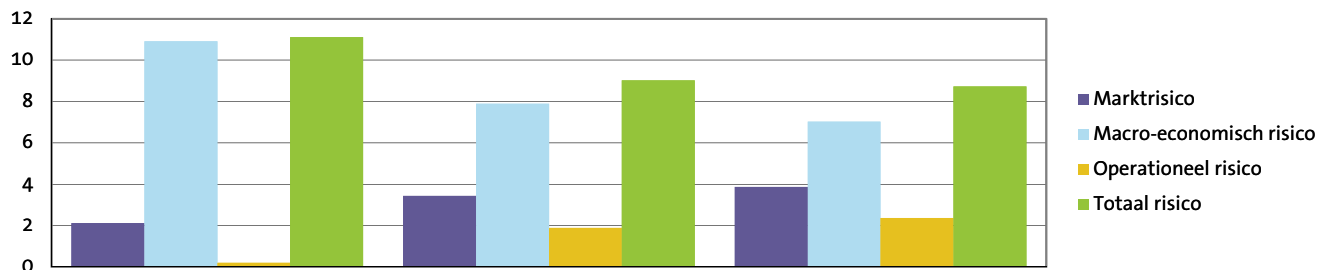
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,1	650	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	10,9	3.353	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	0,2	62	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	11,1	3.417	9,0	3.498	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



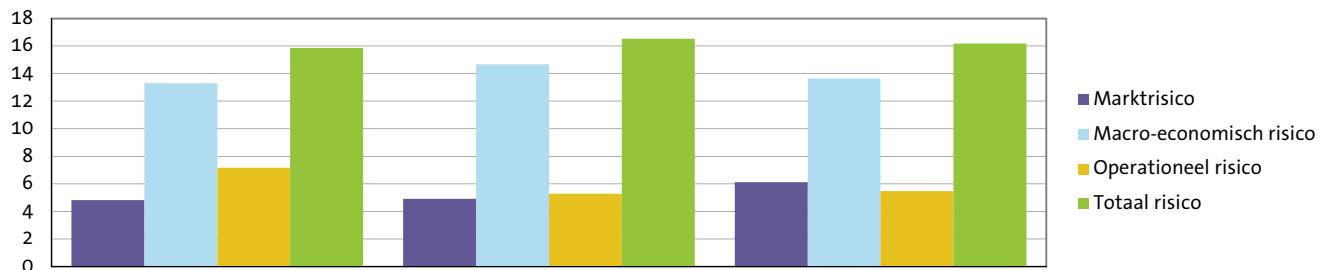
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	1.620	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,3	4.453	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	7,2	2.403	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	15,9	5.313	16,5	7.785	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Woningbouwvereniging Haastrech-Vlist

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist

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.