

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1985

Harmonisch Wonen
Lelystad



Harmonisch 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

Harmonisch Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Harmonisch Wonen		
L-nummer	L1985		
Vestigingsplaats	Lelystad		
Totaal huurwoningen			212
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			212
Garages	0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	3	[weging 1,0]	3
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	1	[weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			216
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			217
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
Rg46	Flevoland	212	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	Rg46 Flevoland		
Referentiegroep	Rf08 Corporaties met relatief jong bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg46			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	16.600	11.500	69	603.900	387.000	64
Huurwoning	9.000	9.900	110	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	6.800	7.800	114	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	2.200	2.200	97	127.700	90.400	71
eengezins	4.900	5.000	103	188.300	155.300	83
meergezins	4.100	4.900	118	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	212	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	212	212	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	79,2	58,7	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,8	24,1	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	11,2	12,7
Hoogbouw	0,0	2,4	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	1,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	0,0	4,0	14,5
Bouwperiode 1960-1969	0,0	6,6	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,0	17,4	18,9
Bouwperiode 1980-1989	77,8	41,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,7	18,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	8,5	11,4	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Harmonisch Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	11,1	12,1	12,6	12,3	8,5	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,5	0,7	1,0	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	2,0	1,9	0,6	0,5	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	2,3	1,9				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,5	0,0	0,1	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	422	433	443	451	442	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,8	73,8	73,2	73,2	71,0	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

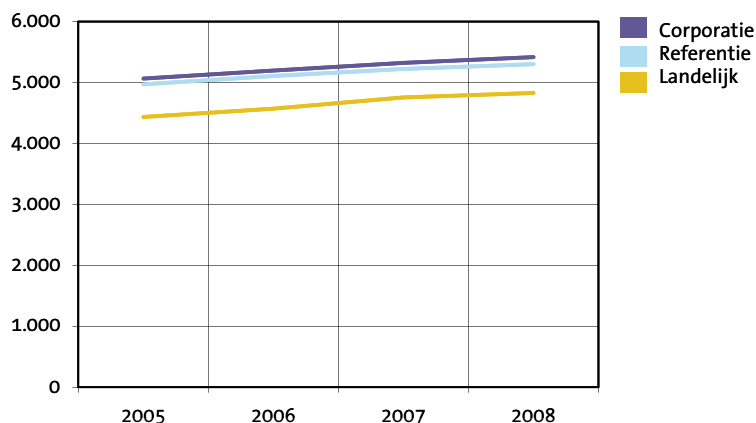
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	5.065	5.196	5.319	5.415	107
Referentie	4.968	5.105	5.221	5.299	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)



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

	Rg46		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	28	72	26	74
Waarvan in de koopsector	15	85	12	88
Waarvan in de huursector	49	51	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	48	52	51	49
Middelduur	55	45	42	58
Duur	30	70	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

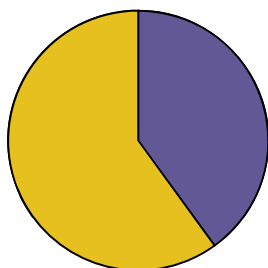
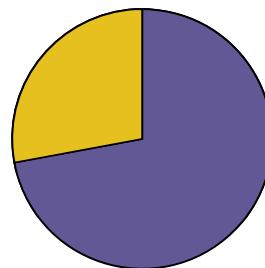
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	32	32	32	32	15,1	11,3	26,6
Betaalbare woningen	177	174	174	173	81,6	76,5	66,3
Dure woningen	6	8					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			5	5	2,4	10,6	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			2	2	0,9	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	6	8	10	16	40,0	61,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	17	16	16	11	60,0	38,3	27,9
Passend	23	22	21	25	91,0	92,1	90,6
Te duur	0	0	3	0	3,0	5,6	5,2
Te goedkoop	0	2	2	2	6,0	2,3	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

Harmonisch 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	135	142	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	57	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,34	3,13	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	19	21	60	276	209	300
Mutatieonderhoud	5	10	2	9	116	186
Planmatig onderhoud	117	116	210	968	864	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3	3	4	222	5.269	13.928
Woningverbetering (aantal)	4	7	18			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	212		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	15		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	7,1	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	3,0
Aantal nultredenwoningen	21		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	9,9	22,7	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	1		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	3,7	17,3	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1	9	5	19	58
Fysieke activiteiten	18	13	85	59	54
Totaal	19	22	90	78	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					

Harmonisch 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	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	212	43.499	35.936	2.388.091	212	43.499	35.936	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,0	1,2	1,8	1,0	2,8	2,7	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,0	0,3	0,7	0,0	0,2	0,0	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,2	0,2	0,9	0,0	0,7	0,1	0,5
Verkoop huurwoningen	0,5	0,5	0,5	1,3	0,5	0,9	0,5	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,3	0,4	0,0	0,6	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.

Harmonisch 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	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 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.	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	1	1	1	3	3	1,00	
Prognosejaar 2006		1	1	2	2	1,00	
Prognosejaar 2007			1	1	1	1,00	
Gerealiseerde productie	1	1	1			1,00	0,61

Harmonisch 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	Rg46	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	212	1

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	212	5

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)	212	100	1	100	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	212	100	1	100	0

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)	212	100	5	100	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	212	100	5	100	2

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

	Rg46	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					

Harmonisch Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.230	1.238	1.340
Personeelskosten per Fte	55.161	67.863	64.248
Aantal VHE per Fte	70	120	92

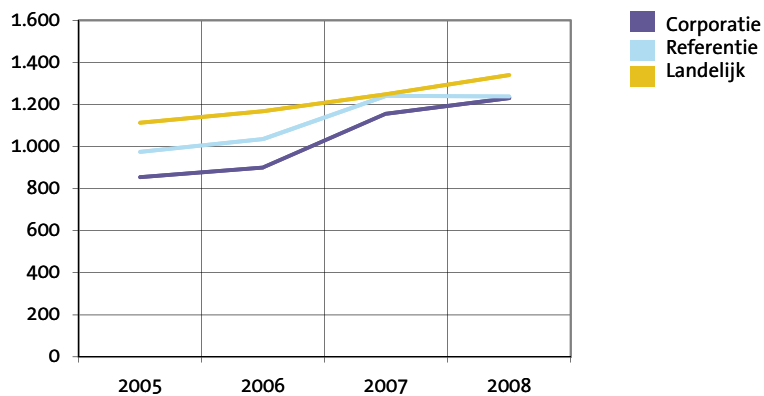
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	856	901	1.156	1.230	43,8
Referentie	975	1.036	1.241	1.238	27,0
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)



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

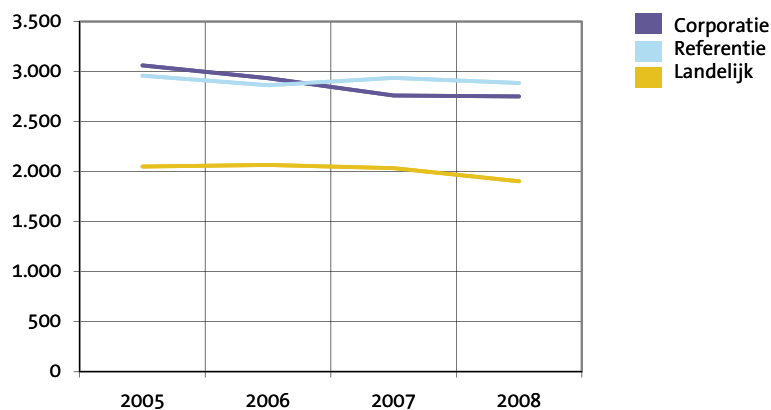
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	5.064	5.139	5.229	5.378
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.063	2.934	2.761	2.751
Netto kasstroom na rente per VHE	-695	421	335	719

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.974	5.128	5.250	5.314
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.961	2.863	2.938	2.886
Netto kasstroom na rente per VHE	616	563	652	621

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)**

Harmonisch Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	150.780	155.528
- grondkosten	0	21.445	20.681
- bouwkosten	0	121.354	128.809
- overige kosten	0	7.981	6.038
Aankopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	157.588	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	222	5.269	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	184.333	181.208
Netto verkoopresultaten	0	29.667	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	141.000	164.622	146.104
Verkoopkosten	0	3.756	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	6.097	7.814

Quintielscore kengetallen

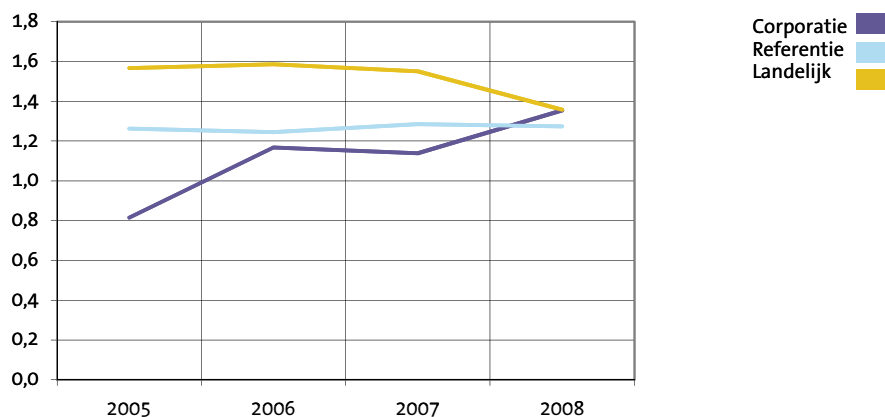
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

Harmonisch Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	3.063	2.934	2.761	2.751
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	3.758	2.514	2.427	2.032
Rentedekkingsgraad	0,8	1,2	1,1	1,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.961	2.863	2.938	2.886
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.345	2.300	2.286	2.266
Rentedekkingsgraad	1,3	1,2	1,3	1,3
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

Harmonisch Wonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

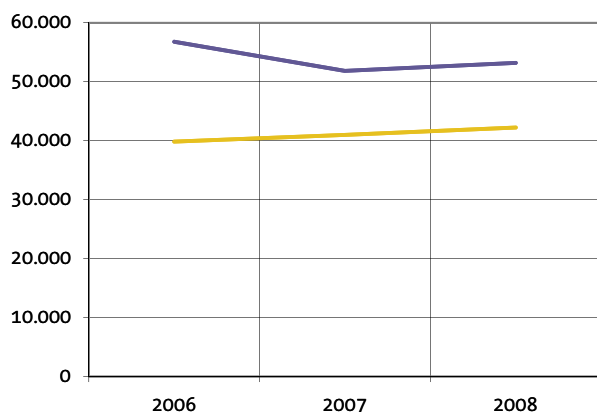
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	56.793	51.849	53.184	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.679	1.533	1.572	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	183	234	1.135	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-44	-336	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-5.634	-5.454	-5.457	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	53.020	48.118	50.099	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

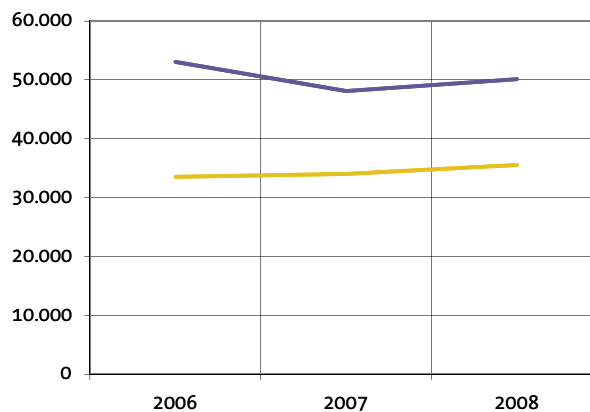
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* 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)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	118.416	154.212	133.405
WOZ-waarde 2007	118.812	169.981	148.247
WOZ-waarde 2008	133.731	178.280	155.105
Huur/WOZ woongegelegenheden 2008 in %	4,0	3,0	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

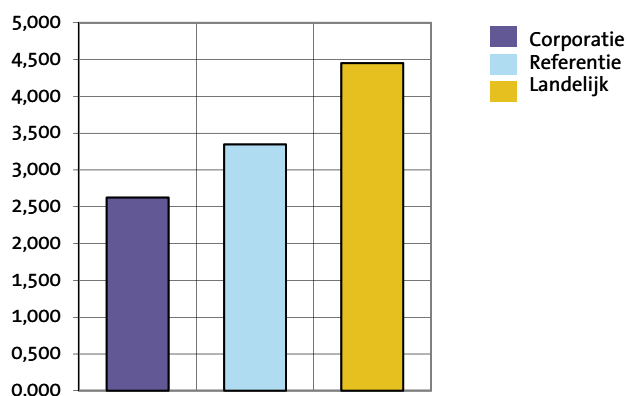
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	10,3	10,1	7,4
2007	9,2	9,9	7,3
2008	9,3	10,3	7,5
Restant levensduur na uniformering	28,5	31,7	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongegelegenheden	2,6	3,3	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongegelegenheden	8,8	0,7	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	462	388
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 woongegelegenheden 2008

Harmonisch 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	42.571	45.966	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	38.419	42.474	26.073
Kortlopende schulden per VHE	138	1.763	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	2.032	2.266	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,76	4,75	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

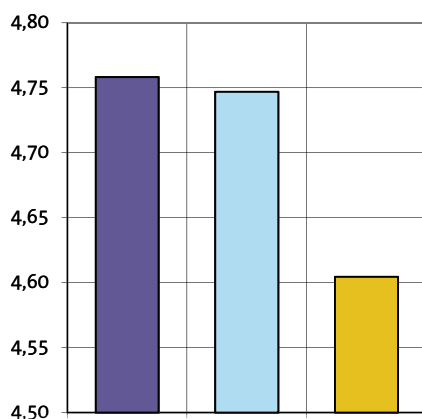
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	3.063	2.934	2.761	2.751
Langlopende leningen per VHE	55.943	47.038	45.826	42.571
Schuldverdien ratio	18,3	16,0	16,6	15,5
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.961	2.863	2.938	2.886
Langlopende leningen per VHE	41.507	43.129	44.327	45.966
Schuldverdien ratio	14,0	15,1	15,1	15,9
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

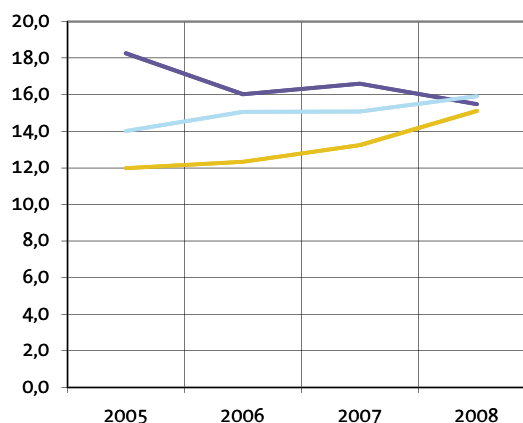
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

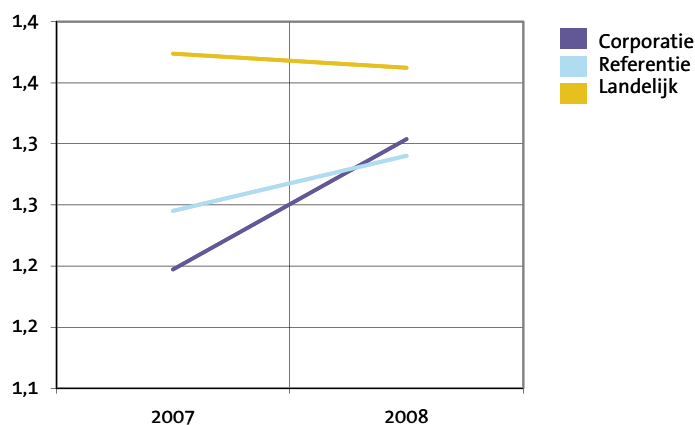


Harmonisch Wonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	48.118	50.099
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	40.188	38.419
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	51.771	54.804
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	41.572	42.474
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	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

Harmonisch Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	23,8	22,1	25,8
Referentie	23,4	23,3	24,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	13.979	15.035	13.322

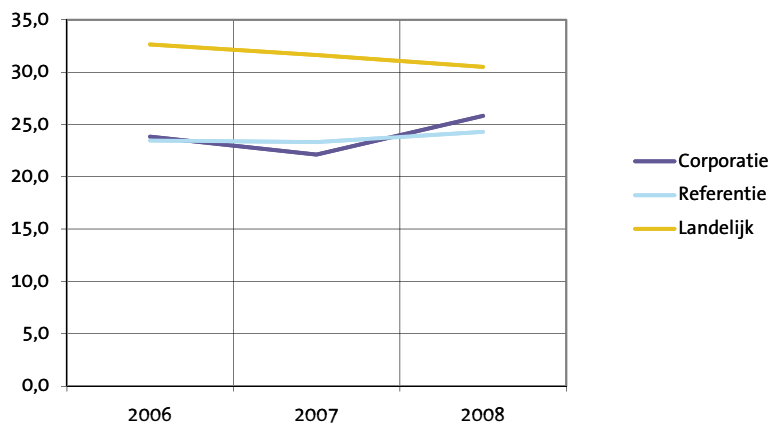
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	2.617	511.205	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	12.058	14.060	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



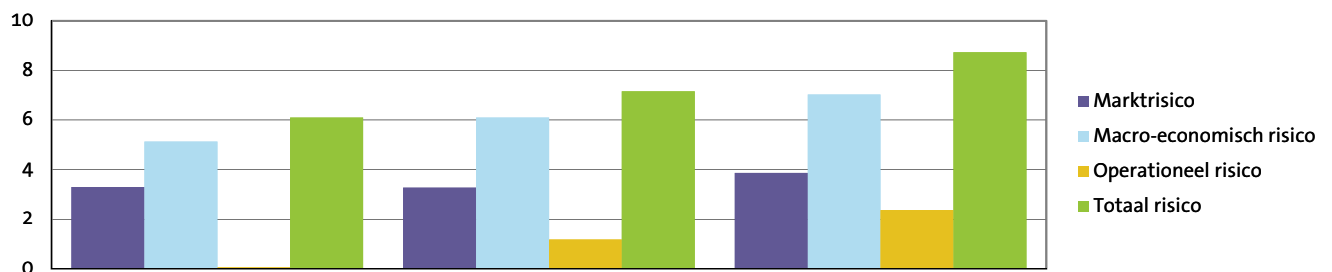
Harmonisch Wonen**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,3	1.785	3,3	2.024	3,9	1.688
Macro-economisch risico	5,1	2.780	6,1	3.774	7,0	3.068
Operationeel risico	0,1	34	1,2	729	2,4	1.034
Totaal risico	6,1	3.304	7,2	4.430	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

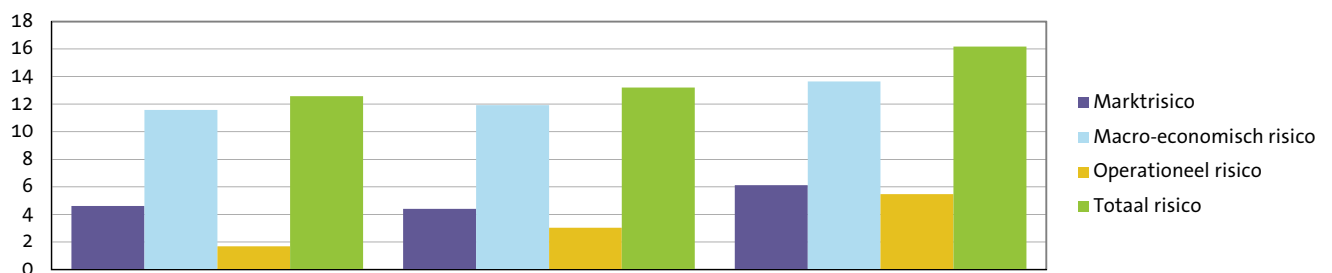
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,6	2.846	4,4	3.119	6,1	3.329
Macro-economisch risico	11,6	7.133	11,9	8.425	13,6	7.412
Operationeel risico	1,7	1.044	3,0	2.140	5,5	2.977
Totaal risico	12,6	7.751	13,2	9.324	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Harmonisch Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	81	13	6	0
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	94	6
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Harmonisch Wonen

Harmonisch 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.