

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L0108**

**Woningstichting Eigen Haard  
Amsterdam**





# Woningstichting Eigen Haard

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
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
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>	
2.1	<b>Verhuur</b>	
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	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
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	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
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	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
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
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>	15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	16
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>	17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>	
4.1	<b>Vastgoed</b>	
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	<b>Langlopende leningen</b>	
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
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2013</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Woningstichting Eigen Haard

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Woningstichting Eigen Haard</b>		
L-nummer	L0108		
Vestigingsplaats	Amsterdam		
Totaal huurwoningen			42.945
Eenheden in verzorgingshuizen			153
Overige woonegelegenheden			158
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>			<b>43.256</b>
Garages	2.022	[weging 0,2]	404
Bedrijfsruimten/winkels	824	[weging 1,0]	824
Overig bezit	124	[weging 0,2]	25
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>46.226</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>44.509</b>
<b>Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen</b>			<b>5</b>
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg19	Amsterdam	36.477	84,3
Rg23	Amstelland/Meerlanden	5.472	12,7
	Overig	1.307	3,0
Referentieregio	<b>Rg19 Amsterdam</b>		
Referentiegroep	<b>Rf03 Grote herstructureringscorporaties</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg19			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	32.800	10.200	31	603.900	387.000	64
Huurwoning	44.300	49.600	112	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	29.600	38.500	130	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	14.700	11.100	76	127.700	90.400	71
eengezins	9.700	2.400	25	188.300	155.300	83
meergezins	34.600	47.200	136	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

## Woningstichting Eigen Haard

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg19	Rg23	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.975	0	12.975	31
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	21.539	967	22.506	54
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.871	4.415	6.286	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	92	90	182	0
Totaal	36.477	5.472	41.949	100

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

	Corporatie	Rg19	Rg23	Landelijk
Eengezinswoningen	15,6	10,6	41,1	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	67,9	66,6	16,3	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	4,2	6,5	12,3	12,7
Hoogbouw	11,5	10,6	16,9	10,6
Eenheden verzorging	0,4	1,5	3,3	2,1
Overige woonegelegenheden	0,4	4,2	10,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	25,0	30,3	1,5	8,6
Bouwperiode 1945-1959	15,2	13,0	9,3	14,5
Bouwperiode 1960-1969	12,8	11,2	16,9	17,9
Bouwperiode 1970-1979	9,7	9,3	23,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	24,1	19,1	16,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,5	10,0	18,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	3,7	7,0	14,1	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

## Woningstichting Eigen Haard

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	7,7	8,4	7,6	5,9	7,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	1,4	1,5	1,2	1,5	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,3	1,6	1,7	1,6	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,7	1,4				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,4	0,1	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,0	0,4	0,9	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	355	362	395	396	407	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,5	75,7	76,4	76,5	75,7	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

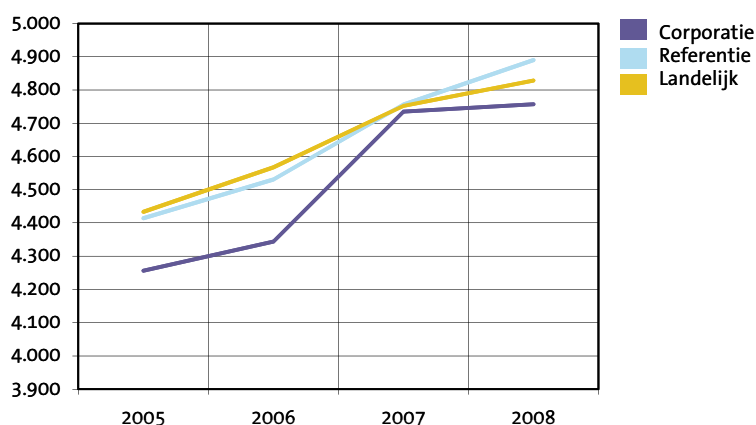
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.256	4.344	4.735	4.757	112
Referentie	4.414	4.531	4.756	4.890	111
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)



## Woningstichting Eigen Haard

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg19		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	38	62	26	74
Waarvan in de koopsector	10	90	12	88
Waarvan in de huursector	44	56	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	34	66	42	58
Duur	28	72	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	17.597	16.906	15.643	15.402	35,9	29,8	26,6
Betaalbare woningen	23.467	23.764	24.254	24.248	56,5	61,2	66,3
Dure woningen	2.649	2.803					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			2.568	2.777	6,5	7,1	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			671	518	1,2	1,9	1,6

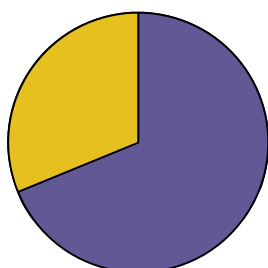
#### 2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	1.880	1.955	1.839	1.928	68,8	69,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	983	757	819	888	31,2	30,3	27,9
Passend	2.585	2.418	2.371	2.514	89,5	89,7	90,6
Te duur	96	113	143	129	4,4	6,2	5,2
Te goedkoop	182	181	144	173	6,2	4,1	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

## Woningstichting 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	118	119	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	58	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,38	3,47	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	10.111	12.312	16.733	376	320	300
Mutatieonderhoud	7.938	10.570	3.593	81	177	186
Planmatig onderhoud	39.440	44.459	51.240	1.151	853	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.699	11.353	26.644	25.472	25.599	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	176	1.046			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	43.256		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.281		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	5,3	9,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	138		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	7		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,4	1,1	3,0
Aantal nultredenwoningen	10.648		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	24,6	26,6	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	275		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	9,8	11,0	15,7

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

## Woningstichting Eigen Haard

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	2.923	5.078	68	111	58
Fysieke activiteiten	6.281	6.471	145	80	54
Totaal	9.204	11.549	213	192	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					

## Woningstichting 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				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg19	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg19	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	43.256	202.347	573.990	2.388.091	43.256	202.347	573.990	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	0,6	1,3	0,7	1,0	1,0	1,2	1,3	1,6
Sloop huurwoningen	0,4	0,9	0,9	0,7	1,2	1,3	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	1,0	0,7	0,9	0,4	0,7	0,6	0,5
Verkoop huurwoningen	0,8	1,6	1,1	1,3	0,9	1,2	1,1	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,5	0,9	0,7	0,4	1,0	1,3	1,0	0,9

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

**Woningstichting Eigen Haard****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	580	900	1.970	3.450	1.667	0,48	
Prognosejaar 2006		544	1.575	2.119	1.197	0,56	
Prognosejaar 2007			673	673	572	0,85	
Gerealiseerde productie	470	625	572				0,63 0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	7	225	25	257	551	0,47	
Prognosejaar 2006		344	453	797	524	0,66	
Prognosejaar 2007			390	390	246	0,63	
Gerealiseerde productie	27	278	246				0,58 0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	746	816	789	2.351	999	0,42	
Prognosejaar 2006		792	757	1.549	659	0,43	
Prognosejaar 2007			517	517	305	0,59	
Gerealiseerde productie	340	354	305				0,48 0,61

## Woningstichting 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	Rg19		Rg23	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.975	107	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	21.539	552	967	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.871	0	4.415	91
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	92	28	90	0
Totaal	36.477	687	5.472	91

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg19		Rg23	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.975	4.655	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	21.539	4.300	967	57
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.871	270	4.415	560
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	92	119	90	2
Totaal	36.477	9.343	5.472	619

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.975	30	107	13	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	22.506	52	552	67	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	7.286	17	111	13	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	489	1	58	7	12
Totaal	43.256	100	828	100	2

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	12.975	30	4.655	44	36
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	22.506	52	4.357	41	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	7.286	17	1.213	11	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	489	1	352	3	72
Totaal	43.256	100	10.576	100	24

## Woningstichting Eigen Haard

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg19	Rg23	Landelijk
Corporatie	35,9	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	38,9	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	12.382	68.999	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	257	12718	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	7.279	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	4.829	29.537	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	39,0	42,8	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	4.309	10.409	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.913	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					

## Woningstichting Eigen Haard

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.222	1.655	1.340
Personeelskosten per Fte	76.324	66.630	64.248
Aantal VHE per Fte	122	86	92

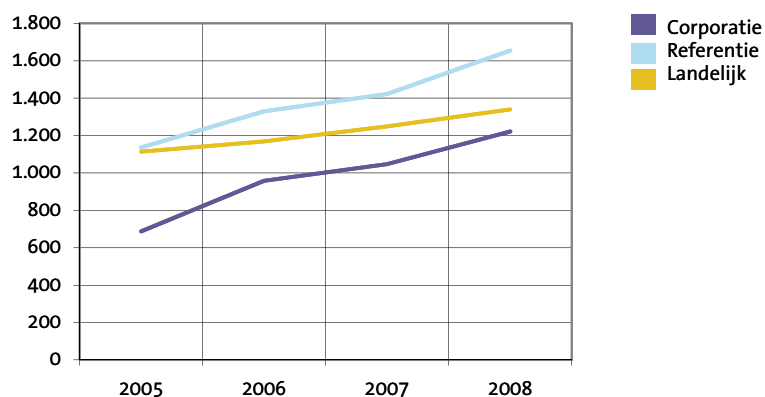
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	687	959	1.047	1.222	77,9
Referentie	1.136	1.330	1.422	1.655	45,7
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)



**Woningstichting Eigen Haard****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

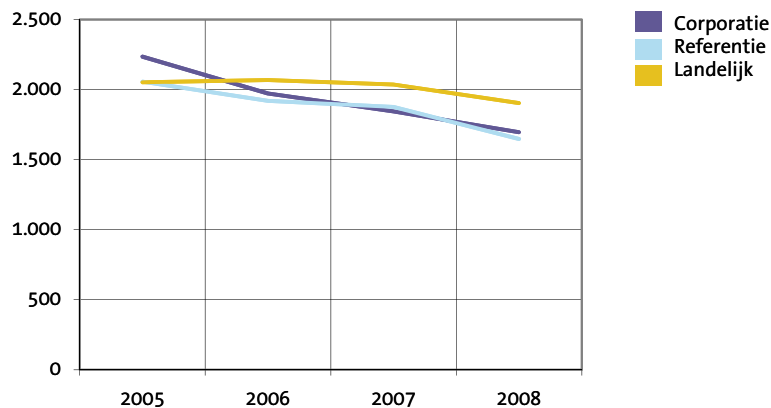
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.236	4.370	4.487	4.613
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.235	1.973	1.844	1.695
Netto kasstroom na rente per VHE	1.074	882	750	579

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.328	4.453	4.606	4.688
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.058	1.921	1.877	1.648
Netto kasstroom na rente per VHE	610	507	501	108

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
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**

<b>Scores 2008</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom  
(in € per VHE)**

## Woningstichting Eigen Haard

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	133.591	143.173	155.528
- grondkosten	8.195	18.391	20.681
- bouwkosten	110.588	117.763	128.809
- overige kosten	14.808	7.019	6.038
<b>Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen</b>			
	0	122.053	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	145.381	190.491
- grondkosten	0	55.571	19.766
- bouwkosten	0	78.095	155.610
- overige kosten	0	11.714	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>			
	25.472	25.599	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	200.364	178.882	181.208
Netto verkoopresultaten	137.527	12.515	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	152.348	152.752	146.104
Verkoopkosten	7.180	12.260	7.757
<b>Sloop woongelegenheden</b>			
Kosten	4.553	6.270	7.814

### Quintielscore kengetallen

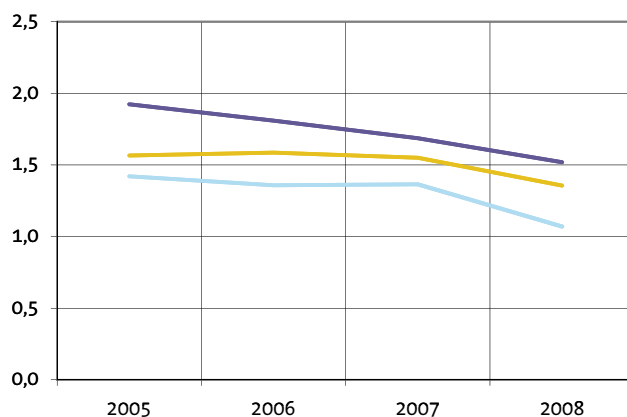
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

**Woningstichting Eigen Haard****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.235	1.973	1.844	1.695
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.162	1.091	1.094	1.116
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.058	1.921	1.877	1.648
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.448	1.413	1.376	1.540
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

Corporatie  
Referentie  
Landelijk

## Woningstichting 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>33.628</b>	<b>34.455</b>	<b>33.407</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	994	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.692	-2.658	-3.535	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-533	-225	1.226	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-4	0	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	9	23	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-330	-275	-1.015	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-63	-2.318	0	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>31.014</b>	<b>28.999</b>	<b>30.082</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

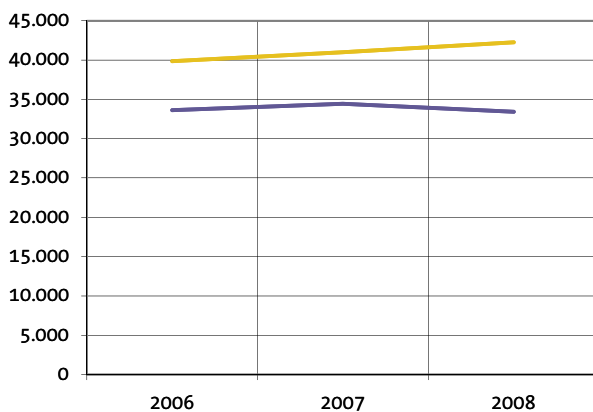
#### Quintielscores bedrijfswaarde

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

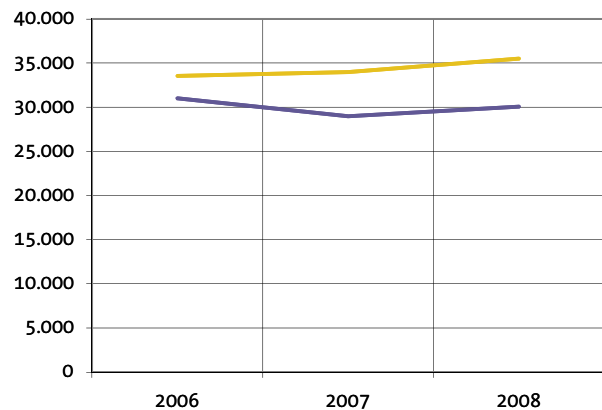
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



## Woningstichting Eigen Haard

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	164.835	138.122	133.405
WOZ-waarde 2007	175.727	150.399	148.247
WOZ-waarde 2008	195.294	160.816	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,4	3,1	3,2

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,1	7,3	7,4
2007	6,5	7,4	7,3
2008	6,5	7,4	7,5
Restant levensduur na uniformering	20,9	22,3	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,9	4,7	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,9	1,4	1,3

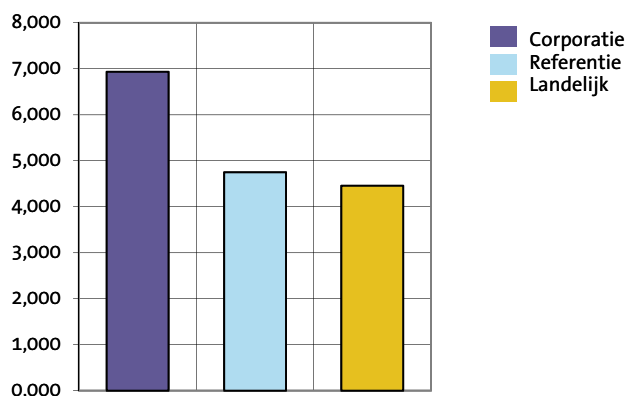
#### 4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	134	875
Referentie	801	828
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



## Woningstichting 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	21.400	32.057	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.065	29.044	26.073
Kortlopende schulden per VHE	3.324	2.738	1.716

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.116	1.540	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,52	4,43	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

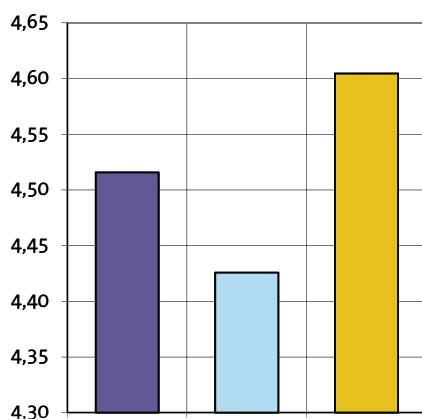
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.235	1.973	1.844	1.695
Langlopende leningen per VHE	21.514	20.012	18.794	21.400
Schuldverdien ratio	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,2</b>	<b>12,6</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.058	1.921	1.877	1.648
Langlopende leningen per VHE	26.826	27.540	28.797	32.057
Schuldverdien ratio	<b>13,0</b>	<b>14,3</b>	<b>15,3</b>	<b>19,5</b>
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	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

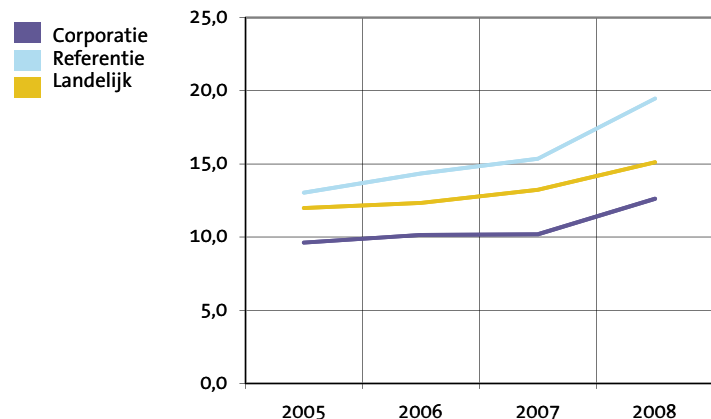
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



## Woningstichting Eigen Haard

### Waarden vastgoed en leningen **4**

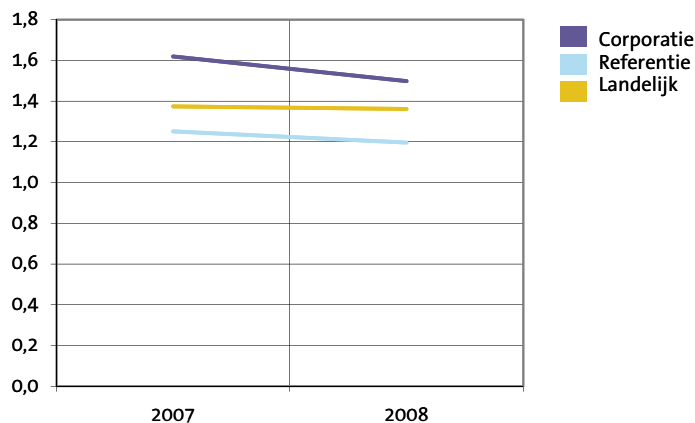
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.999	30.082
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.905	20.065
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.889	34.769
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.065	29.044
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

#### 4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



## Woningstichting Eigen Haard

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	34,9	28,3	29,6
Referentie	26,7	25,0	24,6
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	11.071	11.185	13.322

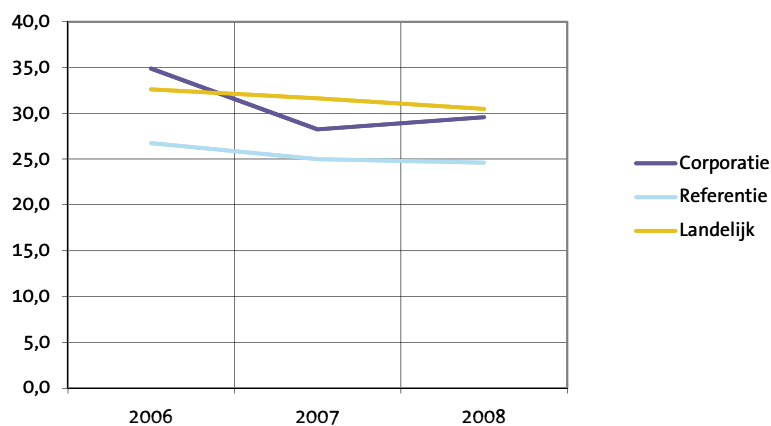
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	483.737	7.934.402	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	10.868	13.385	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



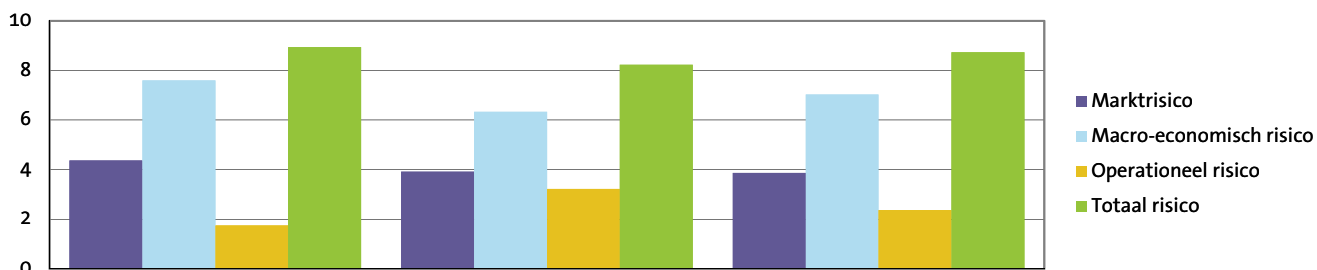
**Woningstichting Eigen Haard****Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	1.638	3,9	1.777	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,6	2.845	6,3	2.878	7,0	3.068
Operationeel risico	1,8	658	3,2	1.462	2,4	1.034
Totaal risico	8,9	3.348	8,2	3.736	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

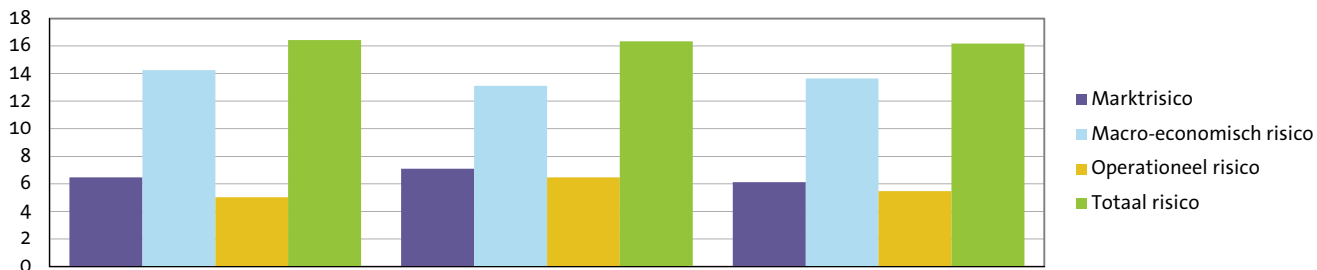
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,5	3.285	7,1	4.002	6,1	3.329
Macro-economisch risico	14,2	7.241	13,1	7.391	13,6	7.412
Operationeel risico	5,0	2.561	6,5	3.646	5,5	2.977
Totaal risico	16,4	8.354	16,3	9.212	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Woningstichting Eigen Haard

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	77	8	8	7
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

---

## Woningstichting Eigen Haard

---

---

## **Woningstichting 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](mailto:info@cfv.nl)**

**[www.cfv.nl](http://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.