Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1548

Woongroep Holland Amstelveen

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Woongroep Holland

Inhoud

Woongroep Holland

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Woongroep Holland**			
L-nummer	L1548			
Vestigingsplaats	Amstelveen			
Totaal huurwoningen		11.268		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		7		
Totaal aantal woongelegenheden		**11.275**		
Garages		1.297	[weging 0,2]	259
Bedrijfsruimten/winkels		50	[weging 1,0]	50
Overig bezit		70	[weging 0,2]	14
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**12.692**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**11.598**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**0**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**0**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg23	Amstelland/Meerlanden	11.275	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg23 Amstelland/Meerlanden**
Referentiegroep	**Rf05 Gemiddeld profiel**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg23			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	12.600	8.200	65	603.900	387.000	64
Huurwoning	8.800	7.600	86	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	6.000	4.500	76	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	2.800	3.000	107	127.700	90.400	71
eengezins	2.300	2.100	92	188.300	155.300	83
meergezins	6.500	5.400	84	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Woongroep Holland

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg23	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.385	1.385	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.873	9.873	88
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	17	17	0
Totaal	11.275	11.275	100

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

	Corporatie	Rg23	Landelijk
Eengezinswoningen	37,9	41,1	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	21,8	16,3	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	11,5	12,3	12,7
Hoogbouw	28,7	16,9	10,6
Eenheden verzorging	0,0	3,3	2,1
Overige woongelegenheden	0,1	10,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,9	1,5	8,6
Bouwperiode 1945-1959	20,4	9,3	14,5
Bouwperiode 1960-1969	26,1	16,9	17,9
Bouwperiode 1970-1979	16,8	23,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	17,3	16,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,7	18,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	3,8	14,1	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woongroep Holland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	6,7	6,5	8,0	7,2	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,9	0,7	0,7	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,6	0,9	1,4	0,9	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	1,2	1,1				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,7	1,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	393	414	421	423	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,9	72,9	72,7	73,5	68,5	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

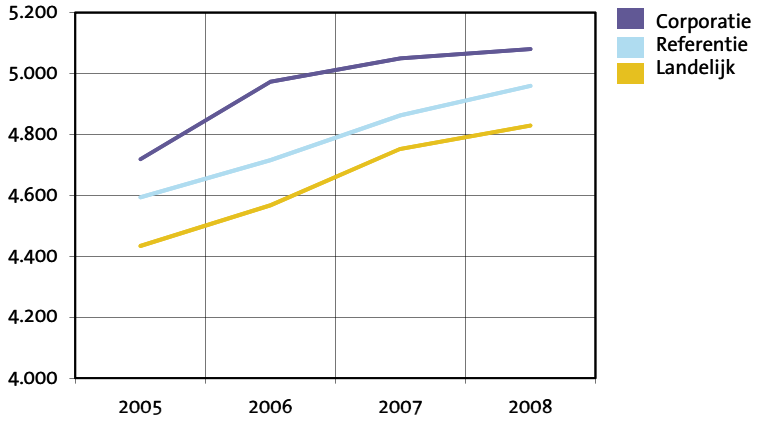
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.718	4.972	5.049	5.080	108
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	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 woongelegenheid				■	
Huur in % van maximaal toegestane huur					■

2.1.2 **Huurprijsontwikkeling**
(in € per jaar per woongelegenheid)



Woongroep Holland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg23		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	21	79	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	32	68	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	40	60	51	49
Middelduur	34	66	42	58
Duur	21	79	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	2.114	2.155	1.986	1.922	17,1	20,6	26,6
Betaalbare woningen	7.311	7.185	7.207	7.209	64,0	72,0	66,3
Dure woningen	1.792	1.880					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			2.089	2.117	18,8	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	20	0,2	1,4	1,6

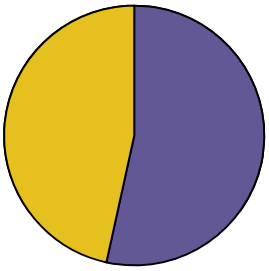
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	339	402	524	425	53,4	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	321	322	473	357	46,6	34,3	27,9
Passend	643	695	978	740	96,6	91,2	90,6
Te duur	6	14	19	41	2,5	4,9	5,2
Te goedkoop	11	15	0	1	0,9	3,9	4,2

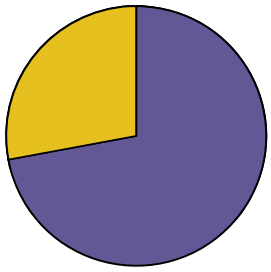
Quintielscores toewijzing

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

Woongroep Holland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	130	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,25	3,02	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

				(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
Onderhoud	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Klachtenonderhoud	2.763	3.046	5.137	443	303	300
Mutatieonderhoud	2.651	4.830	3.404	293	157	186
Planmatig onderhoud	10.238	13.100	9.210	794	1.124	978

				(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)		
Woningverbetering	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	17.882	37.886	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	472			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	11.275		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	714		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	6,3	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	2,5	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	4.744		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	42,1	26,3	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	154		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	19,7	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Woongroep Holland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	55	230	5	37	58
Fysieke activiteiten	286	172	25	39	54
Totaal	341	402	30	76	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	■				
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					■
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid					■
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen	■				
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					■
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen			■		
Leefbaarheid totaal		■			

Woongroep Holland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit
(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg23**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg23**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	11.275	42.910	485.597	2.388.091	11.275	42.910	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,5	1,3	1,1	1,0	0,8	1,1	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	1,1	0,7	0,4	0,7	0,0	0,3	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,6	0,8	0,6	0,9	3,0	1,7	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	0,2	0,6	1,3	0,0	0,4	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,5	0,4	0,4	1,5	0,7	0,8	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	337	328	451	1.116	333	0,30		
Prognosejaar 2006		301	541	842	198	0,24		
Prognosejaar 2007			66	66	147	0,45		
Gerealiseerde productie	135	51	147				0,33	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	268	31	299	357	0,84		
Prognosejaar 2006		120	89	209	238	0,88		
Prognosejaar 2007			23	23	197	0,12		
Gerealiseerde productie	119	41	197				0,61	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	60	30	30	120	19	0,16		
Prognosejaar 2006		0	30	30	6	0,20		
Prognosejaar 2007			0	0	2	0,25		
Gerealiseerde productie	13	4	2				0,20	0,61

Woongroep Holland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg23 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.385	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.873	677
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	17	0
Totaal	11.275	677

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg23 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.385	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.873	2.282
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	17	0
Totaal	11.275	2.282

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.385	12	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.873	88	677	100	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	17	0	0	0	0
Totaal	11.275	100	677	100	6

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.385	12	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.873	88	2.282	100	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	17	0	0	0	0
Totaal	11.275	100	2.282	100	20

Woongroep Holland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg23	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					

Woongroep Holland

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.323	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	63.410	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	107	98	92

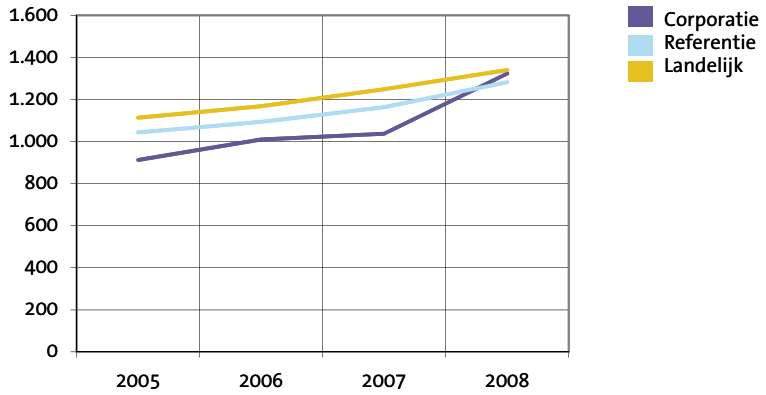
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	912	1.011	1.038	1.323	45,0
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
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)



Woongroep Holland

Bedrijfsvoering 3

3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Huuropbrengst per VHE	4.661	4.795	4.916	5.064
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.363	2.423	2.053	2.211
Netto kasstroom na rente per VHE	1.128	1.216	760	882

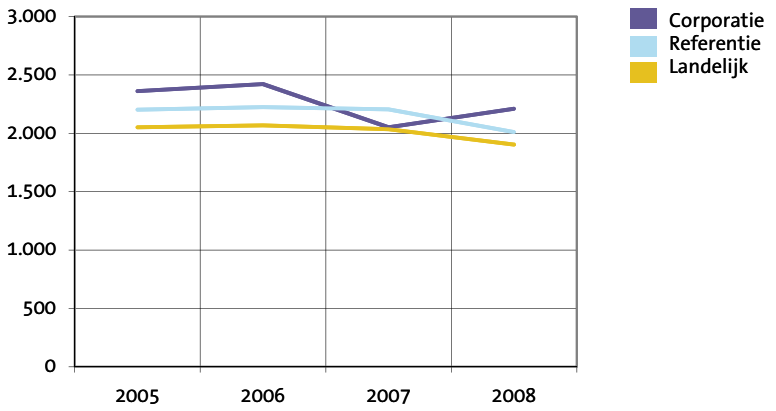
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Woongroep Holland

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	160.271	155.528
- grondkosten	0	20.082	20.681
- bouwkosten	0	135.053	128.809
- overige kosten	0	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	142.129	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	37.886	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	0	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	338.000	154.437	146.104
Verkoopkosten	5.500	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	1.091	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

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

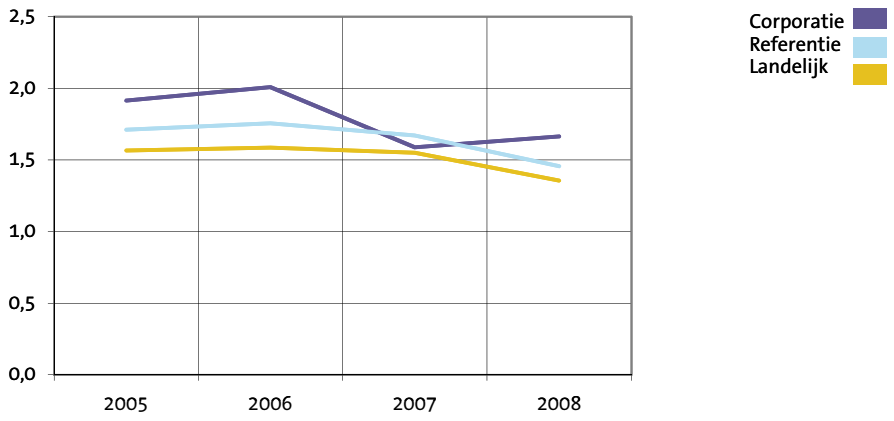
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.363	2.423	2.053	2.211
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.235	1.206	1.293	1.329
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**2,0**	**1,6**	**1,7**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,8**	**1,7**	**1,5**
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



Woongroep Holland

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	**36.546**	**37.138**	**37.798**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	1.080	1.098	1.117	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-350	-407	527	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-58	-421	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.621	-924	-987	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**35.655**	**36.847**	**38.035**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

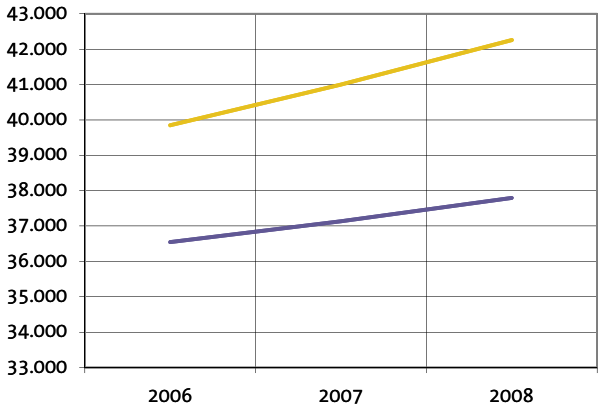
Quintielscores bedrijfswaarde

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

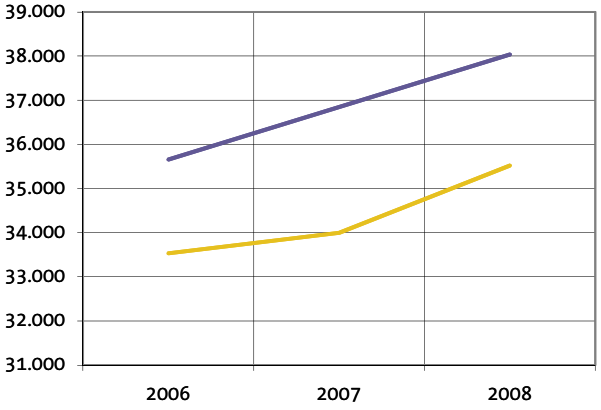
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Woongroep Holland

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	191.681	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	202.535	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	206.176	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,5	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,4	7,9	7,4
2007	7,5	7,7	7,3
2008	7,5	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	19,9	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,4	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	6,2	1,2	1,3

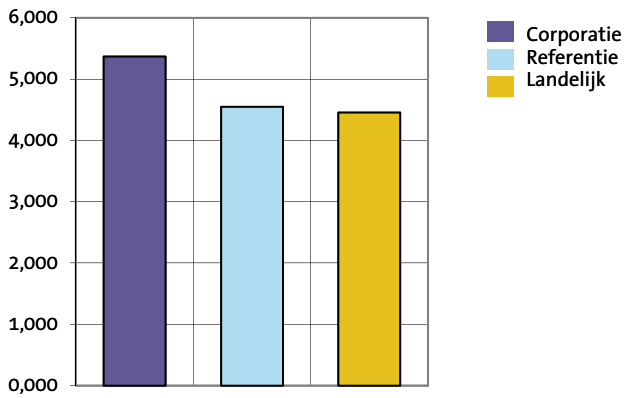
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	2.077	2.047
Referentie	681	812
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



Woongroep Holland

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	30.514	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.529	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	35	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.329	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,35	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

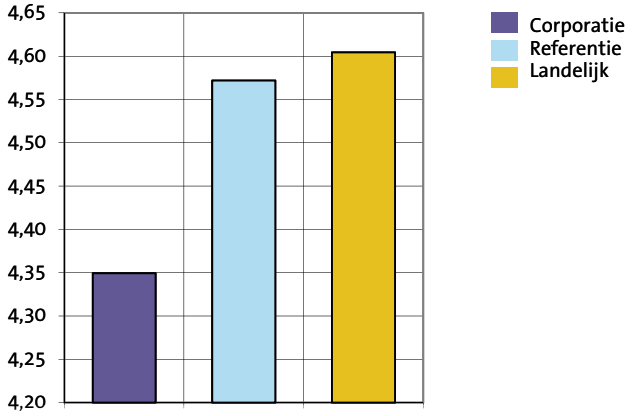
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.363	2.423	2.053	2.211
Langlopende leningen per VHE	24.289	28.810	28.406	30.514
Schuldverdien ratio	**10,3**	**11,9**	**13,8**	**13,8**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	**11,1**	**11,7**	**12,4**	**14,4**
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	**12,0**	**12,3**	**13,2**	**15,1**

* Vóór rente

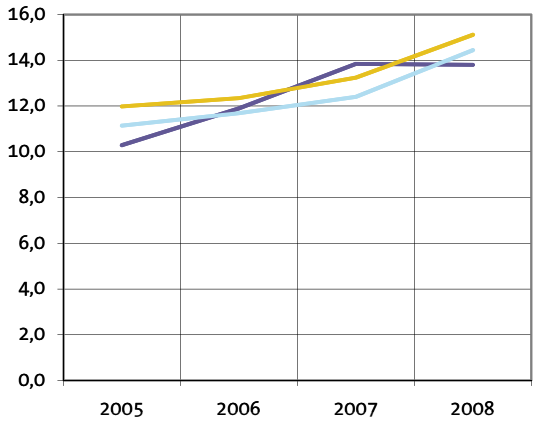
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten		■			
Schuldverdien ratio			■		

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008
(nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



Woongroep Holland

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

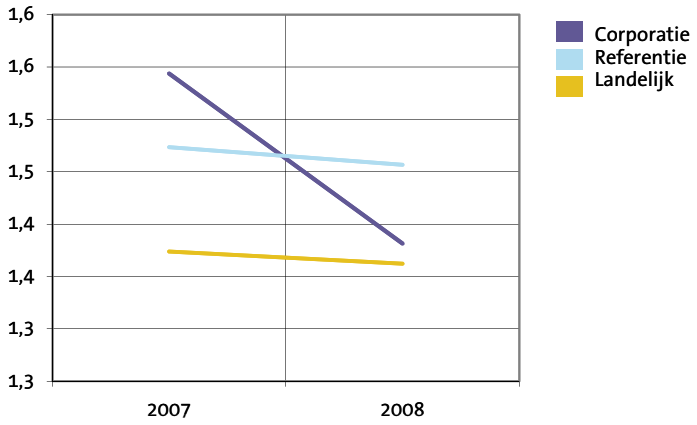
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.847	38.035
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.868	27.529
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,5**	**1,4**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,5**	**1,5**
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



Woongroep Holland

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	33,1	37,5	35,4
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	16.425	16.018	13.322

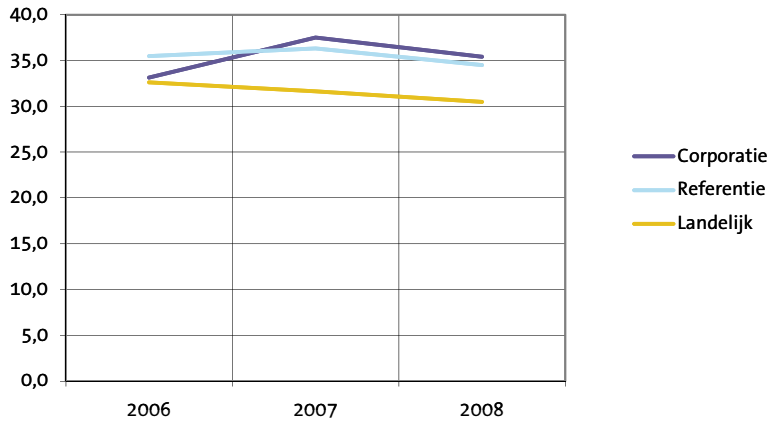
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	176.859	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	15.249	16.631	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

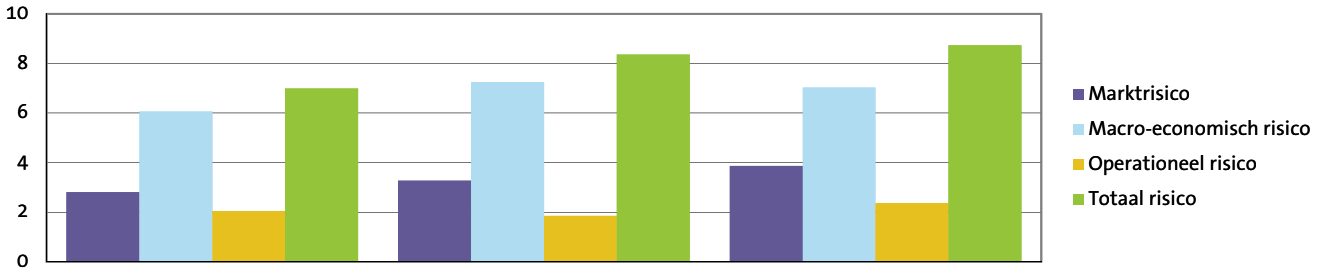


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,8	1.301	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,1	2.812	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	2,0	948	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	7,0	3.240	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

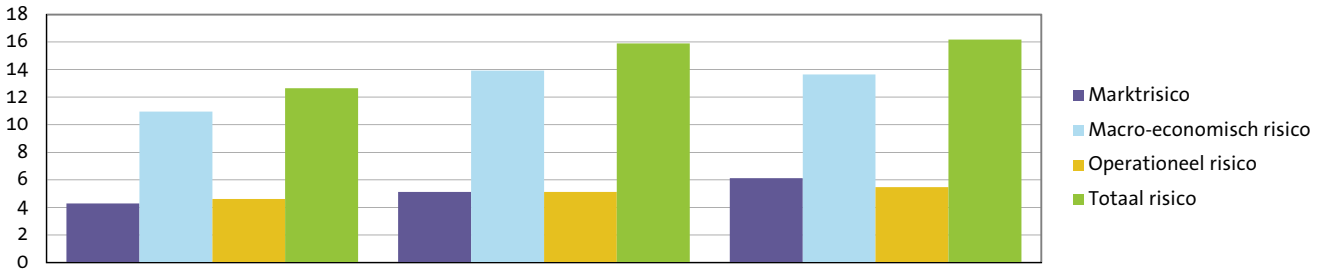


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,3	2.554	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	11,0	6.516	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	4,6	2.737	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	12,6	7.515	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Woongroep Holland

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

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

Woongroep Holland

Woongroep Holland

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.