Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0108

Woningstichting Eigen Haard Amsterdam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Woningstichting Eigen Haard

Inhoud

Woningstichting Eigen Haard

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Woningstichting Eigen Haard**
L-nummer	L0108
Vestigingsplaats	Amsterdam
Aantal fte's	394,4

Totaal huurwoningen			44.369		
Eenheden in verzorgingshuizen			153		
Overige woongelegenheden			158		
Totaal aantal woongelegenheden			**44.680**		
Garages	63.211	m2	2.716	[weging 0,2]	543
Bedrijfsruimten/winkels	94.186	m2	1.065	[weging 1,0]	1065
Overig bezit	7.689	m2	127	[weging 0,2]	25
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**48.588**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**46.314**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**46.310**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	35
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	6
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	738
Verstrekte leningen *	23.566
Rekening courant *	71.223
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg19	Amsterdam	36.121	80,8
Rg23	Amstelland/Meerlanden	7.189	16,1
	Overig	1.370	3,1

Referentieregio	**Rg19 Amsterdam**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

Woningstichting Eigen Haard

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg19	Rg23	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.191	0	8.191	19
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	25.771	899	26.670	62
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.159	6.290	8.449	20
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	36.121	7.189	43.310	100

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

	Corporatie	Rg19	Rg23	Landelijk
Eengezinswoningen	16,7	10,8	40,8	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	65,9	66,4	16,3	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	4,7	7,7	12,4	13,1
Hoogbouw	12,0	10,3	16,7	10,7
Eenheden verzorging	0,3	1,5	3,2	2,1
Overige woongelegenheden	0,4	3,3	10,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	23,9	30,2	1,5	8,3
Bouwperiode 1945-1959	15,2	12,8	9,3	14,3
Bouwperiode 1960-1969	12,5	10,8	16,7	17,6
Bouwperiode 1970-1979	11,0	9,4	23,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	23,6	19,0	16,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,5	10,0	18,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	4,2	7,9	14,4	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

Woningstichting Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	8,4	7,5	5,9	6,3	7,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,4	1,5	1,2	1,3	1,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,6	1,7	1,6	1,2	2,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,3					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,4	0,0	0,0	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,9	0,4	0,4	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	364	395	398	393	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				392	406	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				790	467	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				270	249	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,5	76,2	76,3	76,8	75,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

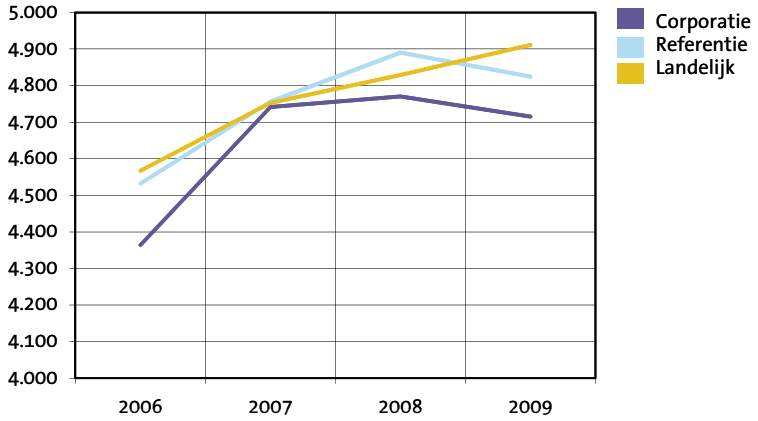
2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.365	4.742	4.771	4.715	108
Referentie	4.532	4.757	4.890	4.824	106
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	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)



Woningstichting Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	17.163	15.905	15.654	15.385	34,7	28,6	25,4
Betaalbare woningen	25.022	25.226	25.213	25.383	57,2	62,0	66,7
Dure woningen	2.944						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		2.874	3.070	3.058	6,9	7,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		819	670	543	1,2	2,2	1,9

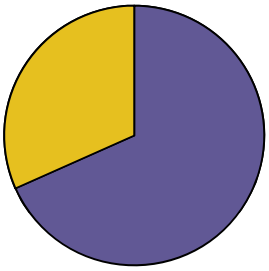
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	2.011	1.888	1.994	1.378	68,3	70,8	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	809	864	939	758	31,7	29,2	27,5
Passend	2.511	2.456	2.619	1.900	89,1	89,1	90,2
Te duur	117	147	135	96	4,7	7,2	5,9
Te goedkoop	192	149	179	140	6,2	3,7	3,8

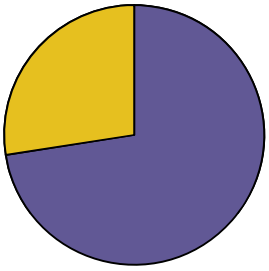
Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.			■		
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.				■	
Passende toewijzing			■		
Te dure toewijzing			■		
Te goedkope toewijzing					■

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

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	122	121	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	64	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,21	3,35	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	223	272	368	431	376	325
Mutatieonderhoud	172	229	84	230	232	205
Planmatig onderhoud	873	982	1.142	1.159	830	915
Totaal onderhoud	1.268	1.482	1.595	1.819	1.438	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.699	11.353	26.644	44.422	31.821	31.851	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	176	1.046	1.396			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	44.680		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.330		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	5,2	9,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	136		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	7		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,4	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	10.877		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	24,3	24,5	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	191		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	8,9	12,5	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Woningstichting Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	5.839	5.568	131	127	69
Fysieke activiteiten	1.982	3.982	44	71	54
Totaal	7.821	9.550	175	198	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	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			■		

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 2007-2009 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	**Rg19**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg19**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	44.680	201.928	611.844	2.419.143	44.680	201.928	611.844	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,7	1,0	0,7	1,0	0,9	0,7	0,9	1,2
Sloop woongelegenheden	0,5	0,8	0,8	0,7	0,6	0,9	0,9	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,9	1,0	1,1	0,3	0,5	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,7	1,2	1,2	1,1	1,3	1,3	1,0	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,9	0,7	0,5	0,8	0,9	0,9	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009		■			
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014			■		
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009		■			
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014		■			
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009			■		
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					■
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014				■	
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	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	576	1.586	1.102	3.264	2.056	0,63		
Prognosejaar 2007		776	1.670	2.446	1.399	0,57		
Prognosejaar 2008			897	897	827	0,92		
Gerealiseerde productie	657	572	827				0,71	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	344	492	256	1.092	659	0,60		
Prognosejaar 2007		414	336	750	381	0,51		
Prognosejaar 2008			492	492	111	0,23		
Gerealiseerde productie	278	270	111				0,45	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	792	757	726	2.275	970	0,43		
Prognosejaar 2007		519	478	997	616	0,62		
Prognosejaar 2008			377	377	309	0,82		
Gerealiseerde productie	354	307	309				0,62	0,59

Woningstichting Eigen Haard

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg19 Realisatie	Bezit	Rg23 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.191	344	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	25.771	620	899	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.159	130	6.290	212
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	36.121	1.094	7.189	212

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg19 Productie	Bezit	Rg23 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.191	1.333	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	25.771	6.265	899	44
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.159	93	6.290	1.005
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	750	0	20
Totaal	36.121	8.441	7.189	1.069

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.191	18	344	26	4
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	26.670	60	620	47	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.819	22	342	26	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	44.680	100	1.306	100	3

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	8.191	18	1.333	12	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	26.670	60	6.607	61	25
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.819	22	2.113	20	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	770	7	0
Totaal	44.680	100	10.823	100	24

Woningstichting Eigen Haard

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg19	Rg23	Landelijk
Corporatie	16,3	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	32,1	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	28,1

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 2009	12.300	69.036	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	686	10.610	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	4.922	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	3.323	24.417	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	27,0	35,4	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	3.094	7.618	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	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 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	482	556	623	559	756	705
Overige bedrijfslasten*	1.034	985	1.168	1.290	1.476	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.326	1.482	1.521	1.819	1.330	1.387
Variabele lasten	2.841	3.024	3.312	3.668	3.562	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.331	1.482	1.595	1.819	1.407	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.510	1.541	1.717	1.849	2.155	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	389	372	356	346	315	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	166	170	199	170	208	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	97	83	66
Netto bedrijfslasten	955	1.000	1.163	1.237	1.549	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	9	199	156	185	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	955	991	963	1.081	1.364	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				65.672	61.045	61.818
Aantal VHE per fte				117	79	88

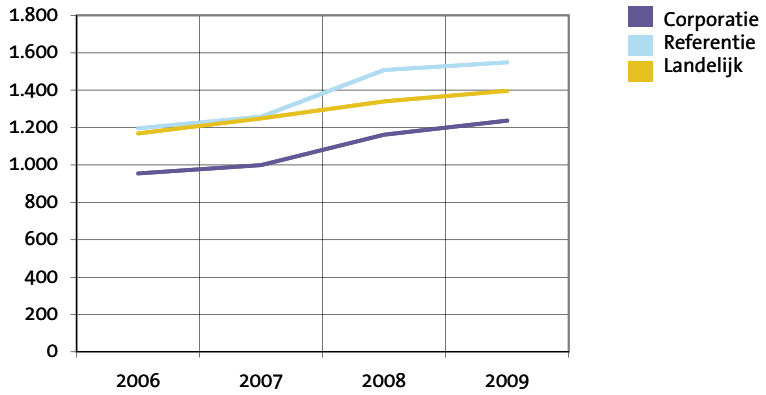
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	955	1.000	1.163	1.237	29,5
Referentie	1.197	1.257	1.508	1.549	29,4
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	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)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.373	4.482	4.612	4.738
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.996	1.913	1.771	1.602
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.010	939	883	586

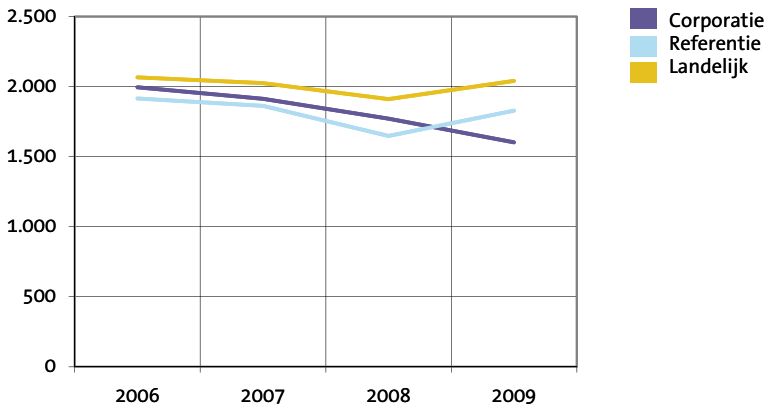
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.435	4.565	4.684	4.951
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.915	1.862	1.648	1.828
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	676	678	381	439

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE			■		
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE				■	

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Woningstichting Eigen Haard

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	387	318	172	4.520	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	143.287	133.591	157.145	176.273	174.866
- grondkosten	14.181	8.195	18.419	18.150	22.220
- bouwkosten	111.189	110.588	100.756	150.279	145.295
- overige kosten	17.917	14.808	37.971	7.843	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	219.800	91.285	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	52	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	150.308	176.317
- grondkosten	0	0	0	2.173	17.494
- bouwkosten	0	0	0	146.558	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.577	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	304	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	87.332	136.621
- grondkosten	0	0	0	6.474	17.067
- bouwkosten	0	0	0	74.579	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.280	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	42	55	497	1.833	6.535
Bruto stichtingskosten	45.119	200.364	201.151	181.715	191.478
Netto verkoopresultaten	100.286	137.527	23.390	12.367	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	11	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	354	307	281	4.030	13.045
Bruto verkoopprijs	142.893	153.401	160.498	138.254	139.963
Verkoopkosten	10.912	7.261	31.121	13.636	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	23	17	63	39	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	176	1.046	1.396	16.421	97.606
Uitgaven	64.506	25.472	31.821	31.851	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	278	270	111	4.433	15.305
Kosten	0	5.785	8.261	13.398	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	64	38.066	153.361

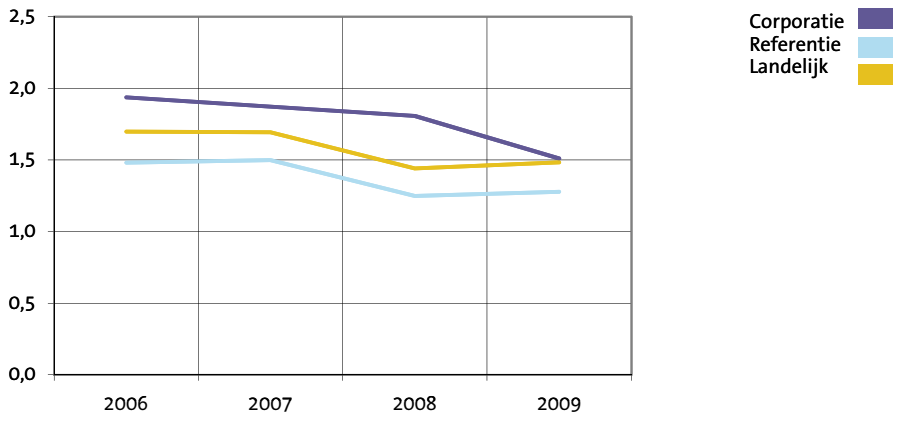
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.087	2.016	1.979	1.735
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.077	1.076	1.096	1.149
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,9**	**1,8**	**1,5**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.082	2.040	1.917	2.017
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.406	1.362	1.536	1.578
Rentedekkingsgraad	**1,5**	**1,5**	**1,2**	**1,3**
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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				■	
Rentedekkingsgraad					■

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Woningstichting Eigen Haard

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**34.105**	**33.195**	**32.812**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.546	-3.390	-1.936	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-221	1.201	-919	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-6	-17	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	57	15	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-325	-1.033	-625	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-2.317	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**28.747**	**29.972**	**29.331**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	177.785	150.517	151.586
	eenheden verzorging	56.444	72.626	53.571
	overige woongelegenheden	203.945	55.838	52.749
2008:	huurwoningen	197.192	158.825	157.863
	eenheden verzorging	56.451	56.376	53.868
	overige woongelegenheden	216.709	125.577	64.627
2009:	huurwoningen	197.356	161.092	159.816
	eenheden verzorging	56.111	57.491	59.051
	overige woongelegenheden	147.778	79.976	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,4	3,0	3,1

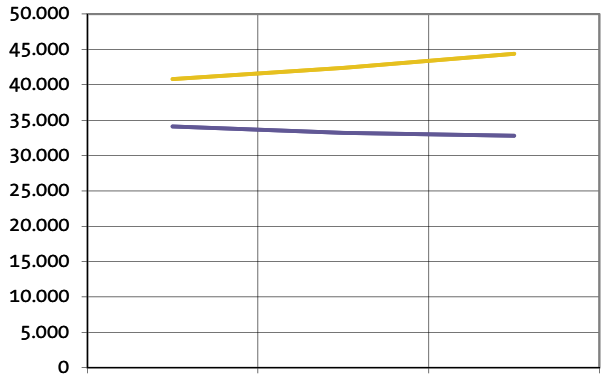
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

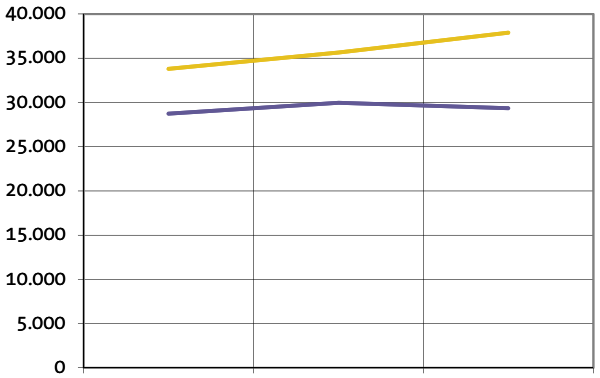
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Woningstichting Eigen Haard

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,4	7,4	7,3
2008	6,5	7,4	7,5
2009	6,2	7,5	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,0	22,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,1	4,6	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,4	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	128	839	697	900	887
Aantal hectares			164,5	1.459	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

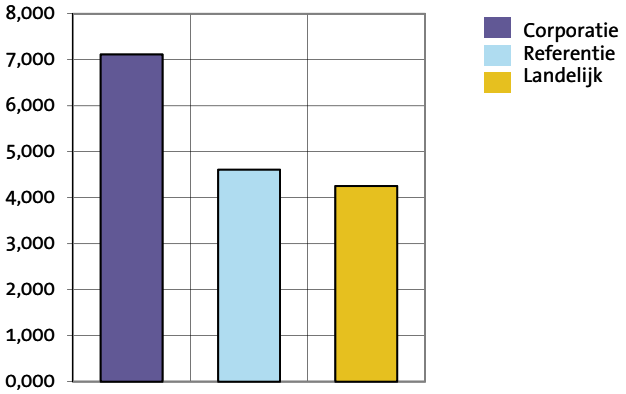
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	14	770	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	285.786	184.990	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	144	3.937	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	108.007	80.001	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



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	21.373	33.733	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.285	28.919	27.284
Kortlopende schulden per VHE	3.533	3.580	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.149	1.578	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,69	4,43	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

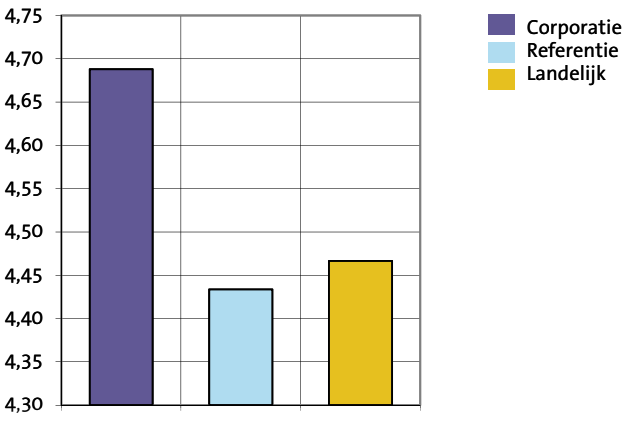
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.010	939	883	586
Langlopende leningen per VHE	19.786	18.511	20.790	21.373
Schuldverdienratio	**19,6**	**19,7**	**23,5**	**36,5**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	676	678	381	439
Langlopende leningen per VHE	27.393	28.493	32.076	33.733
Schuldverdienratio	**40,5**	**42,0**	**84,2**	**76,8**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

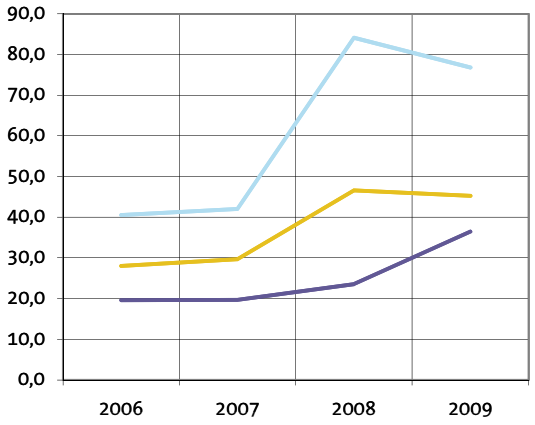
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten				■	
Schuldverdienratio		■			

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009
(nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio



Woningstichting Eigen Haard

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

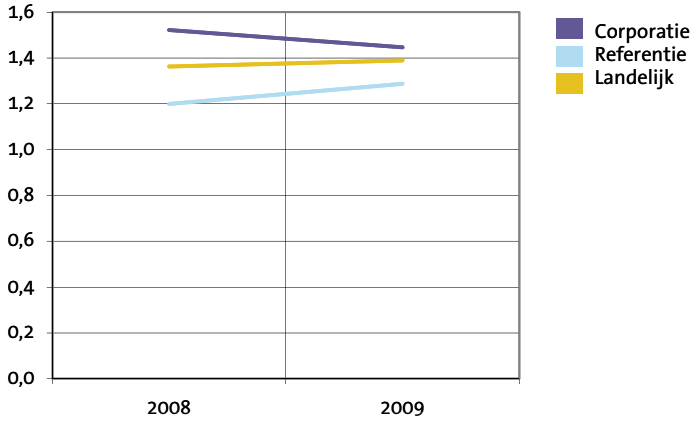
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.972	29.331
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.684	20.285
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,5**	**1,4**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.718	37.215
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.962	28.919
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,2**	**1,3**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 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	2007	2008	2009
Corporatie	28,1	30,1	23,8
Referentie	24,5	24,7	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	8.752	11.233	13.400

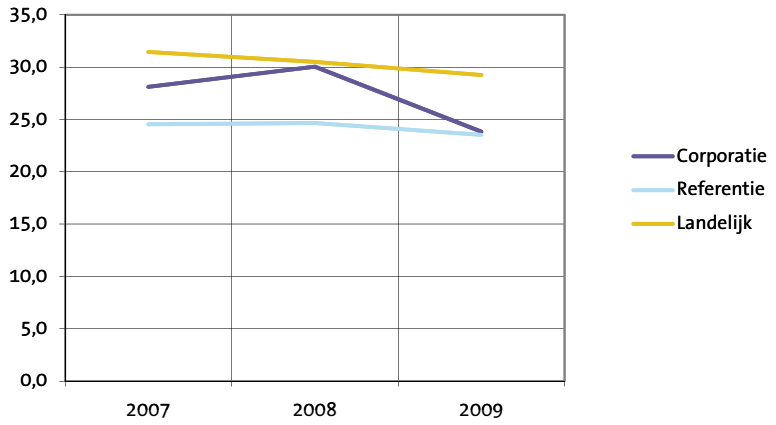
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	13.680	14.340	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

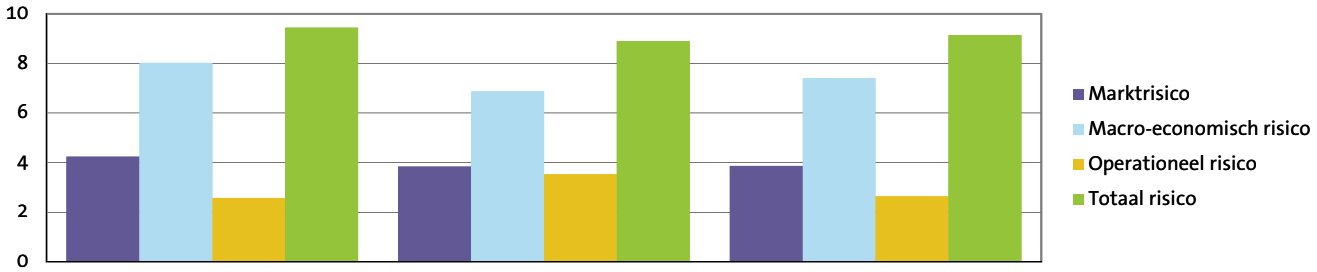


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,2	1.560	3,8	1.834	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,0	2.947	6,9	3.285	7,4	3.392
Operationeel risico	2,6	946	3,5	1.685	2,6	1.211
Totaal risico	9,4	3.466	8,9	4.254	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

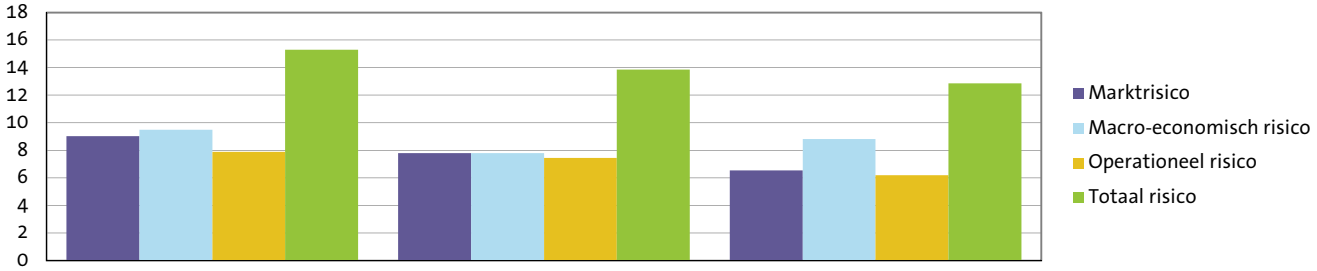


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	9,0	4.763	7,8	4.461	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,5	4.999	7,8	4.466	8,8	4.991
Operationeel risico	7,9	4.160	7,4	4.262	6,2	3.511
Totaal risico	15,3	8.061	13,8	7.931	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Woningstichting Eigen Haard

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	86,0	7,0	0,0	0,0	7,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

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

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010
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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.