

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L0036**

**Lyaemer Wonen  
Lemsterland**



the 1990s, the number of people in the UK who are employed in the public sector has increased from 10.5 million to 12.5 million, and the number of people in the public sector who are employed in the health sector has increased from 2.5 million to 3.5 million (Department of Health 2000).

There are a number of reasons for this increase in the number of people employed in the public sector. One of the main reasons is the increasing demand for public services, particularly in the health sector. The population of the UK is ageing, and this is leading to an increase in the number of people who are dependent on public services. In addition, the government has increased its spending on public services, particularly in the health sector.

Another reason for the increase in the number of people employed in the public sector is the increasing number of people who are employed in the public sector on a part-time basis. This is due to the fact that many people in the public sector are employed on a part-time basis in order to balance their work with their family commitments. This has led to an increase in the number of people employed in the public sector, even though the number of full-time jobs has remained relatively stable.

There are a number of challenges facing the public sector in the future. One of the main challenges is the increasing demand for public services, particularly in the health sector. The population of the UK is ageing, and this is leading to an increase in the number of people who are dependent on public services. In addition, the government has increased its spending on public services, particularly in the health sector.

Another challenge facing the public sector is the increasing number of people who are employed in the public sector on a part-time basis. This is due to the fact that many people in the public sector are employed on a part-time basis in order to balance their work with their family commitments. This has led to an increase in the number of people employed in the public sector, even though the number of full-time jobs has remained relatively stable.

There are a number of ways in which the public sector can meet these challenges. One of the main ways is to increase the number of people employed in the public sector. This can be done by increasing the number of full-time jobs and by increasing the number of part-time jobs. In addition, the government can increase its spending on public services, particularly in the health sector.

Another way in which the public sector can meet these challenges is to improve the efficiency of its services. This can be done by reducing the number of people employed in the public sector and by increasing the productivity of those who are employed. In addition, the government can reduce its spending on public services, particularly in the health sector.

There are a number of ways in which the public sector can improve the efficiency of its services. One of the main ways is to reduce the number of people employed in the public sector. This can be done by increasing the number of full-time jobs and by increasing the number of part-time jobs. In addition, the government can reduce its spending on public services, particularly in the health sector.

**Inhoud**

|          |   |  |           |
|----------|---|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Algemeen</b>                                       |  |           |
|          | <b>1.1</b>  | <b>Algemene gegevens corporatie</b>  | <b>4</b>  |
|          | <b>1.2</b>  | <b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>                         | <b>5</b>  |
|          | <b>1.3</b>  | <b>Samenstelling van het bezit</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>                   |  |           |
|          | <b>2.1</b>  | <b>Verhuur</b>   |           |
|          | 2.1.1   | Verhuurgegevens  | 6         |
|          | 2.1.2   | Huurprijsontwikkeling  | 6         |
|          | 2.1.3   | Prijssegmenten huurwoningen  | 7         |
|          | 2.1.4   | Toewijzingen 2006-2009   | 7         |
|          | <b>2.2</b>  | <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         |
|          | <b>2.3</b>  | <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        |
|          | <b>2.4</b>  | <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 2010 - 2014 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>                                |  |           |
|          | <b>3.1</b>  | <b>Netto bedrijfslasten</b>  |           |
|          | 3.1.1   | Specificatie netto bedrijfslasten  | 14        |
|          | 3.1.2   | Ontwikkeling netto bedrijfslasten  | 14        |
|          | <b>3.2</b>  | <b>Netto kasstroom</b>   | <b>15</b> |
|          | <b>3.3</b>  | <b>Kosten en opbrengsten productie</b>   |           |
|          | 3.3.1   | Nieuwbouw huur   | 16        |
|          | 3.3.2   | Nieuwbouw koopwoningen   | 16        |
|          | 3.3.3   | Verkoop bestaand bezit   | 16        |
|          | 3.3.4   | Verbeteringen en renovaties  | 16        |
|          | 3.3.5   | Sloop woongelegenheden   | 16        |
|          | 3.3.6   | Verliezen van niet gerealiseerde projecten   | 16        |
|          | <b>3.4</b>  | <b>Rentedekkingsgraad</b>  | <b>17</b> |
| <b>4</b> | <b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b> |  |           |
|          | <b>4.1</b>  | <b>Vastgoed</b>  |           |
|          | 4.1.1   | Bedrijfswaarde   | 18        |
|          | 4.1.2   | WOZ-waarde   | 19        |
|          | 4.1.3   | Kengetallen vastgoed   | 19        |
|          | 4.1.4   | Grondposities  | 19        |
|          | 4.1.5   | Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen  | 19        |
|          | <b>4.2</b>  | <b>Langlopende leningen</b>  |           |
|          | 4.2.1   | Leningenportefeuille   | 20        |
|          | 4.2.2   | Rentelasten op leningenportefeuille  | 20        |
|          | 4.2.3   | Ontwikkeling schuldverdienratio  | 20        |
|          | 4.2.4   | Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE                | 21        |
| <b>5</b> | <b>Financiële positie en perspectief</b>              |  |           |
|          | <b>5.1</b>  | <b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>  | <b>22</b> |
|          | <b>5.2</b>  | <b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>  | <b>22</b> |
|          | <b>5.3</b>  | <b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>   | <b>23</b> |
|          | <b>5.4</b>  | <b>Risicobeoordeling prognoses</b>   | <b>23</b> |
|          | <b>5.5</b>  | <b>Oordelen</b>  | <b>24</b> |

## Lyaemer Wonen

# 1 Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

|  |   |                    |              |
|--|---|--------------------|--------------|
| Naam corporatie  | <b>Lyaemer Wonen</b>  |                    |              |
| L-nummer   | L0036   |                    |              |
| Vestigingsplaats   | Lemsterland   |                    |              |
| Aantal fte's   | 18,6  |                    |              |
| Totaal huurwoningen  | 1.602   |                    |              |
| Eenheden in verzorgingshuizen                                      | 0   |                    |              |
| Overige woonegelegenheden  | 0   |                    |              |
| <b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>                             | <b>1.602</b>  |                    |              |
| Garages  | 846 m2  | 47 [weging 0,2]    | 9            |
| Bedrijfsruimten/winkels  | 0 m2  | 0 [weging 1,0]     | 0            |
| Overig bezit   | 0 m2  | 0 [weging 0,2]     | 0            |
| Maatschappelijk vastgoed   | 1.681 m2  | 4 [weging 2,0]     | 8            |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>                     | <b>1.653</b>  |                    |              |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>                       |   |                    | <b>1.619</b> |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b> |   |                    | <b>1.639</b> |
| <b>Verbindingen</b>  |   |                    |              |
| Aantal verbindingen  | 1   |                    |              |
| Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen                    | 0   |                    |              |
| Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen               | 0   |                    |              |
| Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *                         | 36  |                    |              |
| Verstrekke leningen *  | 0   |                    |              |
| Rekening courant *   | 0   |                    |              |
| Verstrekke garanties *   | 0   |                    |              |
| * (x € 1.000)  |   |                    |              |
| <b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>                         |   |                    |              |
|  | Aantal woonegelegenheden                                      | Aandeel bezit in % |              |
|  | in regio  | totaal bezit       |              |
| Rg04   | Oost-Friesland/ZuidwestFriesland                              | 1.602              | 100,0        |
|  | Overig  | 0                  | 0,0          |
| Referentieregio  | <b>Rg04 Oost-Friesland/ZuidwestFriesland</b>                  |                    |              |
| Referentiegroep  | <b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b> |                    |              |

**Lyaemer Wonen****Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen  
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

| Waardering wijken                                 | Rg04  | Totaal | Totaal % |
|---|-------|--------|----------|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0     | 0      | 0        |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.453 | 1.453  | 91       |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 149   | 149    | 9        |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 0     | 0      | 0        |
| Totaal  | 1.602 | 1.602  | 100      |

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

|   | Corporatie | Rg04 | Landelijk |
|---|------------|------|-----------|
| Eengezinswoningen                           | 100,0      | 70,0 | 43,1      |
| Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen | 0,0        | 10,6 | 27,4      |
| Meergezinsetagebouw met lift                | 0,0        | 7,7  | 13,1      |
| Hoogbouw                                    | 0,0        | 6,9  | 10,7      |
| Eenheden verzorging                         | 0,0        | 3,2  | 2,1       |
| Overige woongelegenheden                    | 0,0        | 1,6  | 3,5       |
| Onbekend                                    | 0,0        | 0,0  | 0,0       |
| Bouwperiode tot 1945                        | 0,0        | 1,7  | 8,3       |
| Bouwperiode 1945-1959                       | 15,9       | 15,1 | 14,3      |
| Bouwperiode 1960-1969                       | 22,9       | 23,3 | 17,6      |
| Bouwperiode 1970-1979                       | 33,8       | 24,6 | 18,7      |
| Bouwperiode 1980-1989                       | 18,3       | 17,5 | 21,3      |
| Bouwperiode 1990-1999                       | 1,7        | 8,1  | 11,1      |
| Bouwperiode 2000 en later                   | 7,4        | 9,5  | 8,8       |
| Onbekend                                    | 0,0        | 0,0  | 0,0       |

## Lyaemer Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

|  | 2006 | 2007 | 2008 | Corporatie<br>2009 | Referentie<br>2009 | Landelijk<br>2009 |
|--|------|------|------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Mutatiegraad ***   | 9,0  | 10,0 | 8,0  | 8,0                | 7,5                | 8,4               |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur **                        | 0,8  | 0,7  | 0,8  | 0,6                | 0,8                | 1,2               |
| Huurderving in % van de jaarhuur **                            | 1,2  | 0,9  | 1,0  | 0,9                | 0,9                | 1,5               |
| Leegstand langer dan drie maanden*                             | 0,2  |      |      |                    |                    |                   |
| Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *        |      | 0,0  | 0,0  | 0,0                | 0,2                | 0,5               |
| Leegstand langer dan drie maanden projecten*                   |      | 0,0  | 0,0  | 0,0                | 0,5                | 0,8               |
| Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid             | 358  | 366  | 386  | 397                | 402                | 409               |
| Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen                    |      |      |      | 397                | 401                | 411               |
| Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen |      |      |      | n.v.t.             | 574                | 576               |
| Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden        |      |      |      | n.v.t.             | 404                | 264               |
| Huur in % van maximaal toegestane huur **                      | 64,5 | 63,3 | 64,2 | 64,4               | 63,2               | 71,5              |

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

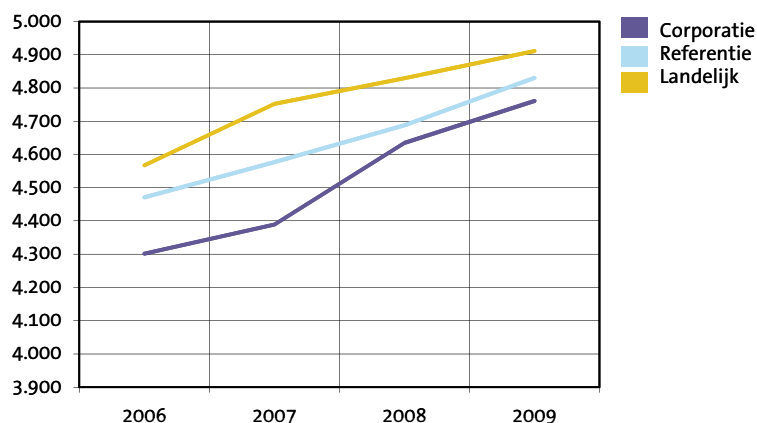
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

|            | 2006  | 2007  | 2008  | Realisatie<br>2009 | Index 2009<br>(2006=100) |
|------------|-------|-------|-------|--------------------|--------------------------|
| Corporatie | 4.301 | 4.389 | 4.635 | 4.761              | 111                      |
| Referentie | 4.471 | 4.577 | 4.688 | 4.830              | 108                      |
| 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)



**Lyaemer Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

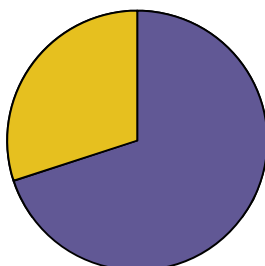
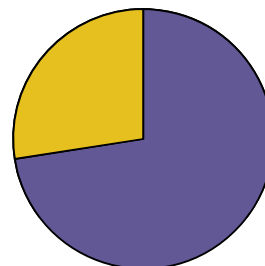
|                                  | Ontwikkeling prijssegmenten<br>corporatie aantallen |       |       |       | Corporatie | aandeel 2009 in % |           |
|----------------------------------|---|-------|-------|-------|------------|-------------------|-----------|
|                                  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  |            | Referentie        | Landelijk |
| Goedkope woningen                | 453   | 433   | 415   | 355   | 22,2       | 26,2              | 25,4      |
| Betaalbare woningen              | 1.174   | 1.181 | 1.209 | 1.230 | 76,8       | 69,9              | 66,7      |
| Dure woningen                    | 5   |       |       |       |            |                   |           |
| Dure woningen < huurtoeslaggrens |   | 17    | 17    | 17    | 1,1        | 3,0               | 6,0       |
| Dure woningen > huurtoeslaggrens |   | 0     | 0     | 0     | 0,0        | 0,8               | 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. | 110  | 114  | 96   | 102  | 70,0                               | 68,2       | 72,5      |
| Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht. | 47   | 48   | 39   | 47   | 30,0                               | 31,8       | 27,5      |
| Passend   | 144  | 145  | 120  | 121  | 87,9                               | 87,8       | 90,2      |
| Te duur   | 3    | 12   | 7    | 23   | 7,5                                | 6,2        | 5,9       |
| Te goedkoop                                     | 10   | 5    | 8    | 5    | 4,6                                | 6,0        | 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.

## Lyaemer 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                    | 133        | 143        | 130       |
| Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen | 58         | 66         | 63        |
| Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)                                | 2,98       | 2,81       | 3,15      |

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

| Onderhoud           | 2006 | 2007  | 2008  | 2009  | (in € per gewogen verhuureenheid 2009) |           |
|---------------------|------|-------|-------|-------|--|-----------|
|                     |      |       |       |       | Referentie                             | Landelijk |
| Klachtenonderhoud   | 286  | 241   | 209   | 118   | 282                                    | 325       |
| Mutatieonderhoud    | 115  | 154   | 110   | 80    | 177                                    | 205       |
| Planmatig onderhoud | 374  | 1.445 | 822   | 1.015 | 1.086                                  | 915       |
| Totaal onderhoud    | 775  | 1.841 | 1.141 | 1.213 | 1.545                                  | 1.445     |

| Woningverbetering             | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | (in € per verbeterde woonelegenheden 2009) |            |
|-------------------------------|------|------|------|------|--|------------|
|                               |      |      |      |      | Corporatie                                 | Referentie |
| Woningverbetering (x € 1.000) | 234  | 0    | 0    | 0    | 8.888                                      | 15.948     |
| Woningverbetering (aantal)    | 175  | 0    | 0    | 0    |  |            |

##### 2.2.3 Wonen en zorg

|   | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|------------|------------|-----------|
| Totale woonegelegenheden per 31 december 2009                             | 1.602      |            |           |
| Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten                             | 342        |            |           |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*                                | 21,3       | 18,7       | 15,0      |
| Woningen voor overige bijzondere groepen                                  | 0          |            |           |
| Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen                    | 0          |            |           |
| Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*                 | 2,0        | 0,9        | 2,0       |
| Aantal nultredenwoningen  | 342        |            |           |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*                       | 21,3       | 23,3       | 28,0      |
| Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009                  | 42         |            |           |
| Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal | 28,2       | 20,7       | 15,8      |

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

|                      | Realisatie | Prognose * | Corporatie | Referentie | Nederland |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Sociale activiteiten | 95         | 45         | 59         | 24         | 69        |
| Fysieke activiteiten | 20         | 30         | 12         | 34         | 54        |
| Totaal               | 115        | 75         | 72         | 58         | 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 woongegelegenheid |             |             |             |             |             |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen                 |             |             |             |             |             |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)        |             |             |             |             |             |
| Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen               |             |             |             |             |             |
| Leefbaarheid totaal                                       |             |             |             |             |             |

## Lyaemer 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 2007-2009              |        |            |           | Prognoses 2010-2014               |        |            |           |
|------------------------------|-----------------------------------|--------|------------|-----------|-----------------------------------|--------|------------|-----------|
|                              | Jaargemiddelde in % voorraad 2009 |        |            |           | Jaargemiddelde in % voorraad 2009 |        |            |           |
|                              | Corporatie                        | Rg04   | Referentie | Landelijk | Corporatie                        | Rg04   | Referentie | Landelijk |
| Voorraad 31 december 2009    | 1.602                             | 49.787 | 221.732    | 2.419.143 | 1.602                             | 49.787 | 221.732    | 2.419.143 |
| <b>Mutaties in het bezit</b> |                                   |        |            |           |                                   |        |            |           |
| Nieuwbouw woongelegenheden   | 1,0                               | 1,3    | 1,3        | 1,0       | 1,7                               | 1,4    | 1,5        | 1,2       |
| Sloop woongelegenheden       | 1,3                               | 0,5    | 0,4        | 0,7       | 0,4                               | 0,7    | 0,5        | 0,7       |
| Aankoop woongelegenheden     | 0,0                               | 0,1    | 0,2        | 1,1       | 0,0                               | 0,0    | 0,2        | 0,3       |
| Verkoop woongelegenheden     | 0,3                               | 0,9    | 0,6        | 1,1       | 0,9                               | 0,8    | 0,6        | 0,8       |
| <b>Overige activiteiten</b>  |                                   |        |            |           |                                   |        |            |           |
| Nieuwbouw koopwoningen       | 0,0                               | 0,4    | 0,3        | 0,5       | 0,0                               | 0,3    | 0,5        | 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.

**Lyaemer Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

|                         | Corporatieprognose |      |      | totaal<br>prognose | totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2007               | 2008 | 2009 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2006       | 29                 | 21   | 26   | 76                 | 49                   | 0,64       |           |
| Prognosejaar 2007       |                    | 37   | 22   | 59                 | 37                   | 0,63       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    |      | 26   | 26                 | 26                   | 1,00       |           |
| Gerealiseerde productie | 12                 | 11   | 26   |                    |                      | 0,76       | 0,56      |

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

|                         | Corporatieprognose |      |      | totaal<br>prognose | totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2007               | 2008 | 2009 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2006       | 13                 | 20   | 0    | 33                 | 64                   | 0,52       |           |
| Prognosejaar 2007       |                    | 25   | 0    | 25                 | 51                   | 0,49       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    |      | 18   | 18                 | 51                   | 0,35       |           |
| Gerealiseerde productie | 13                 | 0    | 51   |                    |                      | 0,45       | 0,44      |

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

|                         | Corporatieprognose |      |      | totaal<br>prognose | totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2007               | 2008 | 2009 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2006       | 0                  | 11   | 4    | 15                 | 15                   | 1,00       |           |
| Prognosejaar 2007       |                    | 10   | 10   | 20                 | 15                   | 0,75       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    |      | 34   | 34                 | 14                   | 0,41       |           |
| Gerealiseerde productie | 0                  | 1    | 14   |                    |                      | 0,72       | 0,59      |

## Lyaemer Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

##### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

###### Productierealisatie 2009

| Waardering wijken per regio                       | Rg04  |            |
|---|-------|------------|
|   | Bezit | Realisatie |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0     | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.453 | 120        |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 149   | 21         |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 0     | 0          |
| Totaal  | 1.602 | 141        |

###### Productievoornemens 2010 - 2014

| Waardering wijken per regio                       | Rg04  |           |
|---|-------|-----------|
|   | Bezit | Productie |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0     | 0         |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.453 | 318       |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 149   | 0         |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 0     | 0         |
| Totaal  | 1.602 | 318       |

##### 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)            | 0            | 0          | 0                 | 0               | 0                     |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.453        | 91         | 120               | 85              | 8                     |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 149          | 9          | 21                | 15              | 14                    |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 0            | 0          | 0                 | 0               | 0                     |
| Totaal  | 1.602        | 100        | 141               | 100             | 9                     |

###### Productievoornemens 2010 - 2014

| Waardering wijken bezit corporatie totaal         | Aantal bezit | Bezit in % | Aantal productie | Productie in % | Productie in % bezit |
|---|--------------|------------|------------------|----------------|----------------------|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0          | 0                | 0              | 0                    |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.453        | 91         | 318              | 100            | 22                   |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 149          | 9          | 0                | 0              | 0                    |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 0            | 0          | 0                | 0              | 0                    |
| Totaal  | 1.602        | 100        | 318              | 100            | 20                   |

**Lyaemer Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

|  | <b>Rg04</b> | <b>Landelijk</b> |
|--|-------------|------------------|
| Corporatie   | 0,0         | n.v.t.           |
| Alle corporaties werkzaam in de regio                    | 40,8        | n.v.t.           |
| Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken | n.v.t.      | 28,1             |

**2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI**

|  | <b>Corporatie<br/>in aandachtswijk<br/>in regio</b> | <b>Alle corporaties<br/>in aandachtswijken<br/>in regio</b> | <b>Alle corporaties<br/>in aandachtswijken<br/>in Nederland</b> |
|--|---|---|---|
| Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009                       | 0   | 0   | 232.541   |
| Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *             | 0   | 0   | 63.536  |
| Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *      | 0   | 0   | 30.890  |
| Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014     | 0   | 0   | 70.639  |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit in %                        | 0,0   | 0,0   | 30,4  |
| Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *        | 0   | 0   | 54.691  |
| Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 * | 0   | 0   | 11.492  |

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

| <b>Scores 2009</b>                                      | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Productievoornemens in zwakke wijken                    |             |             |             |             |             |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken |             |             |             |             |             |

## Lyaemer Wonen

### 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                    | 655          | 690          | 661          | 628          | 659          | 705          |
| Overige bedrijfslasten*                                 | 709          | 771          | 835          | 836          | 944          | 1.241        |
| Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)           | 792          | 1.841        | 1.141        | 1.213        | 1.434        | 1.387        |
| <b>Variabele lasten</b>                                 | <b>2.157</b> | <b>3.302</b> | <b>2.638</b> | <b>2.677</b> | <b>3.036</b> | <b>3.333</b> |
| Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)       | 917          | 1.841        | 1.141        | 1.213        | 1.507        | 1.453        |
| <b>Bruto bedrijfslasten</b>                             | <b>1.239</b> | <b>1.461</b> | <b>1.497</b> | <b>1.464</b> | <b>1.529</b> | <b>1.880</b> |
| Af: Opbrengsten vergoedingen                            | 98           | 104          | 112          | 120          | 118          | 284          |
| Af: Overige bedrijfsopbrengsten                         | 172          | 182          | 104          | 145          | 88           | 134          |
| Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf     | 0            | 0            | 0            | 0            | 25           | 66           |
| <b>Netto bedrijfslasten</b>                             | <b>969</b>   | <b>1.175</b> | <b>1.281</b> | <b>1.200</b> | <b>1.299</b> | <b>1.396</b> |
| Af: Leefbaarheidsuitgaven                               | 0            | 0            | 38           | 70           | 42           | 103          |
| <b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b> | <b>969</b>   | <b>1.175</b> | <b>1.243</b> | <b>1.129</b> | <b>1.256</b> | <b>1.293</b> |

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

|                          |  |  |  |        |        |        |
|--------------------------|--|--|--|--------|--------|--------|
| Personeelskosten per fte |  |  |  | 55.376 | 65.048 | 61.818 |
| Aantal VHE per fte       |  |  |  | 88     | 96     | 88     |

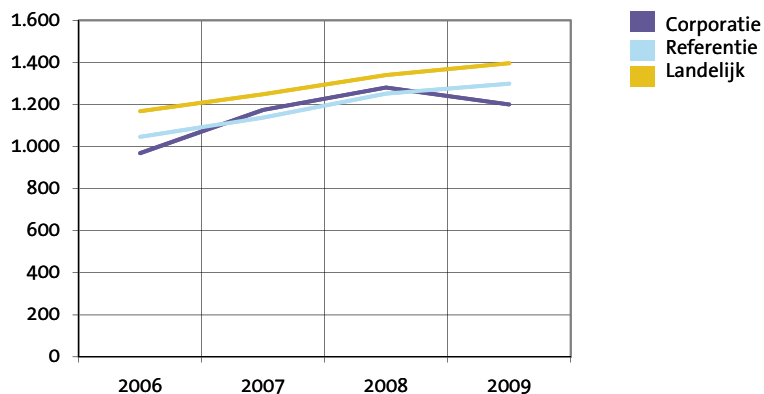
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

|            | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | Toename 2006-2009 in % |
|------------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| Corporatie | 969   | 1.175 | 1.281 | 1.200 | 23,8                   |
| Referentie | 1.047 | 1.138 | 1.252 | 1.299 | 24,0                   |
| 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)



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

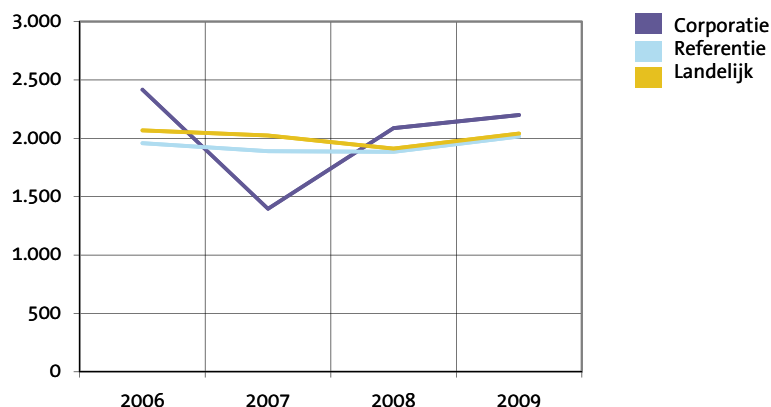
| <b>Corporatie</b>   | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Huuropbrengst per VHE   | 4.304       | 4.411       | 4.511       | 4.612       |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE  | 2.418       | 1.395       | 2.089       | 2.200       |
| Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE | 1.573       | 620         | 1.296       | 1.222       |

| <b>Referentie</b>   |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Huuropbrengst per VHE   | 4.431 | 4.561 | 4.662 | 4.922 |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE  | 1.960 | 1.890 | 1.885 | 2.016 |
| Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE | 1.076 | 986   | 791   | 741   |

| <b>Landelijk</b>  |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|
| 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**

| <b>Scores 2009</b>  | 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)**

## Lyaemer Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

|  | 2007    | 2008    | 2009    | Referentie | Landelijk |
|--|---------|---------|---------|------------|-----------|
| <b>Nieuwbouw huurwoningen</b>                          |         |         |         |            |           |
| Aantallen  | 12      | 11      | 26      | 2.789      | 21.270    |
| Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen          | 182.333 | 178.091 | 176.615 | 184.056    | 174.866   |
| - grondkosten  | 15.833  | 21.909  | 19.923  | 22.179     | 22.220    |
| - bouwkosten   | 166.500 | 156.182 | 156.692 | 152.715    | 145.295   |
| - overige kosten                                       | 0       | 0       | 0       | 9.163      | 7.352     |
| <b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b> | 0       | 0       | 0       | 192.404    | 106.383   |
| <b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>                     |         |         |         |            |           |
| Aantallen  | 0       | 0       | 0       | 204        | 1.665     |
| Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen      | 0       | 0       | 0       | 166.985    | 176.317   |
| - grondkosten  | 0       | 0       | 0       | 21.740     | 17.494    |
| - bouwkosten   | 0       | 0       | 0       | 139.025    | 151.999   |
| - overige kosten                                       | 0       | 0       | 0       | 6.221      | 6.824     |
| <b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>             |         |         |         |            |           |
| Aantallen  | 0       | 0       | 0       | 241        | 2.316     |
| Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden       | 0       | 0       | 0       | 157.041    | 136.621   |
| - grondkosten  | 0       | 0       | 0       | 18.793     | 17.067    |
| - bouwkosten   | 0       | 0       | 0       | 130.382    | 110.382   |
| - overige kosten                                       | 0       | 0       | 0       | 7.867      | 9.172     |

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

|   |   |   |   |         |         |
|---|---|---|---|---------|---------|
| Aantallen   | 0 | 0 | 0 | 519     | 6.535   |
| Bruto stichtingskosten                                    | 0 | 0 | 0 | 194.892 | 191.478 |
| Netto verkoopresultaten                                   | 0 | 0 | 0 | 8.528   | 4.464   |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | - | - | 0 | 44      | 25      |

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

|   |   |         |         |         |         |
|---|---|---------|---------|---------|---------|
| Aantallen   | 0 | 1       | 14      | 1.211   | 13.045  |
| Bruto verkoopprijs  | 0 | 127.000 | 130.643 | 139.258 | 139.963 |
| Verkoopkosten   | 0 | 2.000   | 214     | 4.479   | 8.721   |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | 0 | 0       | 0       | 46      | 38      |

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

|           |   |   |   |       |        |
|-----------|---|---|---|-------|--------|
| Aantallen | 0 | 0 | 0 | 9.362 | 97.606 |
| Uitgaven  | 0 | 0 | 0 | 8.888 | 15.948 |

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

|           |       |   |       |       |        |
|-----------|-------|---|-------|-------|--------|
| Aantallen | 13    | 0 | 51    | 1.100 | 15.305 |
| Kosten    | 3.308 | 0 | 1.961 | 7.965 | 9.491  |

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

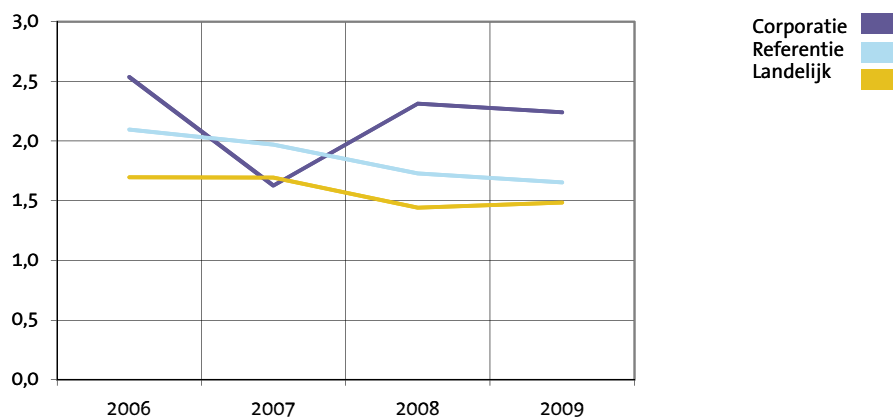
|   |   |   |   |        |         |
|---|---|---|---|--------|---------|
| Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000) | - | - | 0 | 19.098 | 153.361 |
|---|---|---|---|--------|---------|

**3.4 Rentedekkingsgraad**

| <b>Corporatie</b>   | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1) | 2.597       | 1.608       | 2.282       | 2.207       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)  | 1.024       | 989         | 986         | 985         |
| <b>Rentedekkingsgraad</b>   | <b>2,5</b>  | <b>1,6</b>  | <b>2,3</b>  | <b>2,2</b>  |
| <b>Referentie</b>   |             |             |             |             |
| Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1) | 2.058       | 2.002       | 1.877       | 1.873       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)  | 981         | 1.016       | 1.086       | 1.132       |
| <b>Rentedekkingsgraad</b>   | <b>2,1</b>  | <b>2,0</b>  | <b>1,7</b>  | <b>1,7</b>  |
| <b>Landelijk</b>  |             |             |             |             |
| 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       |
| <b>Rentedekkingsgraad</b>   | <b>1,7</b>  | <b>1,7</b>  | <b>1,4</b>  | <b>1,5</b>  |

**Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad**

| <b>Scores 2009</b>                         | 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**

## Lyaemer Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

#### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

|  | Corporatie    |               |               | Landelijk     |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2007          | 2008          | 2009          | 2007          | 2008          | 2009          |
| <b>Opgave corporatie</b>                     | <b>24.998</b> | <b>23.661</b> | <b>27.456</b> | <b>40.782</b> | <b>42.387</b> | <b>44.368</b> |
| Stap 1 aanpassen discontering                | -718          | 700           | 812           | 449           | 361           | 313           |
| Stap 2 verkoopportefeuille                   | 0             | 0             | 0             | -2.141        | -2.299        | -2.228        |
| Stap 3 parameters                            | 538           | 2.068         | 2.373         | -1.944        | -1.248        | -968          |
| Stap 4 heffing                               | 576           | -355          | -318          | 28            | -163          | -148          |
| Stap 5 levensduur                            | 0             | 0             | 0             | -77           | -98           | -41           |
| Stap 6 restwaarde                            | -424          | -1.113        | -1.303        | -3.016        | -3.007        | -3.158        |
| Stap 7 lastenniveau                          | -8.660        | -4.966        | 0             | -284          | -302          | -252          |
| <b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b> | <b>16.309</b> | <b>19.994</b> | <b>29.019</b> | <b>33.797</b> | <b>35.631</b> | <b>37.888</b> |

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

|                                 |                          | Corporatie | Referentie   | Landelijk |
|---------------------------------|--------------------------|------------|--------------|-----------|
|                                 |                          | 2007:      | huurwoningen | 130.073   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 52.381       | 53.571    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 78.791       | 52.749    |
| 2008:                           | huurwoningen             | 144.583    | 162.725      | 157.863   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 62.110       | 53.868    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 84.194       | 64.627    |
| 2009:                           | huurwoningen             | 143.807    | 163.881      | 159.816   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 76.300       | 59.051    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 87.004       | 60.493    |
| Huur/WOZ huurwoningen 2009 in % |                          | 3,3        | 2,9          | 3,1       |

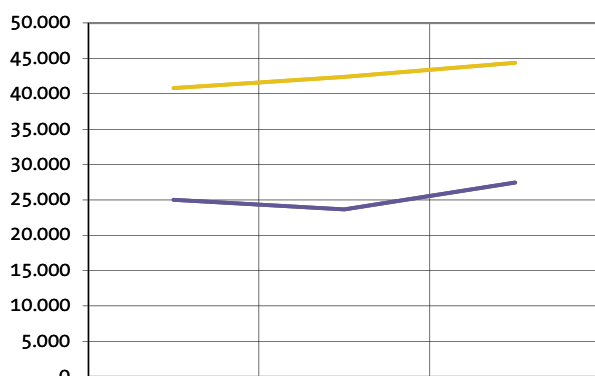
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

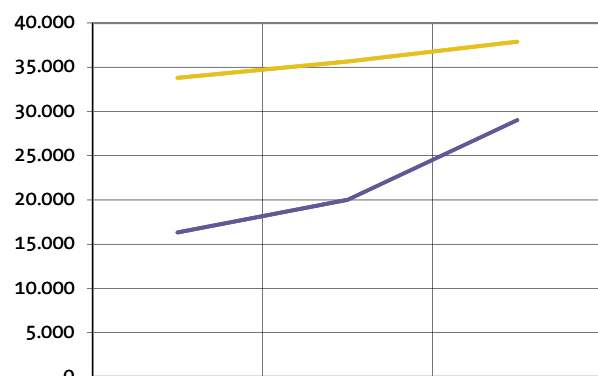
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

#### 4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



#### 4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

|   | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur                      |            |            |           |
| 2007  | 3,7        | 6,8        | 7,3       |
| 2008  | 4,4        | 7,0        | 7,5       |
| 2009  | 6,3        | 7,4        | 7,7       |
| Restant levensduur na uniformering                                | 18,0       | 22,2       | 23,2      |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden      | 5,1        | 4,7        | 4,3       |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden | 0,9        | 1,1        | 1,1       |

**4.1.4 Grondposities**

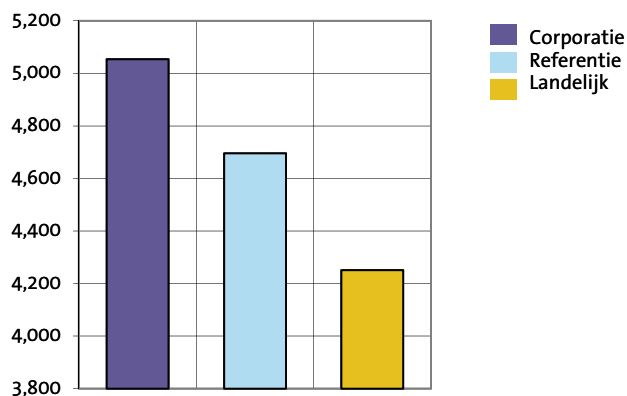
|                                      | 2007 | 2008 | 2009 | Referentie | Landelijk |
|--------------------------------------|------|------|------|------------|-----------|
| Waarde grondposities (per VHE x € 1) | 0    | 0    | 0    | 1.135      | 887       |
| Aantal hectares                      |      |      | 0,0  | 8.886      | 277.642   |

**4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)**

|                                   | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| Aantal reeds opgeleverde woningen | 0          | 198        | 2.250     |
| Waarde reeds opgeleverde woningen | 0          | 219.338    | 192.676   |
| Aantal in aanbouw zijnde woningen | 0          | 422        | 9.575     |
| Waarde in aanbouw zijnde woningen | 0          | 48.382     | 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**

## Lyaemer 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      | 17.933     | 25.277     | 30.995    |
| Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE | 17.218     | 22.477     | 27.284    |
| Kortlopende schulden per VHE                      | 0          | 966        | 1.942     |

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

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Rentelasten per VHE                      | 985        | 1.132      | 1.416     |
| Rentelasten op leningenportefeuille in % | 5,38       | 4,65       | 4,47      |

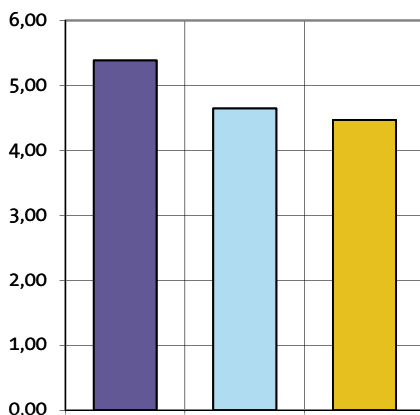
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

| Corporatie                    | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto kasstroom (volgens 3.2) | 1.573       | 620         | 1.296       | 1.222       |
| Langlopende leningen per VHE  | 17.875      | 17.254      | 18.554      | 17.933      |
| Schuldverdienratio            | <b>11,4</b> | <b>27,8</b> | <b>14,3</b> | <b>14,7</b> |
| Referentie                    |             |             |             |             |
| Netto kasstroom (volgens 3.2) | 1.076       | 986         | 791         | 741         |
| Langlopende leningen per VHE  | 19.818      | 21.703      | 22.540      | 25.277      |
| Schuldverdienratio            | <b>18,4</b> | <b>22,0</b> | <b>28,5</b> | <b>34,1</b> |
| Landelijk                     |             |             |             |             |
| Netto kasstroom (volgens 3.2) | 909         | 904         | 622         | 684         |
| Langlopende leningen per VHE  | 25.507      | 26.805      | 28.967      | 30.995      |
| Schuldverdienratio            | <b>28,0</b> | <b>29,6</b> | <b>46,6</b> | <b>45,3</b> |

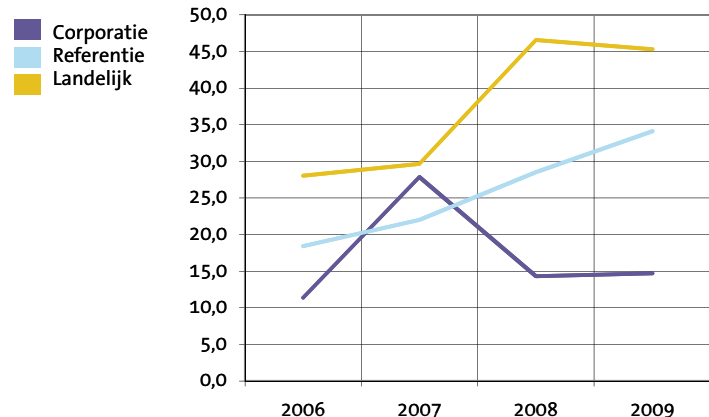
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

| 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 schuldverdienratio

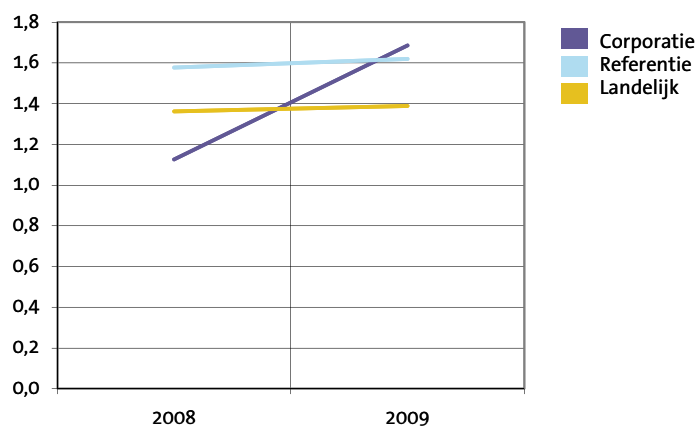


**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

| <b>Corporatie</b>   | <b>2008</b> | <b>2009</b> |
|---|-------------|-------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                       | 19.994      | 29.019      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE                               | 17.761      | 17.218      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | <b>1,1</b>  | <b>1,7</b>  |
| <b>Referentie</b>   |             |             |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                       | 32.699      | 36.398      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE                               | 20.741      | 22.477      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | <b>1,6</b>  | <b>1,6</b>  |
| <b>Landelijk</b>  |             |             |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                       | 35.631      | 37.888      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE                               | 26.156      | 27.284      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | <b>1,4</b>  | <b>1,4</b>  |

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

| <b>Scores 2009</b>   | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde |             |             |             |             |             |

**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen**

## Lyaemer Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

| Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|------|------|------|
| Corporatie  | 26,2 | 24,9 | 43,1 |
| Referentie  | 40,2 | 40,1 | 39,7 |
| Landelijk   | 31,5 | 30,5 | 29,3 |

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE | 14.065     | 17.183     | 13.400    |

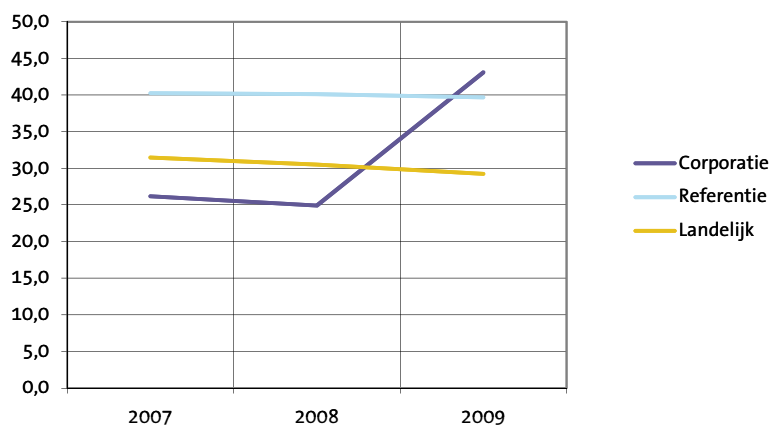
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE | 3.179      | 17.315     | 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



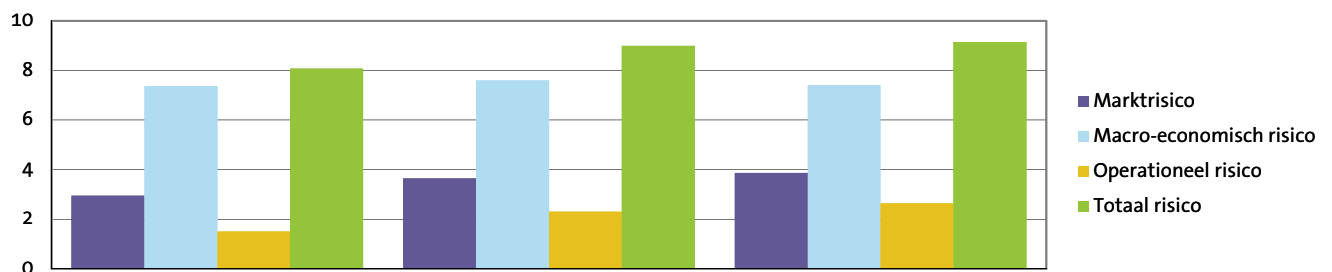
**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

|                         | Corporatie |       | Referentie |       | Landelijk |       |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| Marktrisico             | 2,9        | 963   | 3,6        | 1.580 | 3,9       | 1.772 |
| Macro-economisch risico | 7,4        | 2.404 | 7,6        | 3.290 | 7,4       | 3.392 |
| Operationeel risico     | 1,5        | 492   | 2,3        | 996   | 2,6       | 1.211 |
| Totaal risico           | 8,1        | 2.636 | 9,0        | 3.891 | 9,1       | 4.188 |

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

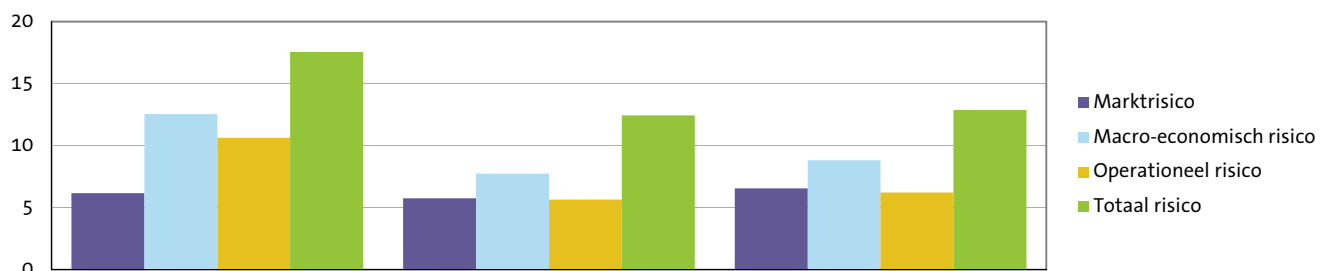
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

|                         | Corporatie |       | Referentie |       | Landelijk |       |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| Marktrisico             | 6,1        | 1.808 | 5,8        | 2.851 | 6,5       | 3.706 |
| Macro-economisch risico | 12,5       | 3.682 | 7,7        | 3.832 | 8,8       | 4.991 |
| Operationeel risico     | 10,6       | 3.124 | 5,6        | 2.791 | 6,2       | 3.511 |
| Totaal risico           | 17,5       | 5.156 | 12,4       | 6.160 | 12,9      | 7.283 |

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Lyaemer Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

|                                       | A1   | A2  | B1  | B2  | C    |
|---------------------------------------|------|-----|-----|-----|------|
| Corporatie                            |      |     |     | JA  |      |
| Referentie (in percentage per klasse) | 79,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 20,0 |
| 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         |

---

**Lyaemer Wonen**

---

---

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

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