

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L0231**

**Elan Wonen  
Haarlem**





**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>

## Elan Wonen

### 1

## Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Elan Wonen</b>				
L-nummer	L0231				
Vestigingsplaats	Haarlem				
Aantal fte's	81,4				
Totaal huurwoningen	6.912				
Eenheden in verzorgingshuizen	66				
Overige woonegelegenheden	72				
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>7.050</b>				
Garages	12.970	m2	757	[weging 0,2]	151
Bedrijfsruimten/winkels	8.671	m2	70	[weging 1,0]	70
Overig bezit	1.593	m2	155	[weging 0,2]	31
Maatschappelijk vastgoed	2.098	m2	5	[weging 2,0]	10
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>8.037</b>				
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>					<b>7.312</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>					<b>7.309</b>
<b>Verbindingen</b>					
Aantal verbindingen	9				
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	90				
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	37				
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	2.418				
Verstreckte leningen *	0				
Rekening courant *	10.137				
Verstreckte garanties *	0				
* (x € 1.000)					
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>					
	Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %		
		in regio	totaal bezit		
Rg21	Zuid-Kennemerland	6.990	99,1		
	Overig	60	0,9		
Referentieregio	<b>Rg21 Zuid-Kennemerland</b>				
Referentiegroep	<b>Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties</b>				

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

Waardering wijken	Rg21	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	1.208	17
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.568	2.568	37
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.214	3.214	46
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.990	6.990	100

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

	Corporatie	Rg21	Landelijk
Eengezinswoningen	48,3	43,8	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,7	22,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	13,6	14,5	13,1
Hoogbouw	15,5	13,1	10,7
Eenheden verzorging	0,9	3,2	2,1
Overige woongelegenheden	1,0	2,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	20,9	17,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	20,1	15,4	14,3
Bouwperiode 1960-1969	17,4	20,1	17,6
Bouwperiode 1970-1979	21,3	16,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	13,4	15,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	1,6	7,7	11,1
Bouwperiode 2000 en later	5,2	6,9	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Elan Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	5,7	3,7	4,3	6,5	8,3	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,7	0,8	0,7	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	0,5	1,4	1,0	1,5	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		1,5	0,8	1,3	1,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	398	388	404	405	398	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				402	399	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				511	663	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				563	256	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,3	71,0	71,4	73,2	71,6	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

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

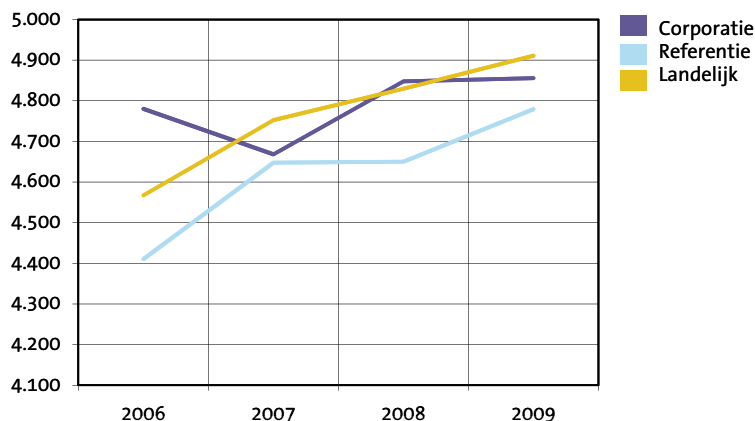
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.780	4.668	4.848	4.856	102
Referentie	4.411	4.647	4.650	4.779	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)



**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

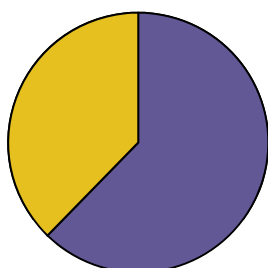
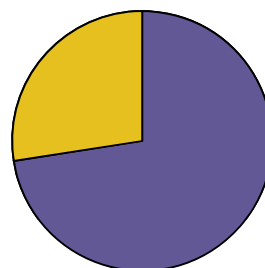
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.091	2.048	1.904	1.836	26,6	29,7	25,4
Betaalbare woningen	4.269	4.306	4.316	4.327	62,6	62,9	66,7
Dure woningen	596						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		559	609	636	9,2	5,4	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		69	101	113	1,6	2,1	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.	281	225	235	299	62,3	75,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	116	141	183	189	37,7	24,8	27,5
Passend	335	313	375	401	85,3	91,4	90,2
Te duur	41	44	23	75	11,0	4,5	5,9
Te goedkoop	21	9	20	12	3,7	4,1	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.

## Elan 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	131	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,08	3,17	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	254	280	290	492	356	325
Mutatieonderhoud	346	443	535	415	279	205
Planmatig onderhoud	720	639	777	438	815	915
Totaal onderhoud	1.319	1.361	1.603	1.344	1.449	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	8.526	5.277	0	5.631	49.395	17.473	15.948
Woningverbetering (aantal)	435	225	0	114			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	7.050		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	917		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	13,0	12,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	24		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	126		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	6,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.322		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	32,9	28,2	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	93		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	19,1	10,8	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	373	343	53	84	69
Fysieke activiteiten	3.701	0	525	59	54
Totaal	4.074	343	578	143	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					

## Elan 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	Rg21	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg21	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	7.140	32.497	447.065	2.419.143	7.140	32.497	447.065	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,7	0,7	1,0	1,0	1,3	0,4	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,6	0,9	0,9	0,7	0,8	0,6	0,8	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,5	2,3	1,1	1,6	1,3	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,6	2,9	1,1	0,9	0,7	0,8	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,5	0,5	0,2	0,9	0,6	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	29	117	96	242	151	0,62	
Prognosejaar 2007		97	20	117	116	0,99	
Prognosejaar 2008			20	20	0	0,03	
Gerealiseerde productie	35	116	0			0,55	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	62	60	122	244	130	0,53	
Prognosejaar 2007		130	26	156	130	0,83	
Prognosejaar 2008			26	26	0	0,02	
Gerealiseerde productie	0	130	0			0,46	0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	3	1	5	2	0,40	
Prognosejaar 2007		0	1	1	1	1,00	
Prognosejaar 2008			0	0	1	0,50	
Gerealiseerde productie	1	0	1			0,63	0,59

## Elan 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	Rg21	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.568	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.214	115
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.990	115

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg21	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	395
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.568	362
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.214	977
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	441
Totaal	6.990	2.175

##### 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)	1.208	17	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.628	37	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.214	46	115	100	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.050	100	115	100	2

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.208	17	395	17	33
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.628	37	362	16	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.214	46	977	43	30
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	541	24	0
Totaal	7.050	100	2.275	100	32

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

	<b>Rg21</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	32,7	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	32,6	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 in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken 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					

## Elan 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	532	566	629	691	741	705
Overige bedrijfslasten*	998	1.138	1.330	1.384	1.302	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.295	1.353	1.570	1.308	1.466	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.825</b>	<b>3.057</b>	<b>3.529</b>	<b>3.384</b>	<b>3.510</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.330	1.385	1.603	1.344	1.537	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.495</b>	<b>1.671</b>	<b>1.927</b>	<b>2.039</b>	<b>1.973</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	342	366	412	451	306	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	196	0	0	0	120	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	173	158	206	84	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>957</b>	<b>1.133</b>	<b>1.356</b>	<b>1.382</b>	<b>1.462</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	411	557	103	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>957</b>	<b>1.133</b>	<b>945</b>	<b>824</b>	<b>1.359</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	62.076	60.407	61.818
Aantal VHE per fte	90	85	88

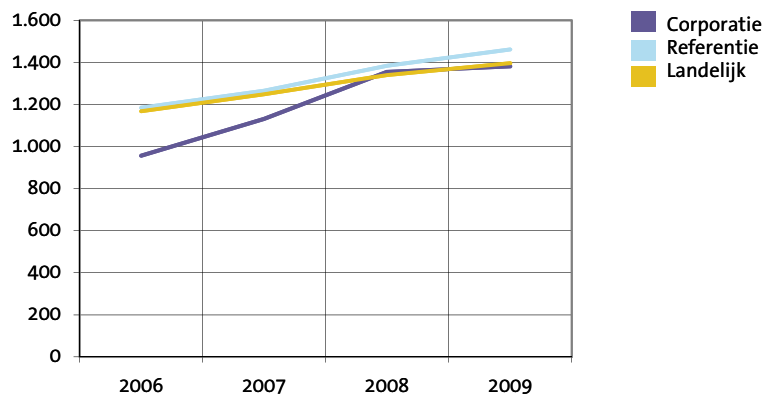
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	957	1.133	1.356	1.382	44,4
Referentie	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
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)



**3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.596	4.666	4.723	4.982
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.309	2.148	1.764	2.255
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.447	1.206	658	1.032

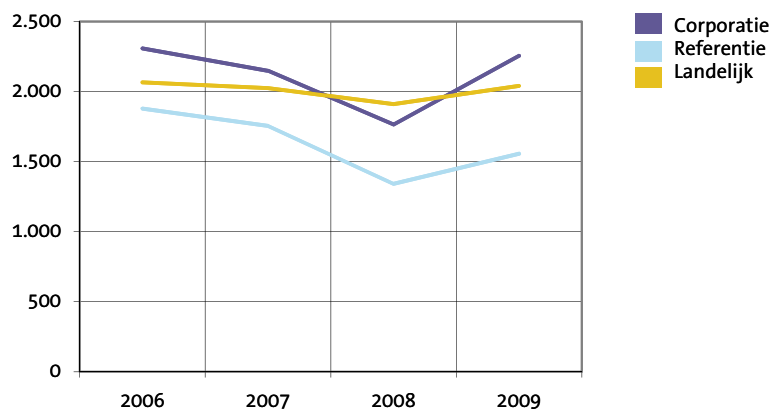
<b>Referentie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.347	4.504	4.585	4.523
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.879	1.755	1.342	1.556
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	807	778	188	406

<b>Landelijk</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</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>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> 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)**

## Elan Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	29	78	0	3.688	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	171.655	222.167	0	172.283	174.866
- grondkosten	39.517	22.923	0	20.778	22.220
- bouwkosten	132.138	189.308	0	142.415	145.295
- overige kosten	0	9.936	0	9.089	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	0	103.500	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	143	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.210	176.317
- grondkosten	0	0	0	4.839	17.494
- bouwkosten	0	0	0	211.441	151.999
- overige kosten	0	0	0	930	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	38	0	707	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	193.684	0	113.545	136.621
- grondkosten	0	24.079	0	12.734	17.067
- bouwkosten	0	140.842	0	92.443	110.382
- overige kosten	0	28.763	0	8.368	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.713	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	197.642	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-1.394	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	9	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	0	1	2.141	13.045
Bruto verkoopprijs	200.000	0	204.000	147.315	139.963
Verkoopkosten	4.000	0	5.000	12.086	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	36	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	225	0	114	20.968	97.606
Uitgaven	23.453	0	49.395	17.473	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	130	0	3.244	15.305
Kosten	0	962	0	8.272	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

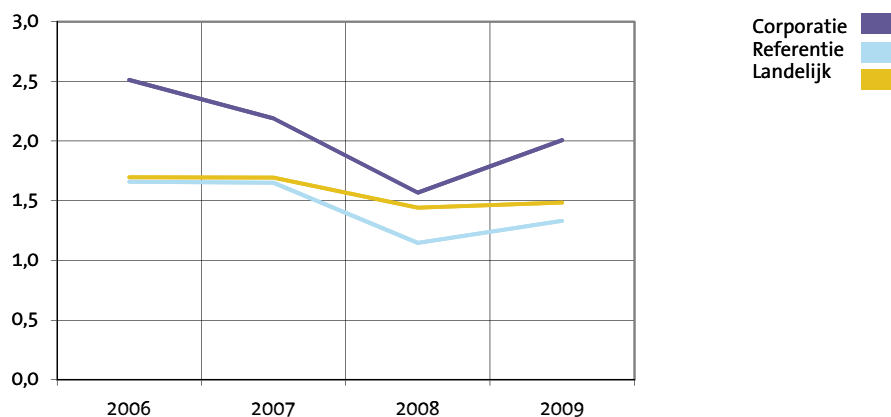
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	1.200	17.872	153.361
---	---	---	-------	--------	---------

**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)	2.405	2.219	1.817	2.056
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	958	1.013	1.159	1.024
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.031	1.972	1.472	1.634
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.223	1.194	1.284	1.228
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</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**

## Elan 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>38.762</b>	<b>36.499</b>	<b>50.566</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-77	-5.582	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-733	567	2.589	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-47	-386	-360	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-989	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.392	-5.421	-2.956	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-192	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>32.398</b>	<b>31.181</b>	<b>43.267</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	176.917
	eenheden verzorging	45.932	53.783	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	59.096	52.749
2008:	huurwoningen	182.032	152.860	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	57.144	53.868
	overige woongelegenheden	61.921	59.816	64.627
2009:	huurwoningen	189.100	156.815	159.816
	eenheden verzorging	47.803	67.012	59.051
	overige woongelegenheden	123.264	67.467	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,6	3,1	3,1

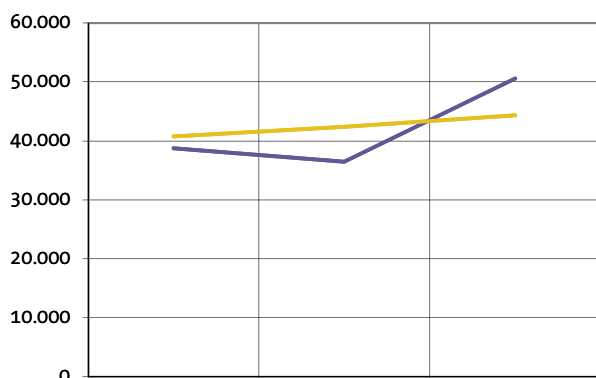
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

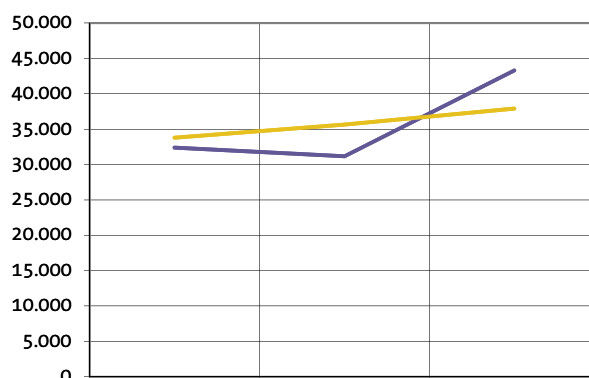
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ 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	6,9	6,2	7,3
2008	6,6	6,7	7,5
2009	8,7	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	22,8	21,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,5	4,8	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,3	1,4	1,1

**4.1.4 Grondposities**

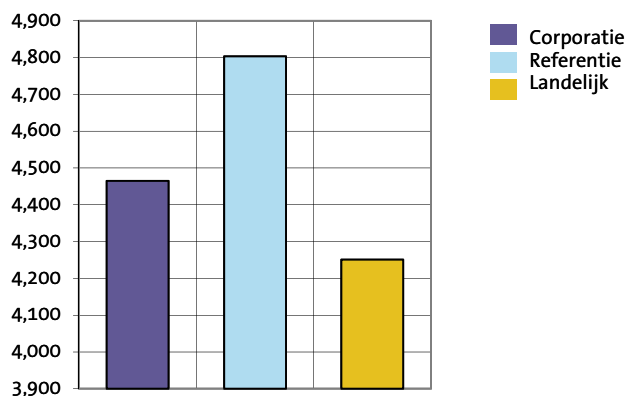
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	929	887
Aantal hectares			0,0	386	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	345	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	195.174	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	842	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	78.542	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**

## Elan 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	28.199	27.471	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	24.735	24.266	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.924	1.200	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.024	1.228	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,59	4,35	4,47

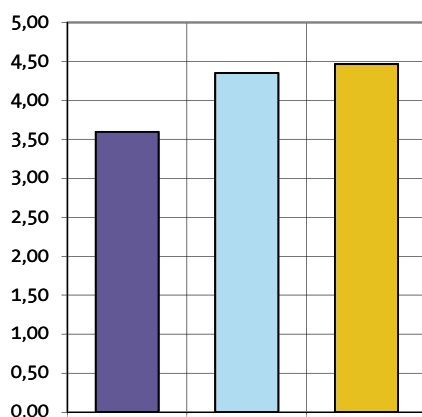
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.447	1.206	658	1.032
Langlopende leningen per VHE	19.464	20.300	23.943	28.199
Schuldverdienratio	<b>13,4</b>	<b>16,8</b>	<b>36,4</b>	<b>27,3</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	807	778	188	406
Langlopende leningen per VHE	22.632	23.742	25.521	27.471
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>30,5</b>	<b>136,1</b>	<b>67,6</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>

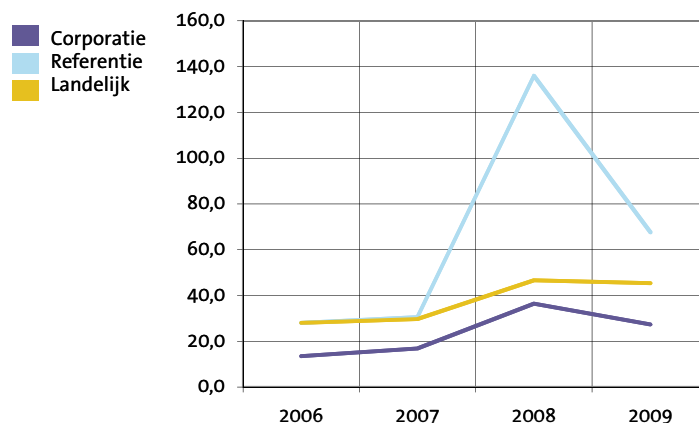
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

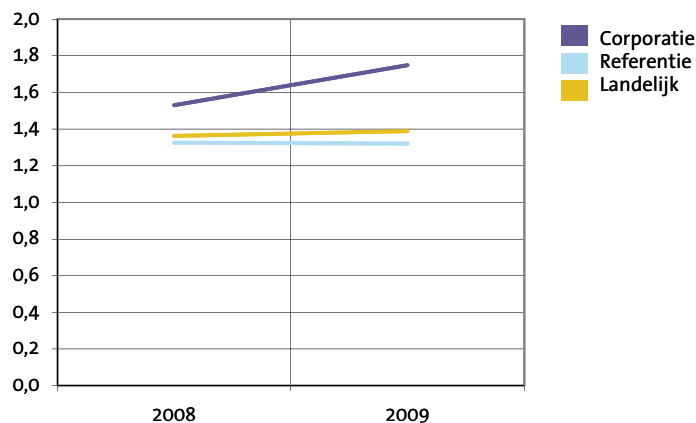


**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	31.181	43.267
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.364	24.735
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.604	32.053
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.072	24.266
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,3</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**

## Elan Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	40,7	35,7	42,0
Referentie	29,9	28,5	26,6
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	21.728	10.280	13.400

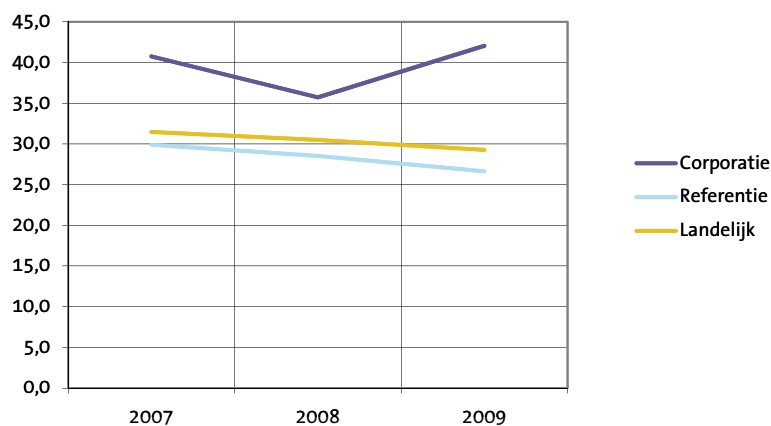
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	11.453	14.159	16.132

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

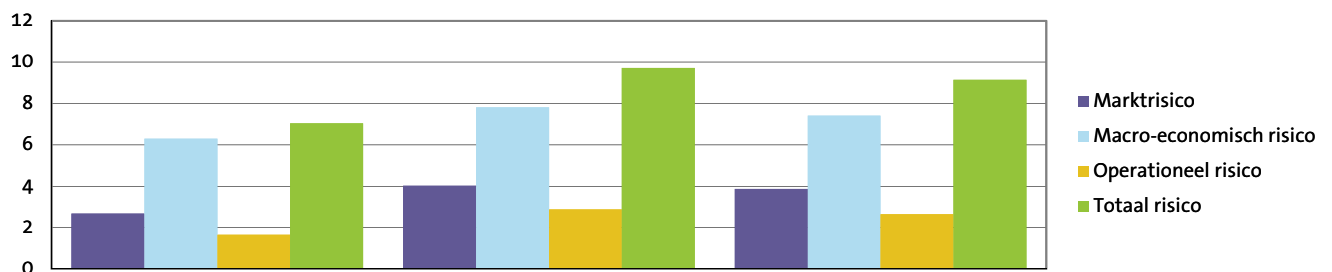
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

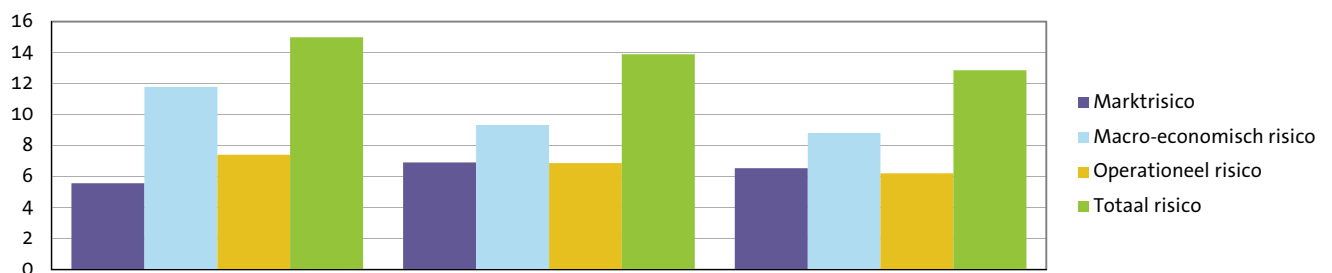


**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**  
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,7	1.384	4,0	1.551	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,3	3.253	7,8	3.018	7,4	3.392
Operationeel risico	1,6	851	2,9	1.111	2,6	1.211
Totaal risico	7,0	3.636	9,7	3.750	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	5,6	3.613	6,9	3.540	6,5	3.706
Macro-economisch risico	11,8	7.629	9,3	4.773	8,8	4.991
Operationeel risico	7,4	4.794	6,9	3.515	6,2	3.511
Totaal risico	15,0	9.707	13,9	7.119	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**  
(in % van het balanstotaal 2014)

## Elan Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	2,0	2,0	0,0	17,0
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)	97,9	2,1
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

**Elan Wonen**

---

---

## **Elan 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.