

Samenvatting CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

L0231

**Elan Wonen  
Haarlem**





---

# Samenvatting Corporatie in Perspectief

---

## Ter introductie

---

In Corporatie in Perspectief is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Met 'Corporatie in Perspectief' komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting tegemoet aan de vraag van corporaties om het eigen functioneren in een breder kader te plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse stakeholders om inzicht te krijgen in prestaties en bedrijfsvoering van de corporaties. De rapportages van alle corporaties zullen op 1 december 2010 gepubliceerd worden op de website van het Fonds ([www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)). Voorafgaand daaraan is er een concept versie van de 'Corporatie in perspectief' voorgelegd aan alle individuele corporaties ('hoor en wederhoor' procedure).

De gegevens in deze 'Corporatie in Perspectief' zijn gebaseerd op binnen het Fonds gecontroleerde data van alle 418 corporaties over begrotingsjaar 2010 met prognoses voor de periode tot 2014 en over verslagjaar 2009. Bij de vergelijkingen wordt gebruik gemaakt van de referentiegroepen. Een referentiegroep is opgebouwd uit het gemiddelde van een groep corporaties die qua kenmerken een vergelijkbare achtergrond heeft. De referentiegroepen en de indeling daarvan worden jaarlijks herijkt op basis van de feitelijke ontwikkelingen bij de afzonderlijke corporaties over de afgelopen vier jaar. In de rapportage worden de cijfers, waar mogelijk, ook nog in een regionaal en vrijwel altijd in een landelijk perspectief geplaatst.

Met deze benadering wordt nagestreefd dat er een zo helder mogelijk beeld over de prestaties en de financiële positie van de corporatie ontstaat. De lezer zal, behoudens de financiële beoordeling door het Fonds, in deze rapportage geen normen aantreffen. Hij kan uit het materiaal niet rechtstreeks afleiden of de corporatie het 'goed' of 'slecht' doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de corporatie en haar stakeholders wel een belangrijk hulpmiddel te zijn bij het beantwoorden van vragen over het functioneren van de corporatie.

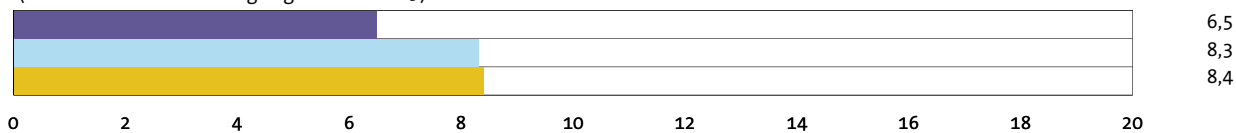
In 2010 heeft, in opdracht van het Fonds, door USP Marketing Consultancy B.V. een onderzoek plaatsgevonden naar de waardering van de publicatie Corporatie in Perspectief (CiP). De eindconclusie in het rapport luidt dat de CiP door de ondervraagde doelgroepen zeer goed gewaardeerd wordt. Corporaties kunnen hun eigen cijfers in perspectief plaatsen met collega corporaties, waardoor men beter kan bepalen of het gevoerde beleid op de verschillende onderdelen positief of negatief onderscheidend is, wat kansen biedt om bij te sturen. Andere stakeholders geven aan dat er veel informatie in de CiP is opgenomen die aanleiding geeft om vragen te stellen aan corporaties en dat de sector daarmee transparanter wordt. De aanbevelingen in de rapportage betreffen het onderzoeken van de mogelijkheden om de gegevens in digitale vorm beschikbaar te stellen, het verder stimuleren van het gebruik van de CiP, het verzorgen van extra uitleg, het bezien of er nog meer zaken gevisualiseerd kunnen worden en toevoegen van maatwerk aan de CiP. De rapportage met de uitkomsten van het onderzoek is te downloaden via de website van het Fonds ([www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)).

De bedrijfsvergelijking is in drie delen gepresenteerd. Het eerste deel is de blauwe samenvatting. Dit deel geeft in één oogopslag een overzicht waar de corporatie staat als het gaat om thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning en uiteraard de bedrijfsvoering. Deze samenvatting wordt afgesloten met de financiële positie en het financiële perspectief. Daarbij zijn de door de corporatie opgegeven cijfers bewerkt aan de hand van de methodiek voor de beoordeling van de financiële positie van corporaties door het Fonds.

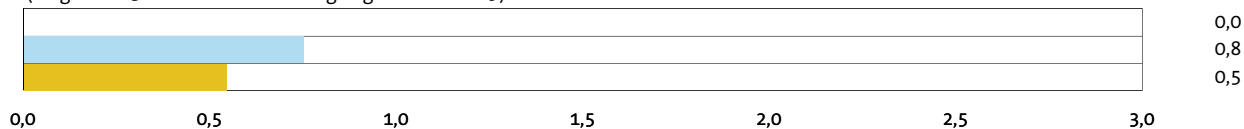
Het tweede groene deel van 'Corporatie in Perspectief' bestaat uit een meer uitgebreide rapportage van de cijfers ten behoeve van analysedoeleinden. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. In dit analysedeel is gestreefd naar een toegankelijke presentatie van de cijfers door deze informatie uit de tabellen deels ook in grafieken en quintielscores te presenteren. Het derde rode deel bestaat uit een toelichting op de tabellen en grafieken in de verschillende hoofdstukken. Deze toelichting kan nuttig zijn bij de interpretatie van het cijfermateriaal van de corporatie.

**Elan Wonen****Verhuur****Mutatiegraad**

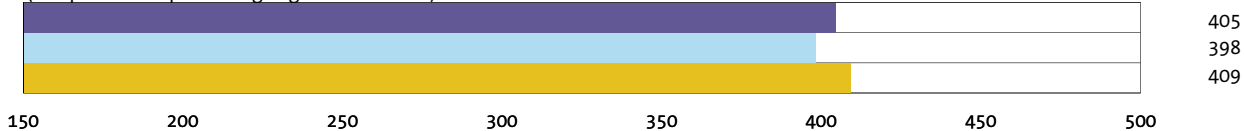
(in % van het aantal woonegelegenheden 2009)

**Leegstand als gevolg van marktomstandigheden**

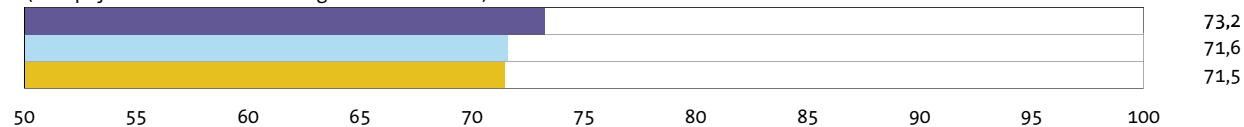
(langer dan 3 maanden in % woonegelegenheden 2009)

**Gemiddelde huurprijs**

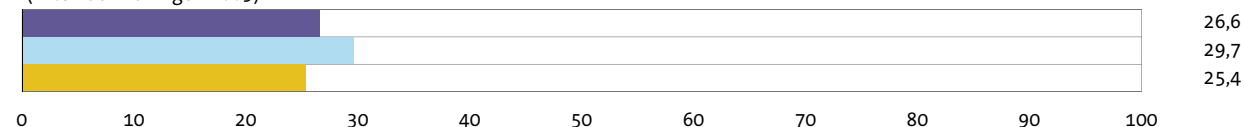
(in € per maand per woonelegenheden in 2009)

**Benutting potentiële huurprijsruimte**

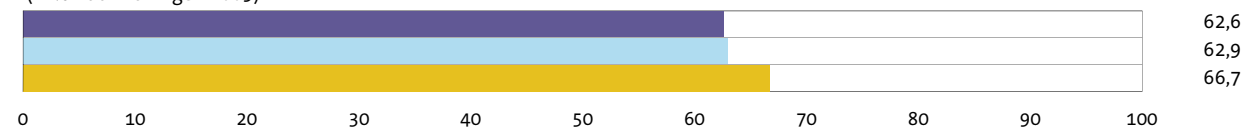
(huurprijs in % van maximaal toegestane huur 2009)

**Huurwoningen in goedkope prijssegment**

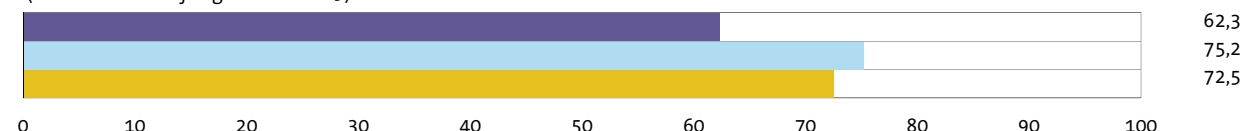
(in % huurwoningen 2009)

**Huurwoningen in betaalbare prijssegment**

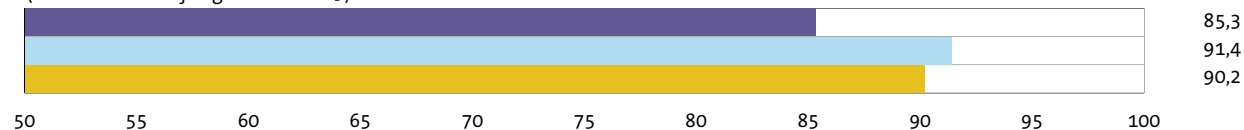
(in % huurwoningen 2009)

**Toewijzing aan doelgroep**

(in % totale toewijzingen 2006-2009)

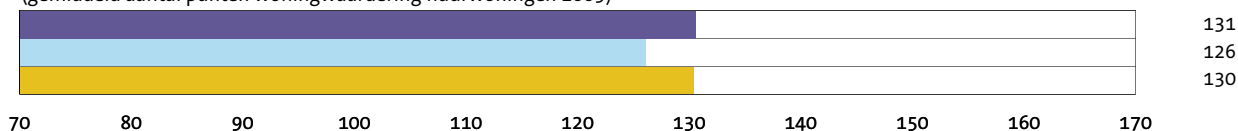
**Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen**

(in % totale toewijzingen 2006-2009)

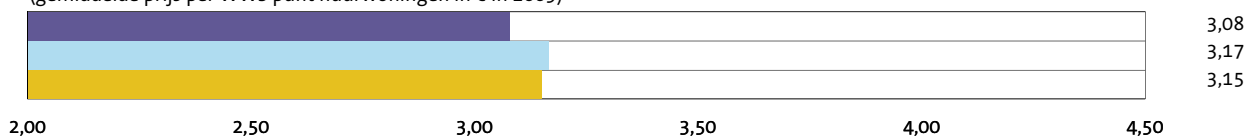


**Elan Wonen****Kwaliteit****Woningwaardering**

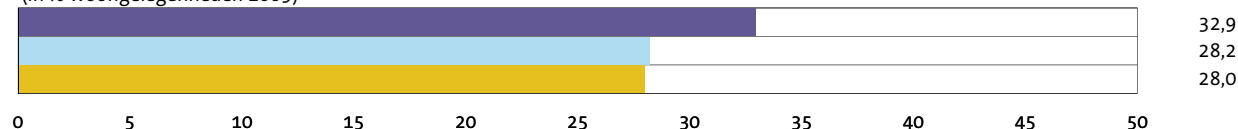
(gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen 2009)

**Prijs-/kwaliteitsverhouding**

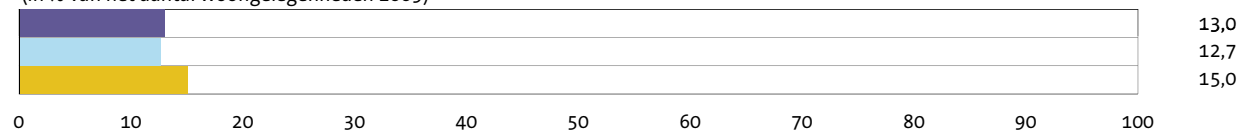
(gemiddelde prijs per WWS punt huurwoningen in € in 2009)

**Toegankelijke woningen (nultreden woningen)**

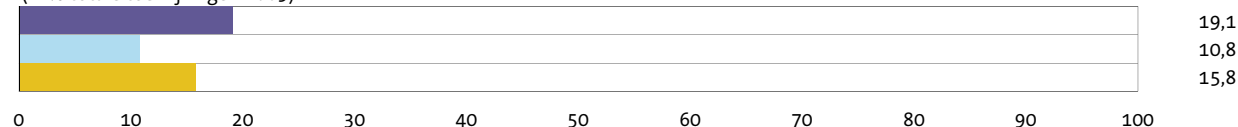
(in % woonegelegenheden 2009)

**Aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten**

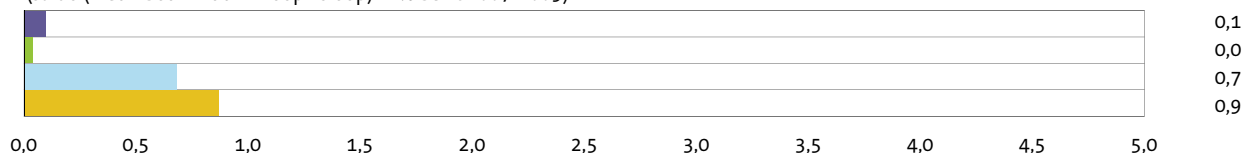
(in % van het aantal woonegelegenheden 2009)

**Toewijzing aan ouderen**

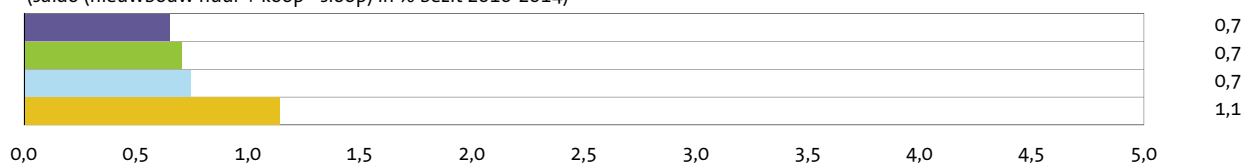
(in % totale toewijzingen 2009)

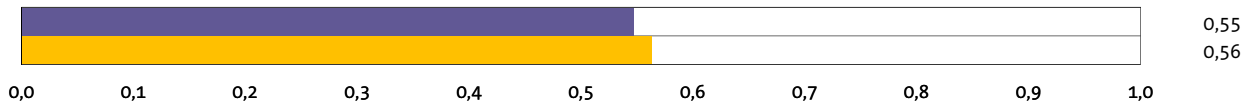
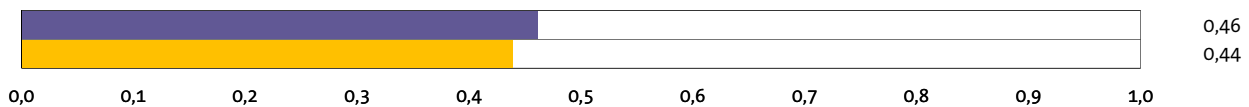
**Mutaties in de portefeuille****Realisatie bijdrage aan voorzien in woningbehoefte**

(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2007-2009)

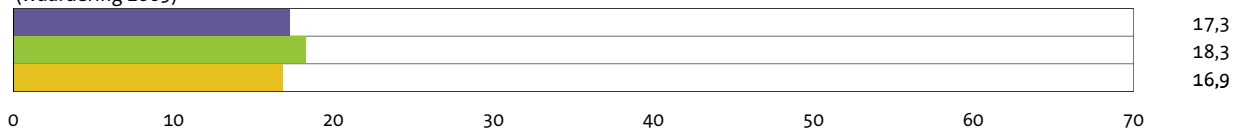
**Prognose bijdrage aan voorzien in woningbehoefte**

(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2010-2014)

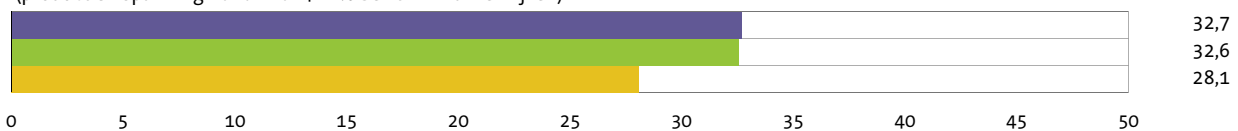


**Elan Wonen****Mutaties in de portefeuille (vervolg)****Realisatie-index nieuwbouw****Realisatie-index sloop****Realisatie-index verkoop****Aandeel bezit in zwakke wijken**

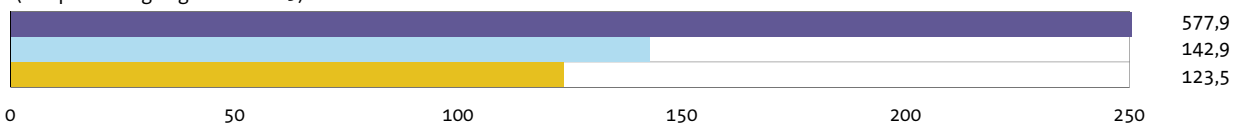
(waardering 2009)

**Prognose productie in zwakke wijken**

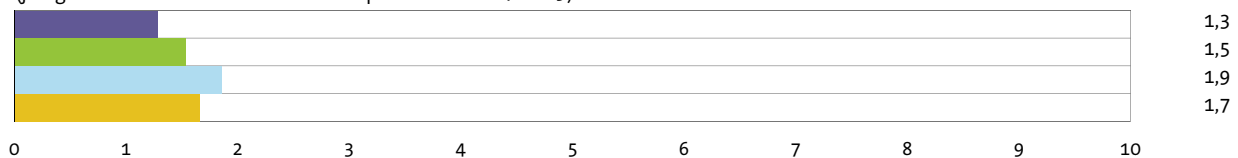
(productieinspanning 2010 - 2014 in % bezit in zwakke wijken)

**Uitgaven leefbaarheid**

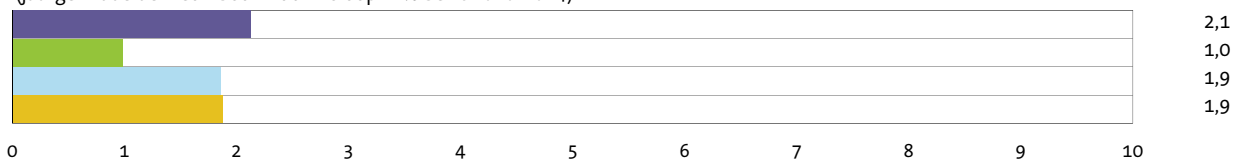
(in € per wooneenheid 2009)

**Realisatie jaarlijkse vernieuwingsinspanning**

(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2007-2009)

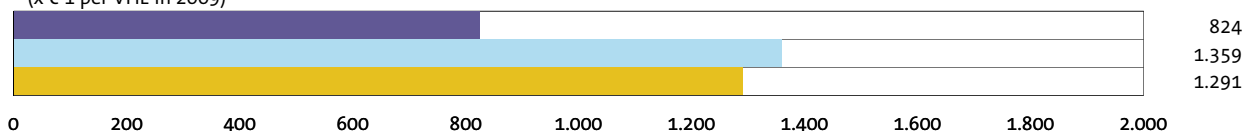
**Prognose jaarlijkse vernieuwingsinspanning**

(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2010-2014)

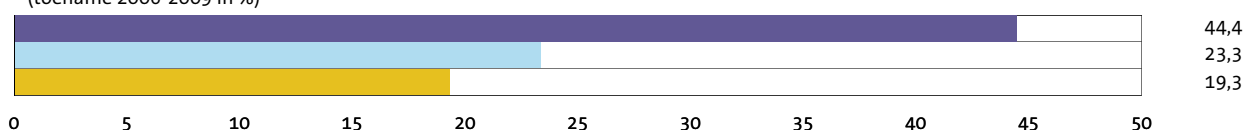


**Elan Wonen****Bedrijfsvoering****Netto bedrijfslasten excl leefbaarheidsuitgaven**

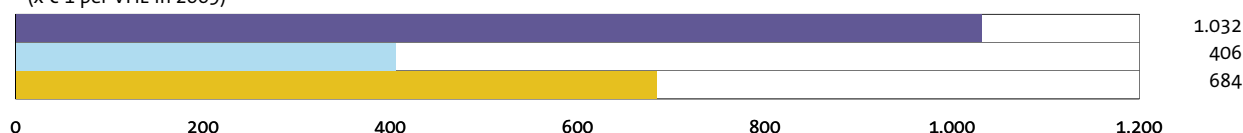
(x € 1 per VHE in 2009)

**Ontwikkeling netto bedrijfslasten**

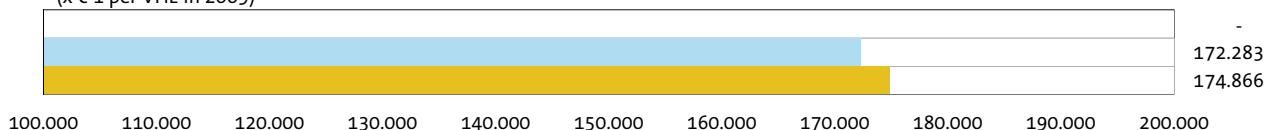
(toename 2006-2009 in %)

**Netto kasstroom \***

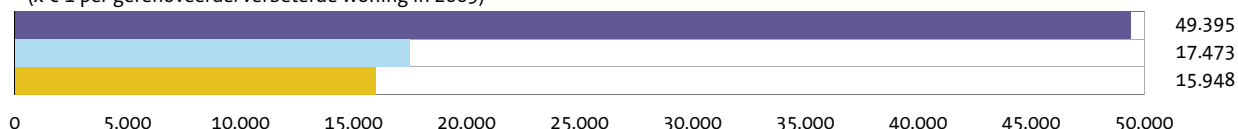
(x € 1 per VHE in 2009)

**Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur**

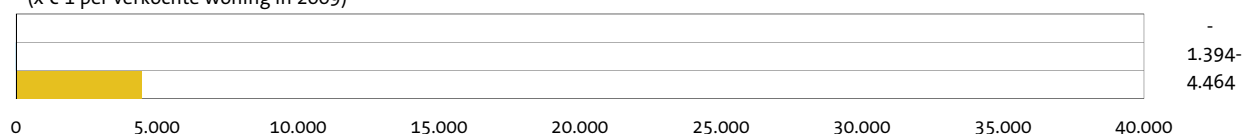
(x € 1 per VHE in 2009)

**Uitgave per renovatie/verbetering**

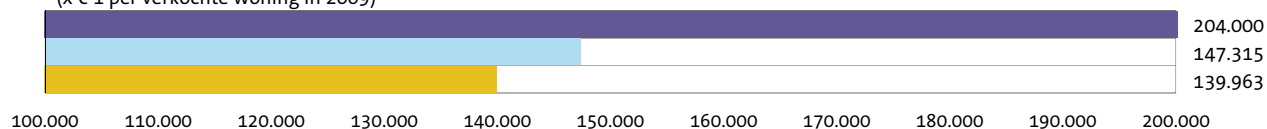
(x € 1 per gerenoveerde/verbeterde woning in 2009)

**Netto verkoopresultaat nieuwbouw koopwoningen**

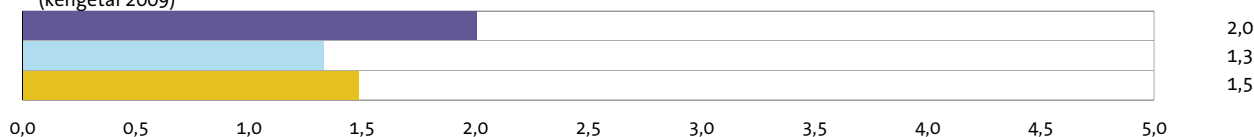
(x € 1 per verkochte woning in 2009)

**Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners**

(x € 1 per verkochte woning in 2009)

**Rentedeckingsgraad**

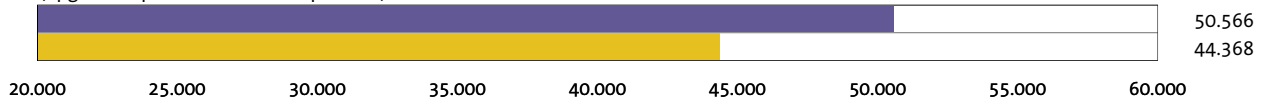
(kengetal 2009)



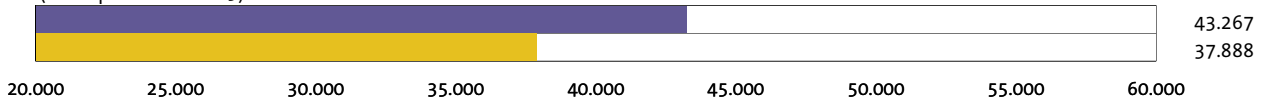
\* Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

**Elan Wonen****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****Bedrijfswaarde**

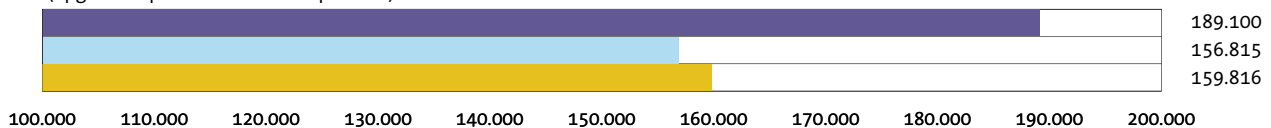
(opgave corporatie 2009 in € 1 per VHE)

**Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

(in € 1 per VHE in 2009)

**WOZ-waarde huurwoningen**

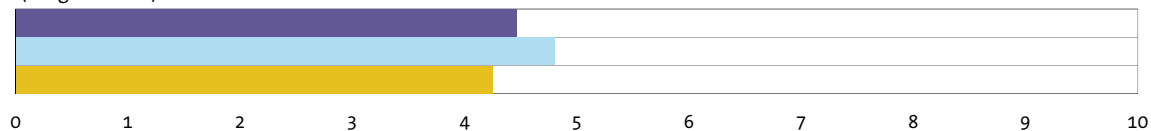
(opgave corporatie 2009 in € 1 per VHE)

**Huur/WOZ-waarde huurwoningen**

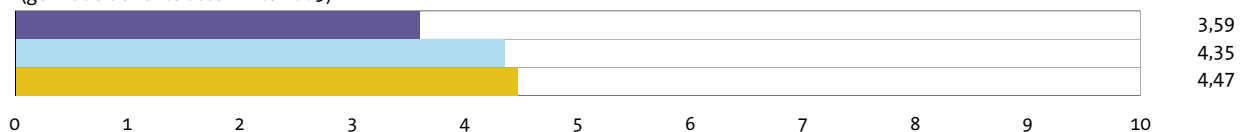
(kengetal 2009)

**WOZ-waarde/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden**

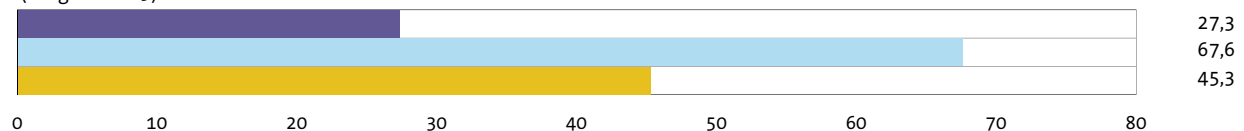
(kengetal 2009)

**Rentelasten**

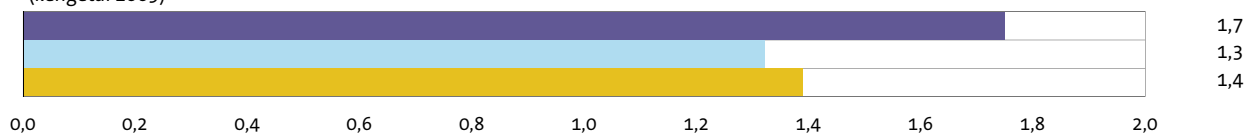
(gemiddelde rentelasten in % 2009)

**Schuldverdien ratio**

(kengetal 2009)

**Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen**

(kengetal 2009)

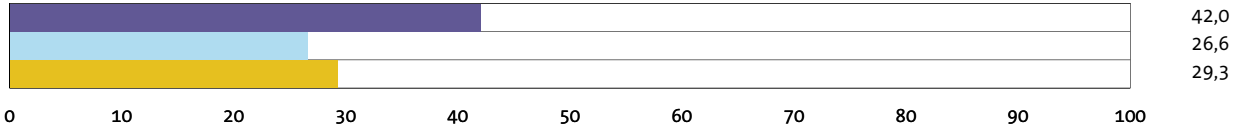




## Financiële positie en perspectief

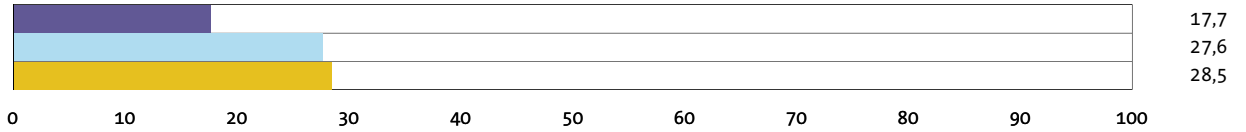
### Volkshuisvestelijke vermogen 2009

(in % van het balanstotaal 2009)



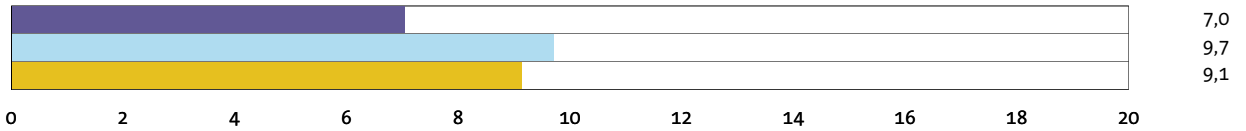
### Volkshuisvestelijke vermogen 2014

(in % van het balanstotaal 2014)



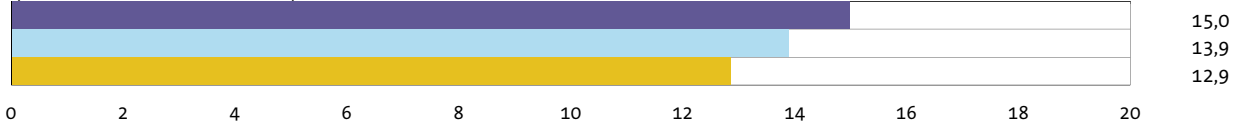
### Risicobedrag solvabiliteitsbeoordeling 2009

(in % van het balanstotaal 2009)



### Risicobedrag continuïteitsbeoordeling 2010-2014

(in % van het balanstotaal 2014)



## **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 Samenvatting is bestemd voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. In één oogopslag wordt een overzicht gegeven van de positie van de corporatie voor thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning, voorgenomen prestaties in de herstructurering, bedrijfsvoering en de financiële positie.**