

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0766

**GroenrandWonen
Utrecht**



Inhoud

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	2.2	Kwaliteit van de voorraad	
	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
	2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
	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
	2.4	Inzet in aandachtswijken	
	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
3	Bedrijfsvoering		
	3.1	Netto bedrijfslasten	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	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
	3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
	4.1	Vastgoed	
	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
	4.2	Langlopende leningen	
	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
5	Financiële positie en perspectief		
	5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
	5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

GroenrandWonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	GroenrandWonen		
L-nummer	L0766		
Vestigingsplaats	Utrecht		
Aantal fte's	29,7		
Totaal huurwoningen	2.225		
Eenheden in verzorgingshuizen	104		
Overige woonegelegenheden	36		
Totaal aantal woonegelegenheden	2.365		
Garages	120 m2	6 [weging 0,2]	1
Bedrijfsruimten/winkels	0 m2	0 [weging 1,0]	0
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	50 m2	1 [weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	2.372		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			2.368
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			2.356
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	151		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	2.365	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf08 Corporaties met relatief jong bezit		

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

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.364	2.364	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	2.365	2.365	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	58,0	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	19,9	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,2	15,0	13,1
Hoogbouw	0,0	10,6	10,7
Eenheden verzorging	4,4	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	1,5	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,2	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	9,9	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	8,0	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	10,4	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	27,8	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	26,9	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	16,7	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	6,8	5,6	5,4	3,7	7,6	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,5	0,4	0,4	0,4	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,2	0,2	0,2	0,4	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,2	0,0	0,1	0,1	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	405	433	426	427	458	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				435	460	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				316	463	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden				273	349	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,6	68,8	68,0	67,9	72,5	71,5

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

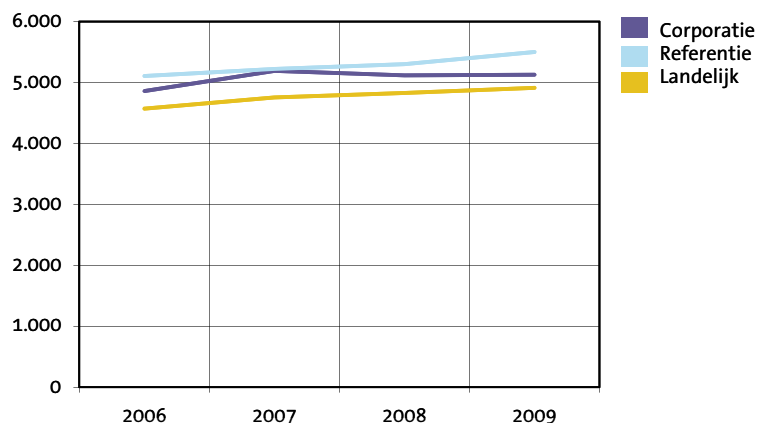
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.857	5.191	5.115	5.125	106
Referentie	5.105	5.221	5.299	5.498	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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



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

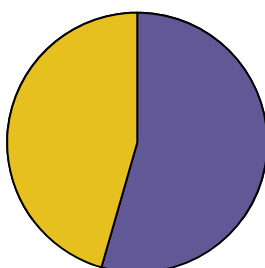
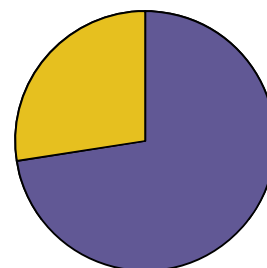
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	268	267	241	239	10,7	9,9	25,4
Betaalbare woningen	1.868	1.882	1.898	1.921	86,3	76,4	66,7
Dure woningen	67						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		32	31	37	1,7	12,1	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		29	28	28	1,3	1,6	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.	217	160	128	65	54,4	61,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	177	163	89	48	45,6	38,1	27,5
Passend	381	314	209	102	96,1	91,3	90,2
Te duur	12	9	8	10	3,7	6,6	5,9
Te goedkoop	1	0	0	1	0,2	2,1	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.

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	143	142	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,04	3,24	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	284	246	317	410	222	325
Mutatieonderhoud	227	61	223	176	153	205
Planmatig onderhoud	423	617	291	764	847	915
Totaal onderhoud	934	924	831	1.351	1.222	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	26	0	0	0	0	17.826	15.948
Woningverbetering (aantal)	4	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	2.365		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	321		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	13,6	15,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	16		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	104		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	607		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	25,7	25,9	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	32		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	28,3	13,4	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	168	137	71	32	69
Fysieke activiteiten	44	34	19	49	54
Totaal	212	171	90	81	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					

GroenrandWonen

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	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	2.365	112.156	33.645	2.419.143	2.365	112.156	33.645	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,0	1,2	2,2	1,0	1,3	1,1	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,4	0,2	0,7	0,0	0,6	0,0	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,3	1,1	0,3	0,1	0,1	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	0,5	0,3	1,1	0,2	0,7	0,3	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,9	0,5	0,0	0,6	0,2	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	44	90	98	232	71	0,31	
Prognosejaar 2007		60	148	208	27	0,13	
Prognosejaar 2008			42	42	27	0,64	
Gerealiseerde productie	44	0	27			0,36	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	24	0	0	24	24	1,00	
Prognosejaar 2007		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	24	0	0			1,00	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	24	40	21	85	27	0,32	
Prognosejaar 2007		22	21	43	14	0,33	
Prognosejaar 2008			12	12	2	0,17	
Gerealiseerde productie	13	12	2			0,27	0,59

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.364	32
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.365	32

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.364	284
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.365	284

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	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.364	100	32	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.365	100	32	100	1

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	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.364	100	284	100	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.365	100	284	100	12

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

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.700	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

GroenrandWonen

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	500	580	691	763	544	705
Overige bedrijfslasten*	1.050	1.073	1.138	1.319	959	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	906	923	792	1.284	1.229	1.387
Variabele lasten	2.457	2.576	2.621	3.365	2.732	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	934	953	831	1.351	1.277	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.523	1.623	1.790	2.014	1.454	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	87	102	111	119	131	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	310	298	251	219	73	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	42	121	84	66
Netto bedrijfslasten	1.126	1.224	1.386	1.554	1.167	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	19	73	83	80	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.126	1.206	1.313	1.471	1.087	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	60.505	66.908	61.818
Aantal VHE per fte	79	129	88

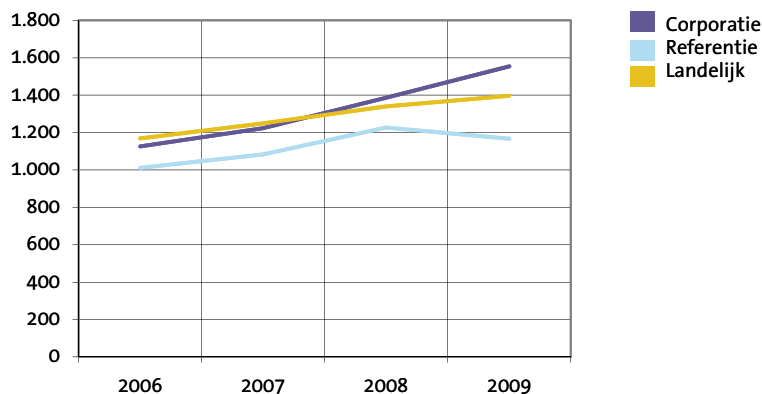
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.126	1.224	1.386	1.554	38,0
Referentie	1.012	1.083	1.226	1.167	15,3
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)**

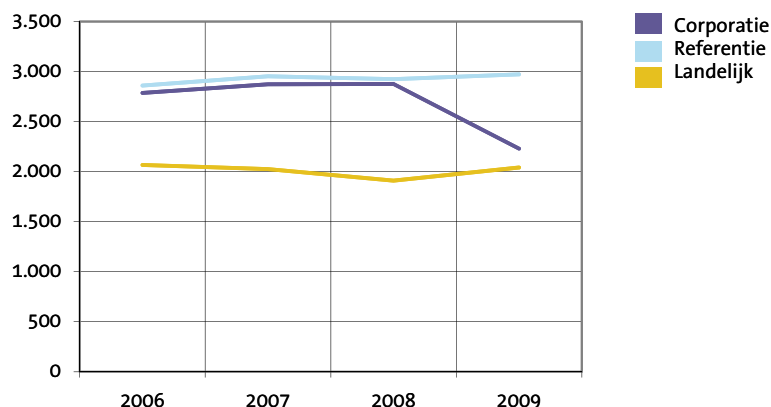
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.849	5.054	5.096	5.138
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.787	2.874	2.876	2.230
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	923	1.117	1.199	827

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	5.124	5.277	5.384	5.320
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.861	2.953	2.924	2.974
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	710	878	704	748

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

Quintielscores netto kasstroom

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

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

GroenrandWonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	44	0	27	571	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	125.477	0	175.889	160.595	174.866
- grondkosten	16.364	0	30.630	52.744	22.220
- bouwkosten	109.114	0	145.259	96.732	145.295
- overige kosten	0	0	0	11.119	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	149.733	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	54	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	318.574	136.621
- grondkosten	0	0	0	72.019	17.067
- bouwkosten	0	0	0	176.130	110.382
- overige kosten	0	0	0	70.426	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	252	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	236.619	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-3.163	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	55	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	13	12	2	76	13.045
Bruto verkoopprijs	163.000	177.083	218.500	168.276	139.963
Verkoopkosten	9.077	7.667	12.500	3.658	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	85	83	0	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	829	97.606
Uitgaven	0	0	0	17.826	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	24	0	0	4	15.305
Kosten	6.333	0	0	1.250	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

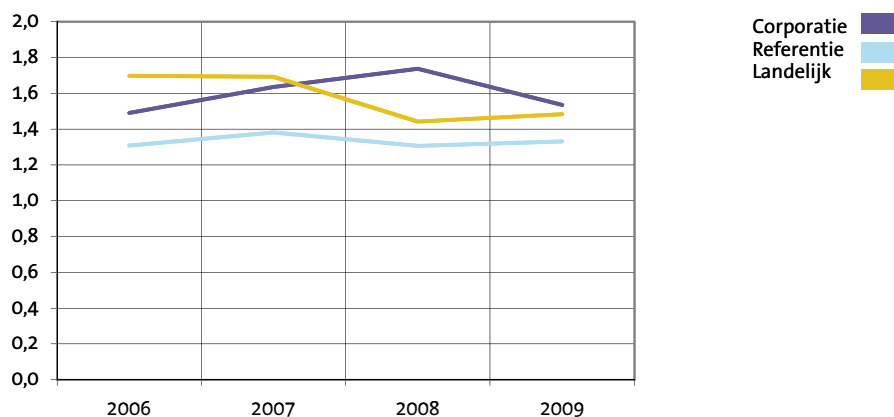
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	184	153.361
---	---	---	---	-----	---------

GroenrandWonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.808	2.879	2.826	2.373
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.885	1.762	1.626	1.546
Rentedekkingsgraad	1,5	1,6	1,7	1,5
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.008	3.175	2.999	3.005
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.298	2.298	2.295	2.257
Rentedekkingsgraad	1,3	1,4	1,3	1,3
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

GroenrandWonen

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
Opgave corporatie	48.421	47.373	52.455	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-683	450	1.075	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-55	-408	-373	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-7.296	-6.895	-6.858	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	-73	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	40.386	40.447	46.299	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	186.470
	eenheden verzorging	51.115	94.131	53.571
	overige woongelegenheden	0	73.694	52.749
2008:	huurwoningen	192.278	178.255	157.863
	eenheden verzorging	41.048	66.294	53.868
	overige woongelegenheden	88.111	95.920	64.627
2009:	huurwoningen	193.583	180.767	159.816
	eenheden verzorging	45.500	45.909	59.051
	overige woongelegenheden	62.000	96.561	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,7	3,1	3,1

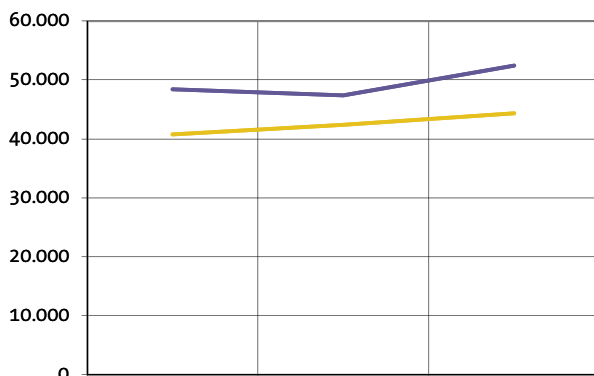
Quintielscores bedrijfswaarde

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

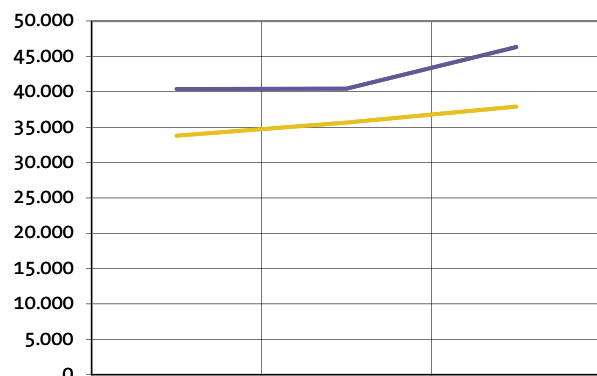
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ 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	8,0	9,8	7,3
2008	7,9	10,3	7,5
2009	9,0	10,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	30,0	31,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,0	3,2	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	67,0	0,7	1,1

4.1.4 Grondposities

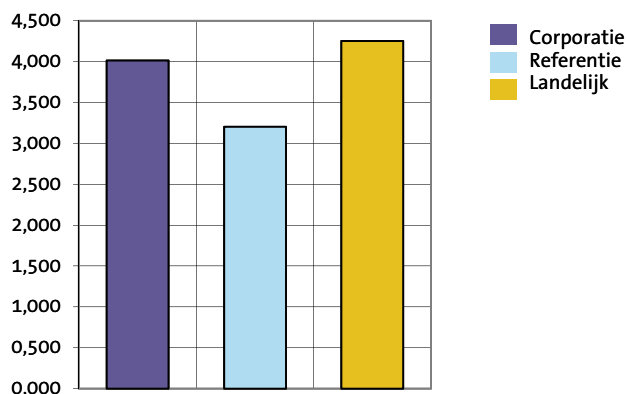
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	864	433	430	285	887
Aantal hectares			2,6	48	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	22	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	240.500	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	149	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	60.040	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

GroenrandWonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.764	47.589	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	29.942	43.716	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.260	1.013	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.546	2.257	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,71	4,61	4,47

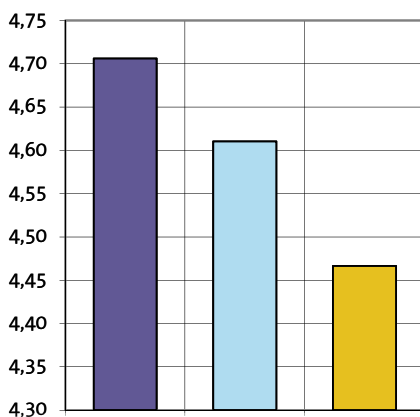
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	923	1.117	1.199	827
Langlopende leningen per VHE	33.758	33.593	32.616	31.764
Schuldverdienratio	36,6	30,1	27,2	38,4
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	710	878	704	748
Langlopende leningen per VHE	43.099	44.554	46.558	47.589
Schuldverdienratio	60,7	50,8	66,1	63,6
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

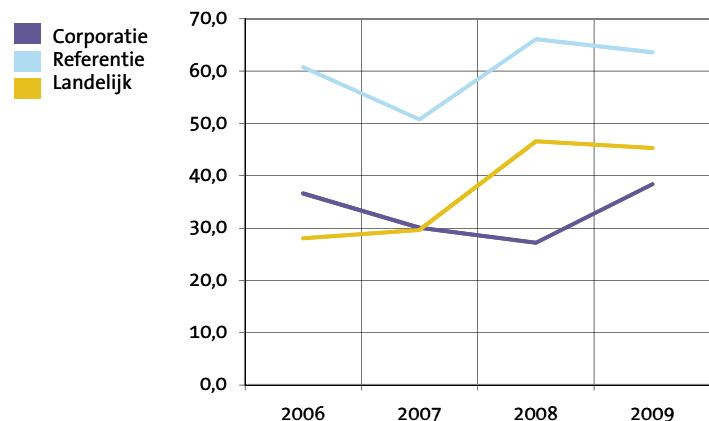
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

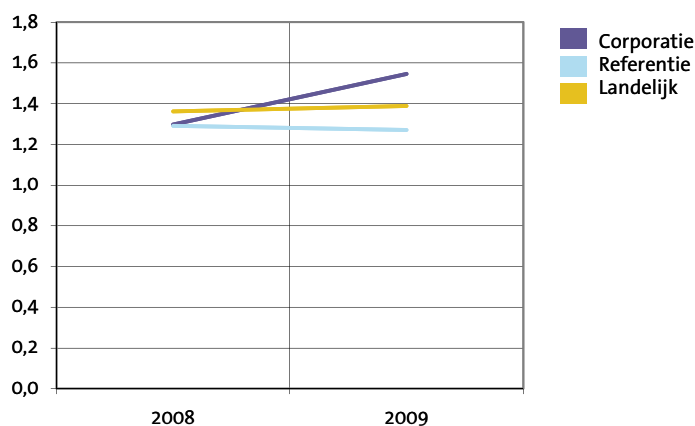


GroenrandWonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.447	46.299
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.162	29.942
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	55.518	55.554
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	43.027	43.716
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

GroenrandWonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	23,5	25,8	34,0
Referentie	22,8	24,3	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.991	14.543	13.400

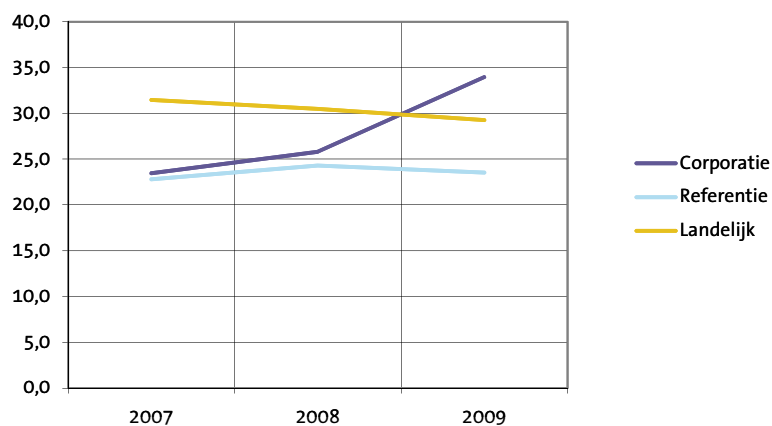
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	14.972	20.625	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



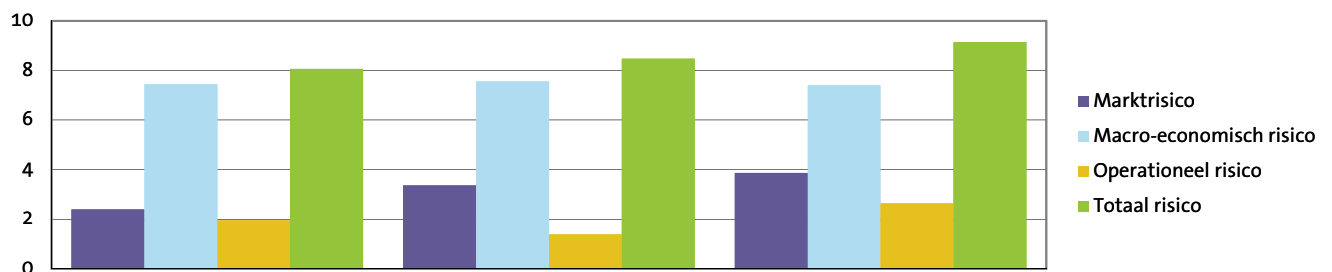
Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,4	1.201	3,4	2.078	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,4	3.725	7,6	4.667	7,4	3.392
Operationeel risico	2,0	980	1,4	858	2,6	1.211
Totaal risico	8,1	4.035	8,5	5.235	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

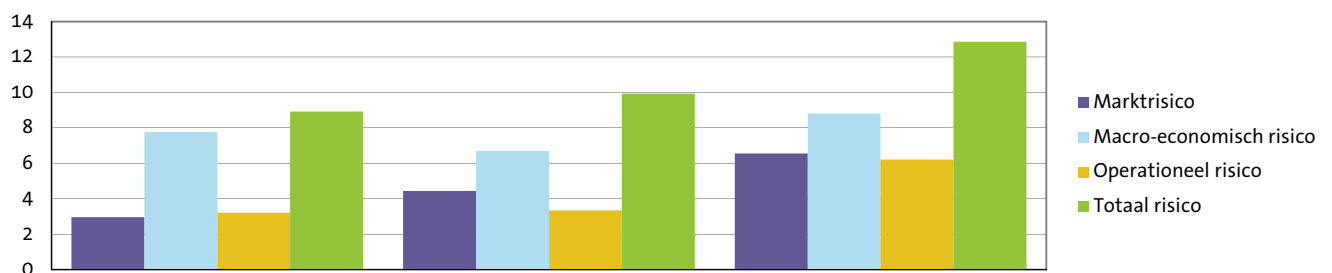
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,0	1.672	4,4	3.483	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,8	4.394	6,7	5.258	8,8	4.991
Operationeel risico	3,2	1.818	3,3	2.624	6,2	3.511
Totaal risico	8,9	5.041	9,9	7.795	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



GroenrandWonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	80,0	7,0	0,0	7,0	6,0
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

GroenrandWonen

GroenrandWonen

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Samenvatting**
- **Analyse**
- **Toelichting**

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.