

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L1005**

**Laurentius  
Breda**





**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>

## Laurentius

### 1

## Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Laurentius</b>		
L-nummer	L1005		
Vestigingsplaats	Breda		
Aantal fte's	66,8		
Totaal huurwoningen	7.085		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	254		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>7.339</b>		
Garages	11.424 m2	952 [weging 0,2]	190
Bedrijfsruimten/winkels	9.150 m2	61 [weging 1,0]	61
Overig bezit	14.400 m2	192 [weging 0,2]	38
Maatschappelijk vastgoed	3.600 m2	24 [weging 2,0]	48
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>8.568</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>7.677</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>7.558</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	17		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	18		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	31		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	12.974		
Verstrekke leningen *	6.485		
Rekening courant *	42.851		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg35 Breda e.o.	6.866	93,6	
Overig	473	6,4	
Referentieregio	<b>Rg35 Breda e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf05 Gemiddeld profiel</b>		

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

Waardering wijken	Rg35	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	922	922	13
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.743	1.743	25
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.201	4.201	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.866	6.866	100

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

	Corporatie	Rg35	Landelijk
Eengezinswoningen	48,6	55,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	13,8	14,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	10,5	10,1	13,1
Hoogbouw	23,6	14,0	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,4	2,1
Overige woongelegenheden	3,5	3,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	2,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	4,5	12,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	17,0	18,3	17,6
Bouwperiode 1970-1979	25,6	21,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	25,7	21,9	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,5	13,6	11,1
Bouwperiode 2000 en later	15,2	9,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Laurentius

## 2 Volkshuisvestelijke gegevens

### 2.1 Verhuur

#### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,2	7,4	8,2	10,7	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,1	0,9	0,9	1,1	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	0,9	1,6	2,2	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,8	0,7	0,4	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,3	1,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	415	431	443	444	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				443	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				474	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,4	68,6	68,9	68,6	68,2	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

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

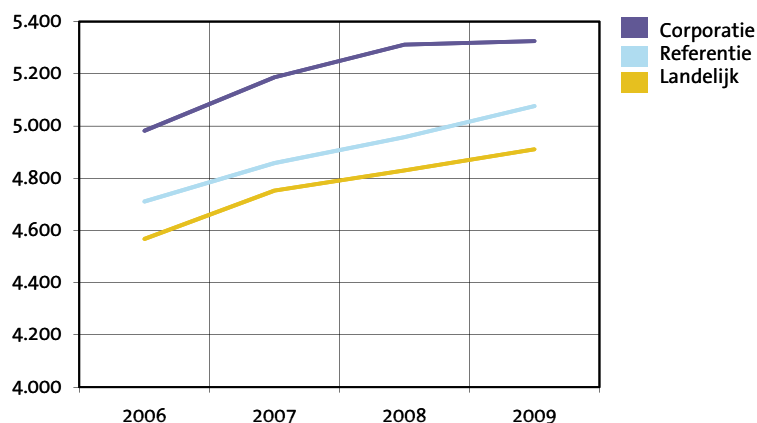
#### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.982	5.187	5.311	5.325	107
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	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**

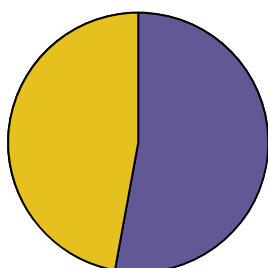
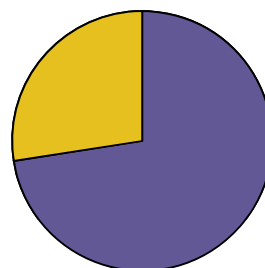
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	906	890	828	821	11,6	19,9	25,4
Betaalbare woningen	5.510	5.390	5.443	5.451	76,9	72,1	66,7
Dure woningen	668						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		368	393	443	6,3	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		353	311	370	5,2	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.	376	302	279	321	52,9	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	366	242	176	354	47,1	33,8	27,5
Passend	680	500	418	632	92,3	90,2	90,2
Te duur	33	21	24	37	4,8	6,1	5,9
Te goedkoop	29	23	13	6	2,9	3,7	3,8

**Quintielscores toewijzing**

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

**2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009****2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009**

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

## Laurentius

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.2 Kwaliteit van de voorraad

### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	142	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	80	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,12	3,05	3,15

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

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	273	377	423	503	323	325
Mutatieonderhoud	274	274	239	206	188	205
Planmatig onderhoud	916	630	1.175	504	1.052	915
Totaal onderhoud	1.463	1.281	1.837	1.213	1.563	1.445

(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	593	0	6.600	9.222	5.112	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	270	0	234	1.804			

### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	7.339		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.498		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,4	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	3.514		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	47,9	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	188		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	27,9	17,9	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	353	511	48	47	69
Fysieke activiteiten	580	510	79	44	54
Totaal	933	1.021	127	91	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					

## Laurentius

## 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	Rg35	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg35	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	7.357	56.255	514.790	2.419.143	7.357	56.255	514.790	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,5	1,2	1,1	1,0	6,1	1,8	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,5	0,5	0,7	0,6	0,9	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,4	1,6	0,7	1,1	0,0	0,3	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	2,0	0,7	1,1	0,4	0,7	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,4	0,6	0,5	0,4	1,5	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	108	141	987	1.236	405	0,33	
Prognosejaar 2007		88	704	792	299	0,38	
Prognosejaar 2008			335	335	240	0,72	
Gerealiseerde productie	106	59	240				0,47 0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	15	93	69	177	77	0,44	
Prognosejaar 2007		93	69	162	63	0,39	
Prognosejaar 2008			59	59	21	0,36	
Gerealiseerde productie	14	42	21				0,39 0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	87	57	27	171	95	0,56	
Prognosejaar 2007		32	32	64	57	0,89	
Prognosejaar 2008			32	32	19	0,59	
Gerealiseerde productie	38	38	19				0,68 0,59

## Laurentius

## 2 Volkshuisvestelijke gegevens

### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

##### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg35	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	922	10
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.743	185
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.201	82
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.866	277

##### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg35	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	922	550
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.743	311
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.201	1.574
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.866	2.435

#### 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)	960	13	10	2	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.860	25	229	49	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.519	62	232	49	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.339	100	471	100	6

##### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	960	13	1.386	34	144
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.860	25	914	23	49
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.519	62	1.724	43	38
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.339	100	4.024	100	55

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

	<b>Rg35</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	59,7	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	59,1	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					

## Laurentius

### 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	441	446	506	573	667	705
Overige bedrijfslasten*	838	896	1.012	1.039	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.515	1.365	1.837	1.213	1.500	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.795</b>	<b>2.707</b>	<b>3.355</b>	<b>2.825</b>	<b>3.261</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.515	1.365	1.837	1.213	1.543	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.280</b>	<b>1.342</b>	<b>1.518</b>	<b>1.612</b>	<b>1.717</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	328	366	363	356	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	62	69	119	68	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>889</b>	<b>906</b>	<b>1.036</b>	<b>1.188</b>	<b>1.317</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	34	230	0	65	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>889</b>	<b>873</b>	<b>806</b>	<b>1.188</b>	<b>1.252</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	64.835	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	113	93	88

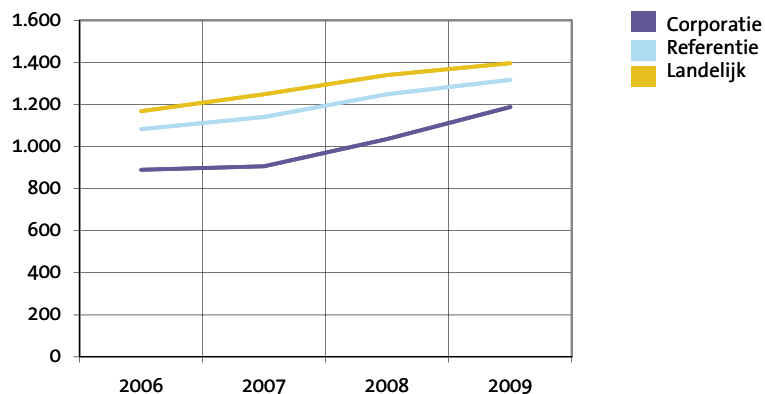
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	889	906	1.036	1.188	33,6
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
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	5.068	5.122	5.183	5.238
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.662	2.850	2.308	2.836
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.343	1.459	749	1.139

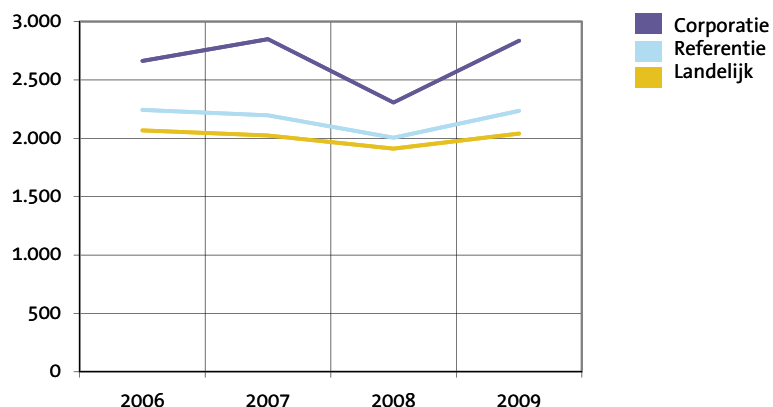
<b>Referentie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

<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)**

## Laurentius

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	79	59	149	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	176.177	166.237	187.040	172.581	174.866
- grondkosten	25.051	40.000	33.013	21.893	22.220
- bouwkosten	121.924	101.305	130.678	144.959	145.295
- overige kosten	29.203	24.932	23.349	5.728	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	257.636	127.994	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	27	0	23	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	195.222	0	243.435	159.341	136.621
- grondkosten	49.556	0	16.391	23.741	17.067
- bouwkosten	121.704	0	178.130	128.864	110.382
- overige kosten	23.963	0	48.913	6.735	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	68	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	185.559	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	2.118	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	35	57	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	38	38	19	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	164.053	187.842	151.474	153.287	139.963
Verkoopkosten	1.737	2.263	2.316	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	61	84	79	49	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	234	1.804	21.021	97.606
Uitgaven	0	28.205	5.112	11.948	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	14	42	21	3.069	15.305
Kosten	3.214	905	3.571	9.013	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

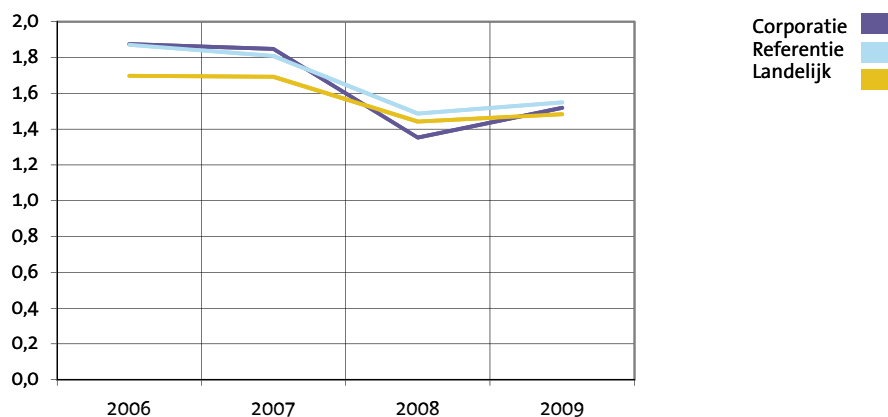
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	1.353	39.716	153.361
---	---	---	-------	--------	---------

**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)	2.877	3.178	2.877	3.334
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.534	1.719	2.128	2.195
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</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**

## Laurentius

### 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>53.660</b>	<b>52.950</b>	<b>55.538</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.586	-1.520	1.642	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.675	-3.126	-1.798	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-591	10	1.221	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-53	-385	-360	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-4.142	-4.124	-4.973	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	-1.521	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>46.785</b>	<b>43.806</b>	<b>49.750</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	176.200
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	0	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	179.592	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	156.027	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	184.435	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	129.004	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	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*					

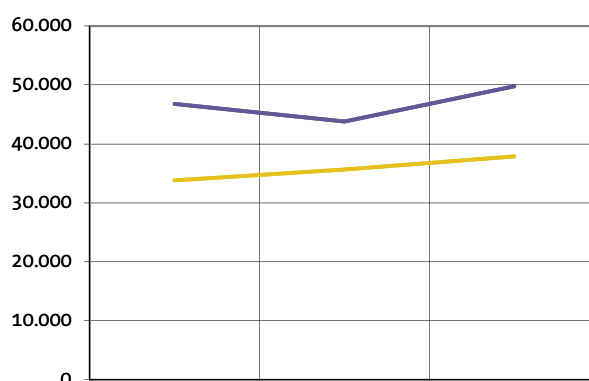
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ 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	9,1	7,7	7,3
2008	8,5	7,8	7,5
2009	9,5	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	24,5	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,8	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,0	1,2	1,1

**4.1.4 Grondposities**

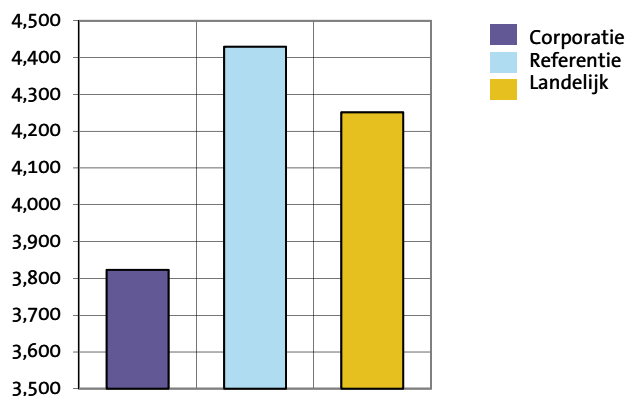
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	95	94	119	1.058	887
Aantal hectares			3,4	146.309	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	29	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	233.759	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	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**

## Laurentius

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	56.437	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	51.812	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	79	1.229	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	2.195	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,34	4,58	4,47

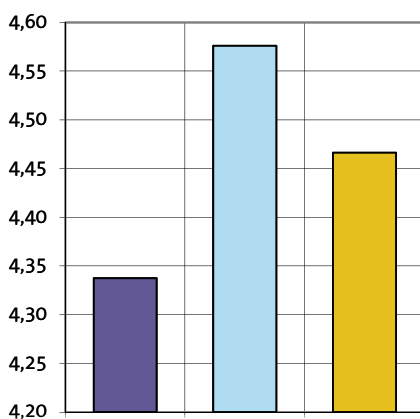
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.343	1.459	749	1.139
Langlopende leningen per VHE	34.431	41.874	45.137	56.437
Schuldverdienratio	<b>25,6</b>	<b>28,7</b>	<b>60,3</b>	<b>49,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	<b>23,5</b>	<b>25,7</b>	<b>43,7</b>	<b>40,4</b>
<b>Landelijk</b>				
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>

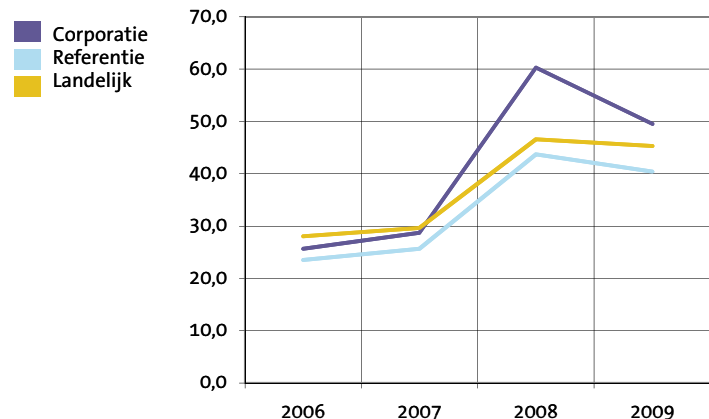
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

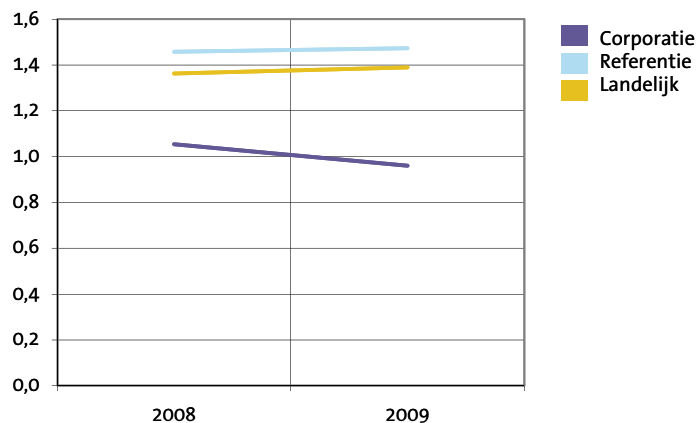


**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	43.806	49.750
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	41.586	51.812
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</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**

## Laurentius

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	36,1	30,8	25,2
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	18.807	16.049	13.400

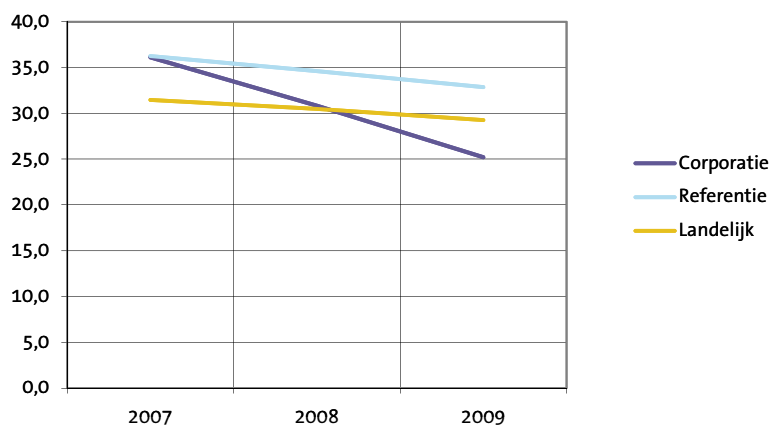
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	14.269	18.254	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



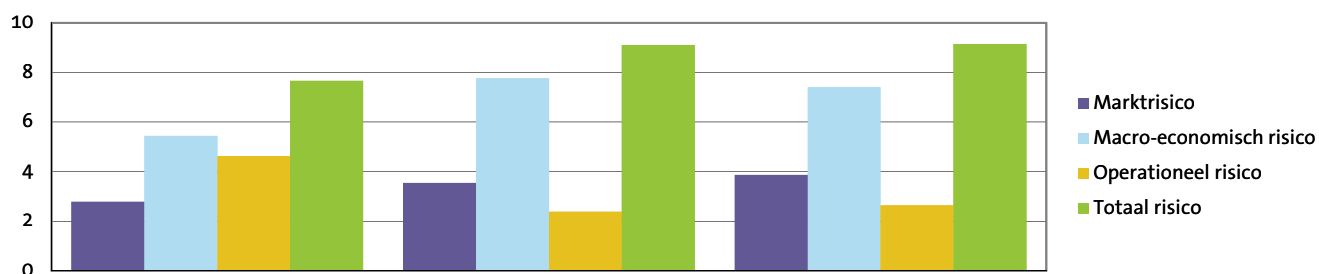
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,8	2.073	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	5,4	4.058	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	4,6	3.453	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	7,7	5.717	9,1	4.448	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

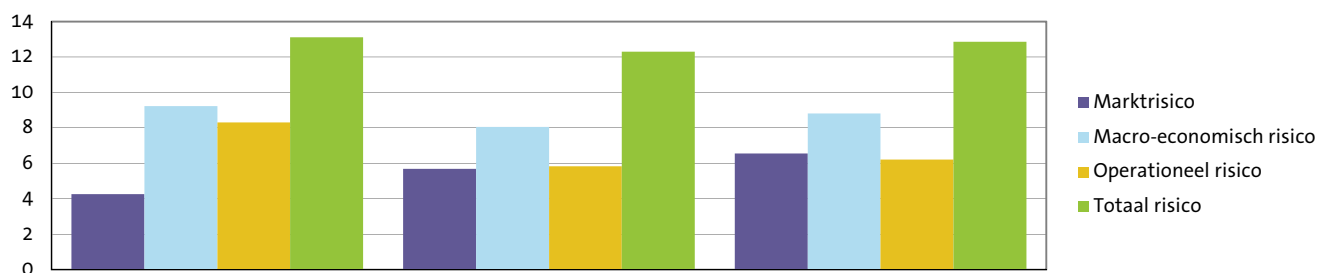
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	4.859	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,2	10.547	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	8,3	9.484	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	13,1	14.992	12,3	7.283	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Laurentius

# 5 Financiële positie

### 5.5 Oordelen

#### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie		JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
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)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4



**Laurentius**

---

---

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.