

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1459

**R.K. Woningbouwstichting "De Goede
Woning"
Zoetermeer**



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"		
L-nummer	L1459		
Vestigingsplaats	Zoetermeer		
Aantal fte's	48		
Totaal huurwoningen	5.684		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	5.684		
Garages	4.284 m2	221 [weging 0,2]	44
Bedrijfsruimten/winkels	500 m2	18 [weging 1,0]	18
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	5.923		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.746
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			5.760
Verbindingen			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	35		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	6		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1.500		
Verstrekte leningen *	3.113		
Rekening courant *	63		
Verstrekte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg27 s-Gravenhage	5.684	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg27 s-Gravenhage		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg27	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.799	2.799	49
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	2.885	51
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	5.684	5.684	100

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

	Corporatie	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	47,0	20,8	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	16,7	40,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	0,7	17,6	13,1
Hoogbouw	35,6	15,3	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,8	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	3,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	9,9	8,3
Bouwperiode 1945-1959	1,0	16,7	14,3
Bouwperiode 1960-1969	5,1	13,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	48,0	15,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	27,4	21,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	7,5	12,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,0	10,0	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,7	8,8	7,5	6,8	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,7	1,4	1,3	1,3	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,6	0,3	0,5	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	418	430	444	445	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				445	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden				n.v.t.	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,2	69,0	69,1	69,1	68,2	71,5

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

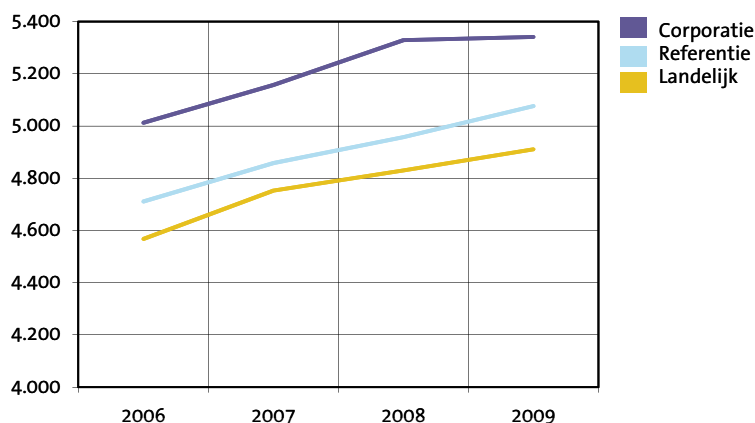
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.012	5.157	5.329	5.341	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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	858	871	867	846	14,9	19,9	25,4
Betaalbare woningen	3.789	3.903	3.950	3.895	68,5	72,1	66,7
Dure woningen	838						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		836	852	913	16,1	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		27	30	30	0,5	1,6	1,9

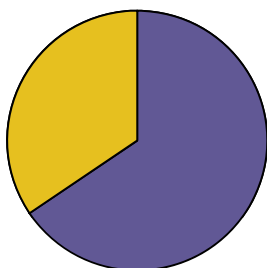
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	80	478	412	279	65,6	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	369	119	91	77	34,4	33,8	27,5
Passend	279	564	464	333	86,1	90,2	90,2
Te duur	18	12	25	9	3,4	6,1	5,9
Te goedkoop	152	21	14	14	10,6	3,7	3,8

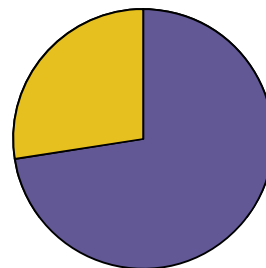
Quintielscores toewijzing

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.

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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	67	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,13	3,05	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	233	287	288	316	323	325
Mutatieonderhoud	187	192	185	158	188	205
Planmatig onderhoud	1.100	804	740	798	1.052	915
Totaal onderhoud	1.519	1.283	1.213	1.272	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	327	320	83	95	2.159	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	50	57	65	44			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	5.684		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	613		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,8	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	63		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.420		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	42,6	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	19		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	5,3	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Volkshuisvestelijke gegevens

2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid (x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	539	634	95	47	69
Fysieke activiteiten	518	312	91	44	54
Totaal	1.057	946	186	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					

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	5.719	167.885	514.790	2.419.143	5.719	167.885	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,6	1,2	1,1	1,0	2,7	1,1	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	1,1	0,5	0,7	0,6	0,7	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,5	0,7	1,1	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,5	0,6	0,7	1,1	0,2	0,5	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,6	0,5	0,0	0,6	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.

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	177	100	268	545	275	0,50	
Prognosejaar 2007		93	98	191	93	0,49	
Prognosejaar 2008			75	75	0	0,01	
Gerealiseerde productie	182	93	0			0,33	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	170	170	0	0,00	
Prognosejaar 2007		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,00	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	35	40	40	115	86	0,75	
Prognosejaar 2007		34	40	74	45	0,61	
Prognosejaar 2008			40	40	14	0,35	
Gerealiseerde productie	41	31	14			0,57	0,59

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg27	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.799	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	5.684	16

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg27	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.799	343
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	598
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	5.684	941

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.799	49	16	100	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	51	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	5.684	100	16	100	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.799	49	343	34	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	51	673	66	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	5.684	100	1.016	100	18

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg27	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	23,3	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	31.052	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.824	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	410	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	5.656	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	18,2	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.018	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	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					

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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	520	515	528	539	667	705
Overige bedrijfslasten*	1.009	945	1.069	1.108	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	996	1.283	1.213	1.272	1.500	1.387
Variabele lasten	2.525	2.743	2.810	2.919	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	996	1.296	1.213	1.272	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.528	1.447	1.597	1.647	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	427	434	462	473	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	15	24	19	25	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
Netto bedrijfslasten	1.087	988	1.116	1.148	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	54	190	94	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.087	935	926	1.055	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	64.667	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	120	93	88

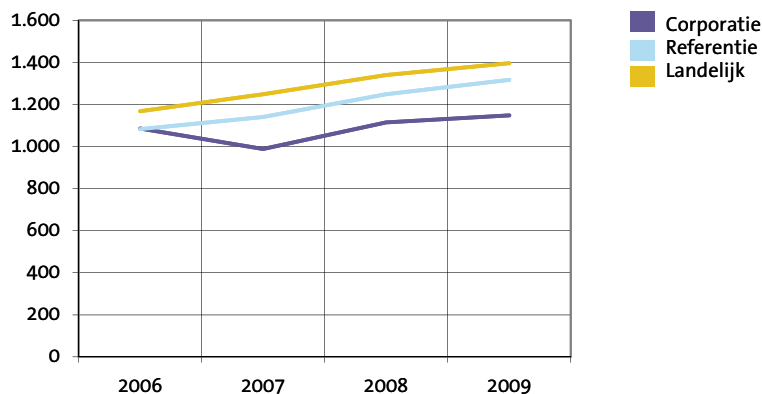
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.087	988	1.116	1.148	5,7
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)



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.950	5.013	5.171	5.277
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.868	2.729	2.843	2.857
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.877	1.818	1.487	1.362

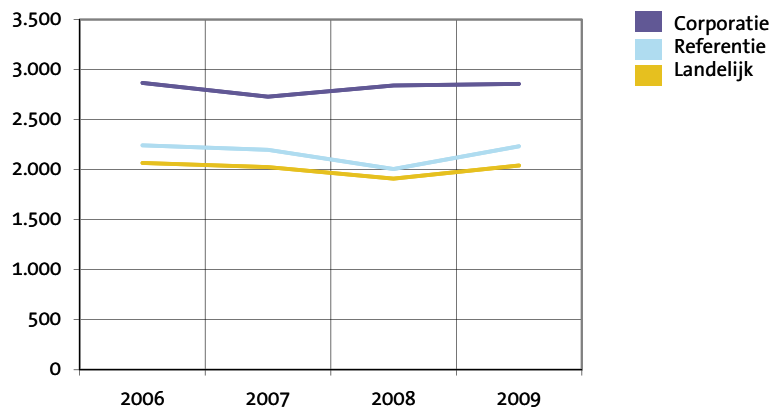
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

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)



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	182	93	0	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	119.170	138.516	0	172.581	174.866
- grondkosten	17.500	13.409	0	21.893	22.220
- bouwkosten	101.670	125.108	0	144.959	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
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
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

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

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	41	31	14	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	127.049	131.032	132.714	153.287	139.963
Verkoopkosten	3.878	1.677	2.000	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	20	0	0	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	57	65	44	21.021	97.606
Uitgaven	5.614	1.277	2.159	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	3.069	15.305
Kosten	0	0	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

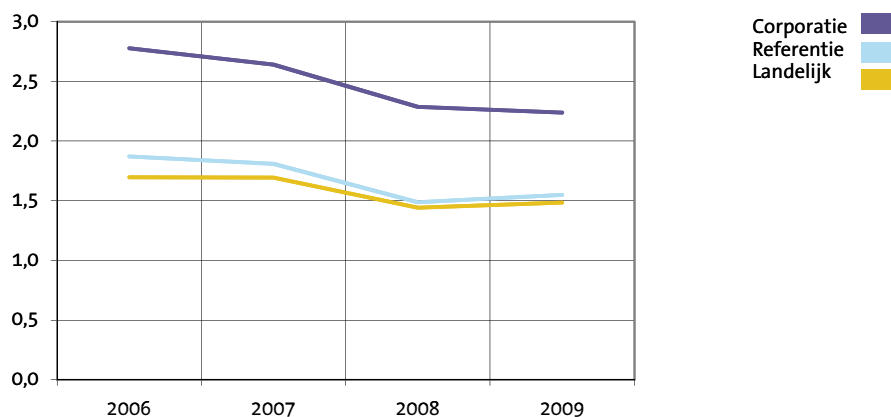
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"**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)	2.933	2.926	2.644	2.463
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.056	1.108	1.157	1.101
Rentedekkingsgraad	2,8	2,6	2,3	2,2
Referentie				
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
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
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

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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	39.309	37.511	36.871	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.162	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.367	-1.062	-1.007	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	1.790	1.789	2.605	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-50	65	11	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	643	1.419	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	2.075	2.081	80	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	43.560	41.803	38.560	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongeenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	158.220	168.394	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongeenheden	45.200	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	162.030	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongeenheden	46.100	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	160.756	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongeenheden	n.v.t.	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,3	2,9	3,1

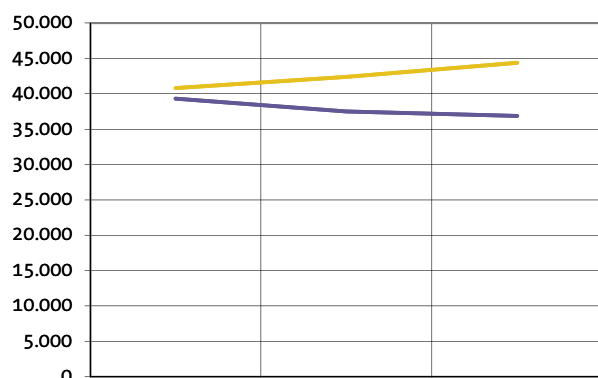
Quintielscores bedrijfswaarde

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

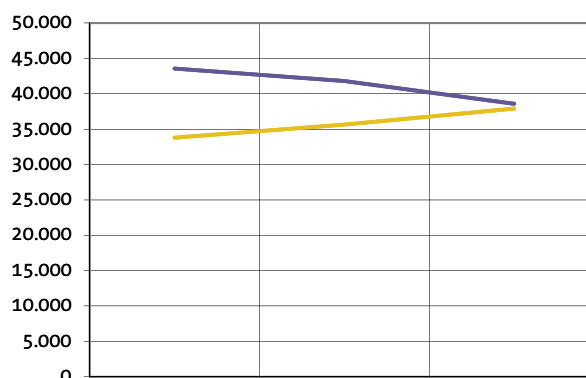
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,7	7,7	7,3
2008	8,1	7,8	7,5
2009	7,3	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,0	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,1	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	3,7	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	538	264	720	1.058	887
Aantal hectares			2,6	146.309	277.642

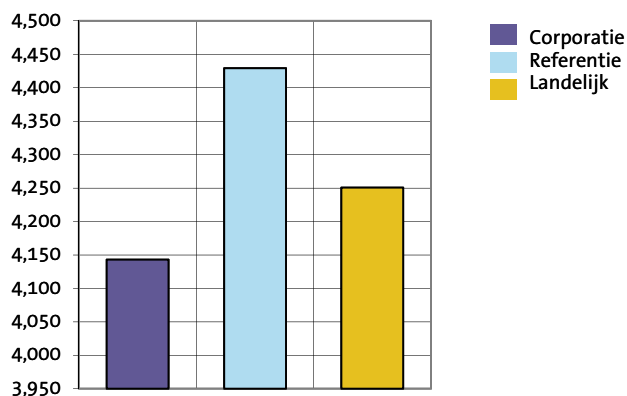
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	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



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	23.758	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	22.126	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.101	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,63	4,58	4,47

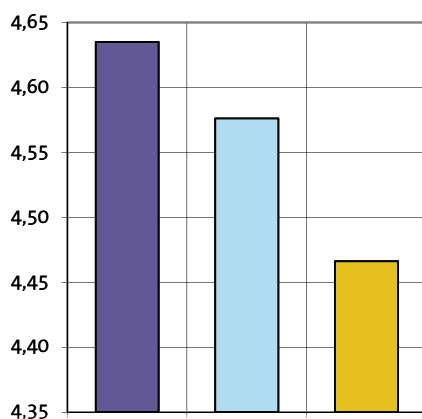
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.877	1.818	1.487	1.362
Langlopende leningen per VHE	21.827	24.827	23.827	23.758
Schuldverdienratio	11,6	13,7	16,0	17,4
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	23,5	25,7	43,7	40,4
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

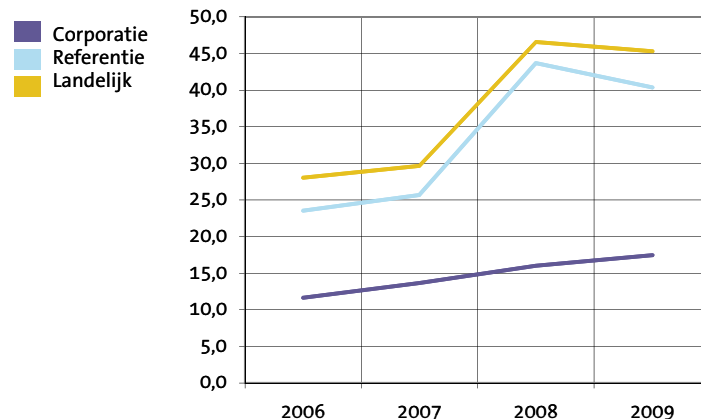
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Waarden vastgoed en leningen **4**

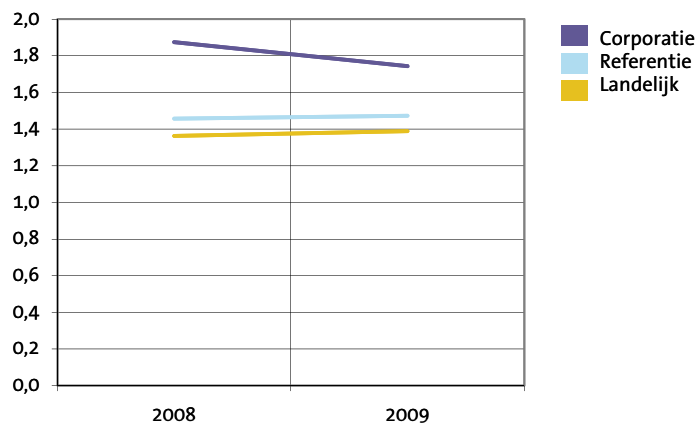
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	41.803	38.560
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.296	22.126
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,9	1,7
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	50,7	47,2	23,5
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	10.154	16.049	13.400

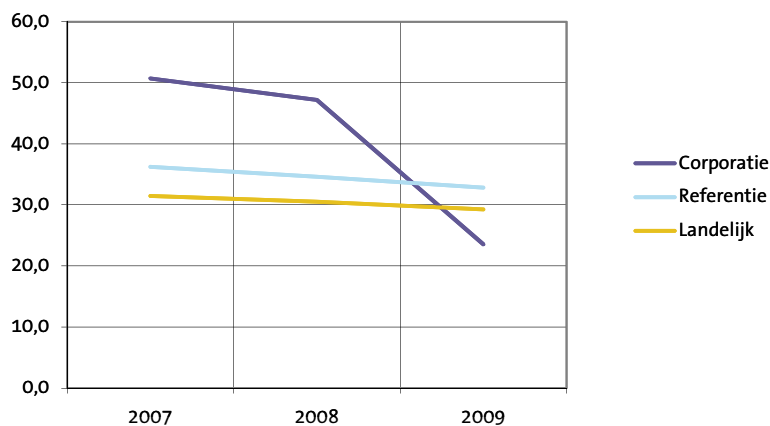
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	16.399	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



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

Financiële positie en perspectief

5

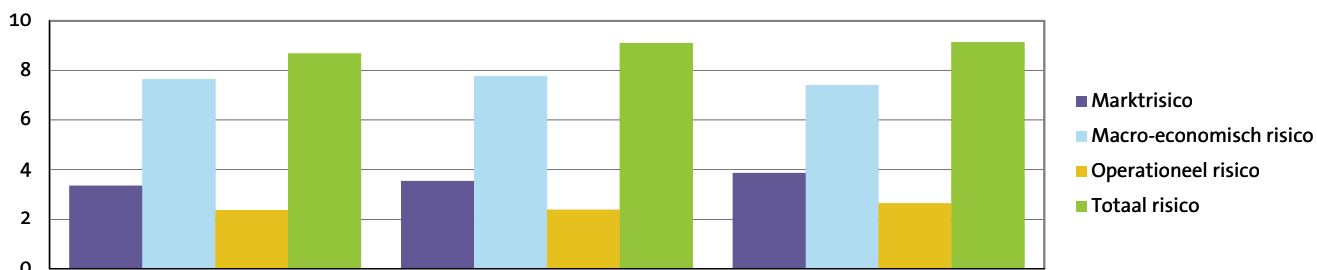
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,3	1.445	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,7	3.301	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	2,4	1.023	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	8,7	3.746	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)



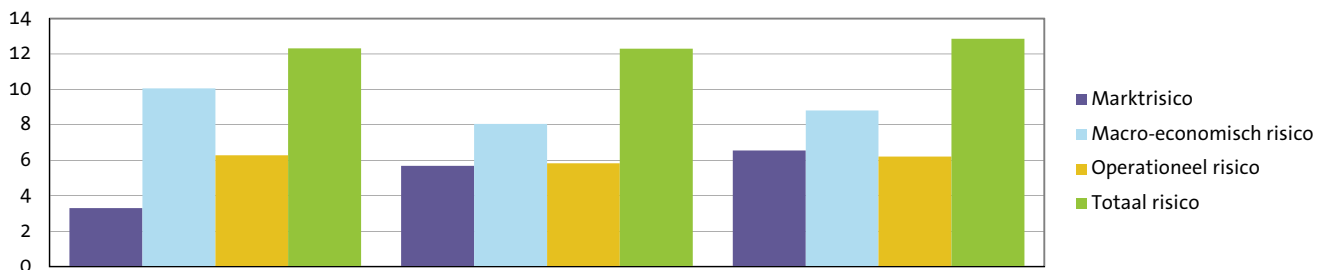
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,3	1.866	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,1	5.690	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	6,3	3.554	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	12,3	6.964	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

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.