

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L1573**

**Groen Wonen Vlist  
Vlist**





**Groen Wonen Vlist****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>

## Groen Wonen Vlist

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Groen Wonen Vlist</b>		
L-nummer	L1573		
Vestigingsplaats	Vlist		
Aantal fte's	4		
Totaal huurwoningen	1.067		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>1.067</b>		
Garages	150 m2	31 [weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	90 m2	1 [weging 1,0]	1
Overig bezit	n.b. m2	23 [weging 0,2]	5
Maatschappelijk vastgoed	680 m2	3 [weging 2,0]	6
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>1.125</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>1.085</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>1.088</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg29	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserv	1.067	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	<b>Rg29 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard</b>		
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>		

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

Waardering wijken	Rg29	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.067	1.067	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.067	1.067	100

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

	Corporatie	Rg29	Landelijk
Eengezinswoningen	73,8	51,5	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	11,7	20,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	14,5	12,3	13,1
Hoogbouw	0,0	12,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	0,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,5	3,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	15,1	16,0	14,3
Bouwperiode 1960-1969	33,8	19,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	19,0	27,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,6	20,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,7	9,7	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,3	4,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Groen Wonen Vlist

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	7,8	6,4	5,7	4,9	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,6	0,4	0,5	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	0,9	1,0	1,1	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,5	1,3	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	354	375	377	402	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				402	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,7	68,4	68,0	68,9	63,2	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

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

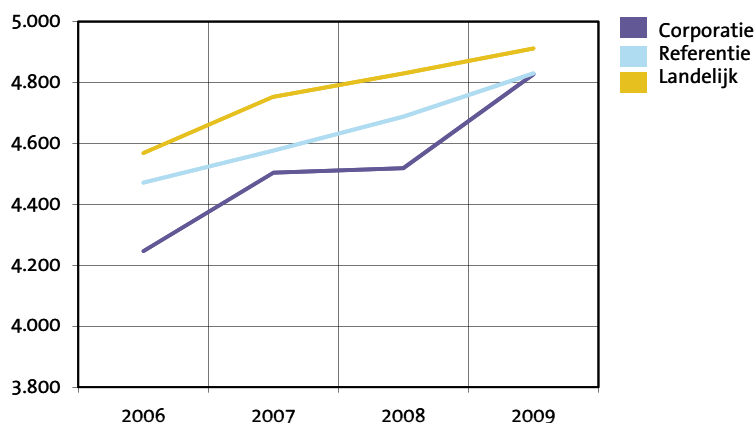
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.246	4.504	4.519	4.827	114
Referentie	4.471	4.577	4.688	4.830	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)



**Groen Wonen Vlist****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

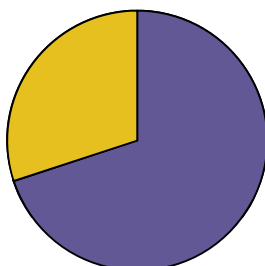
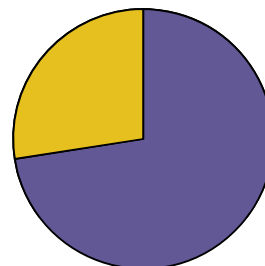
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	359	335	329	303	28,4	26,2	25,4
Betaalbare woningen	693	722	751	760	71,2	69,9	66,7
Dure woningen	3						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		3	3	4	0,4	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	0,8	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.	89	52	26	52	70,0	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	47	16	13	18	30,0	31,8	27,5
Passend	130	64	36	67	94,9	87,8	90,2
Te duur	4	3	2	2	3,5	6,2	5,9
Te goedkoop	2	1	1	1	1,6	6,0	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.

## Groen Wonen Vlist

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	128	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,14	2,81	3,15

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

Onderhoud					(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	251	234	221	0	282	325
Mutatieonderhoud	221	263	224	534	177	205
Planmatig onderhoud	750	849	1.342	911	1.086	915
Totaal onderhoud	1.222	1.347	1.788	1.445	1.545	1.445

Woningverbetering					(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	187	0	0	109	27.250	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	32	0	0	4			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	1.067		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	205		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,2	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	226		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,2	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	23		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	32,9	20,7	15,8

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	16	0	15	24	69
Fysieke activiteiten	51	130	48	34	54
Totaal	67	130	63	58	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					

## Groen Wonen Vlist

### 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	Rg29	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg29	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	1.067	62.393	221.732	2.419.143	1.067	62.393	221.732	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,3	0,7	1,3	1,0	1,5	1,4	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,9	0,4	0,4	0,7	0,3	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	1,0	0,2	1,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,1	0,7	0,6	1,1	0,4	0,6	0,6	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,3	0,5	0,0	0,4	0,5	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.

**Groen Wonen Vlist****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	20	20	20	60	41	0,68	
Prognosejaar 2007		21	0	21	21	1,00	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	20	21	0			0,84	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	15	14	0	29	29	1,00	
Prognosejaar 2007		14	0	14	14	1,00	
Prognosejaar 2008			12	12	14	0,86	
Gerealiseerde productie	15	0	14			0,95	0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	2	0,25	
Prognosejaar 2007		0	0	0	2	0,25	
Prognosejaar 2008			5	5	2	0,40	
Gerealiseerde productie	0	0	2			0,30	0,59

## Groen Wonen Vlist

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.067	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.067</b>	<b>15</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.067	126
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.067</b>	<b>126</b>

##### 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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.067	100	15	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.067</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

###### 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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.067	100	126	100	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.067</b>	<b>100</b>	<b>126</b>	<b>100</b>	<b>12</b>

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

	Rg29	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,4	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	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**

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

## Groen Wonen Vlist

### 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	187	218	214	239	659	705
Overige bedrijfslasten*	835	911	1.115	1.221	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.222	1.369	1.788	1.445	1.434	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.243</b>	<b>2.498</b>	<b>3.117</b>	<b>2.905</b>	<b>3.036</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.222	1.369	1.788	1.445	1.507	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.022</b>	<b>1.130</b>	<b>1.329</b>	<b>1.460</b>	<b>1.529</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	105	96	68	16	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	34	33	11	13	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>883</b>	<b>1.001</b>	<b>1.251</b>	<b>1.431</b>	<b>1.299</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	35	120	62	42	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>883</b>	<b>966</b>	<b>1.130</b>	<b>1.370</b>	<b>1.256</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				65.000	65.048	61.818
Aantal VHE per fte				272	96	88

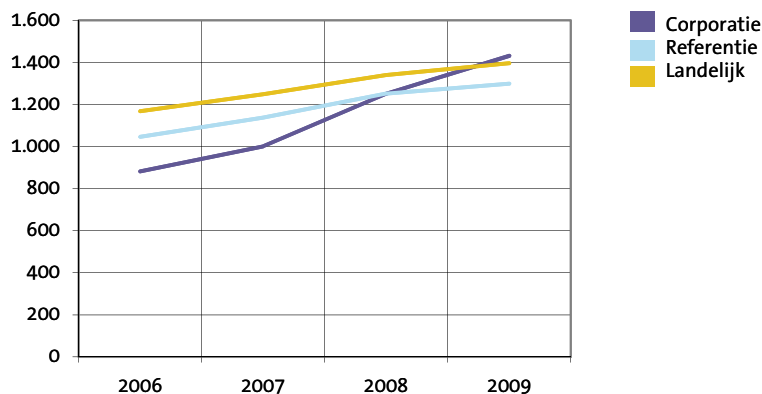
#### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	883	1.001	1.251	1.431	62,1
Referentie	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
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)



**Groen Wonen Vlist****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.281	4.478	4.512	4.681
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.177	2.109	1.474	1.804
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.433	1.337	529	779

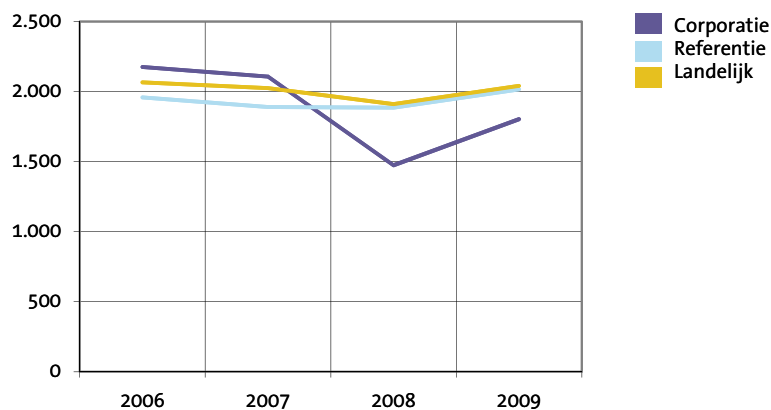
<b>Referentie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.431	4.561	4.662	4.922
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.960	1.890	1.885	2.016
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.076	986	791	741

<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)**

## Groen Wonen Vlist

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

#### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	20	21	0	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	100.100	172.286	0	184.056	174.866
- grondkosten	15.000	15.000	0	22.179	22.220
- bouwkosten	85.100	157.286	0	152.715	145.295
- overige kosten	0	0	0	9.163	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192.404</b>	<b>106.383</b>
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	204	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	166.985	176.317
- grondkosten	0	0	0	21.740	17.494
- bouwkosten	0	0	0	139.025	151.999
- overige kosten	0	0	0	6.221	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	241	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	157.041	136.621
- grondkosten	0	0	0	18.793	17.067
- bouwkosten	0	0	0	130.382	110.382
- overige kosten	0	0	0	7.867	9.172

#### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	519	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	44	25

#### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	2	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	0	0	180.500	139.258	139.963
Verkoopkosten	0	0	0	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	46	38

#### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	4	9.362	97.606
Uitgaven	0	0	27.250	8.888	15.948

#### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	15	0	14	1.100	15.305
Kosten	0	0	4.286	7.965	9.491

#### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

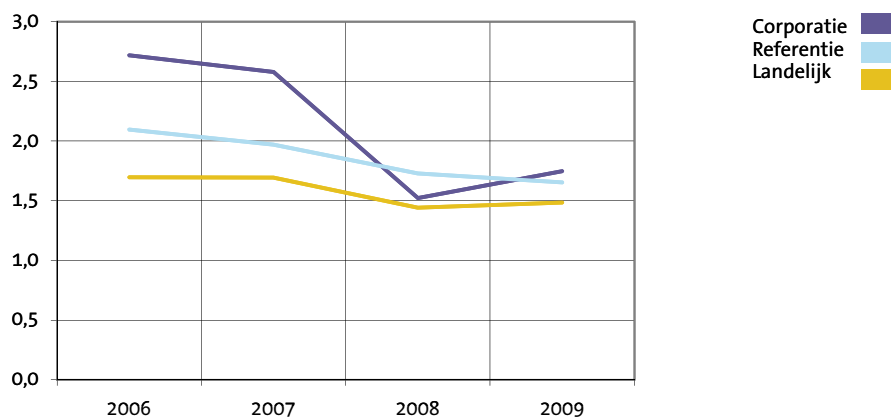
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	19.098	153.361
---	---	---	---	--------	---------

**Groen Wonen Vlist****Bedrijfsvoering 3****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)	2.266	2.185	1.541	1.822
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	834	847	1.012	1.042
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.058	2.002	1.877	1.873
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	981	1.016	1.086	1.132
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</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**

## Groen Wonen Vlist

### 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>32.570</b>	<b>41.250</b>	<b>45.463</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	544	1.344	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-3.448	-7.160	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.501	51	1.167	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-60	-437	-397	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	-2.530	-1.320	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-2.087	-2.041	-2.184	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>28.921</b>	<b>33.389</b>	<b>36.914</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	207.118	157.212	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	208.821	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	214.720	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,2	2,9	3,1

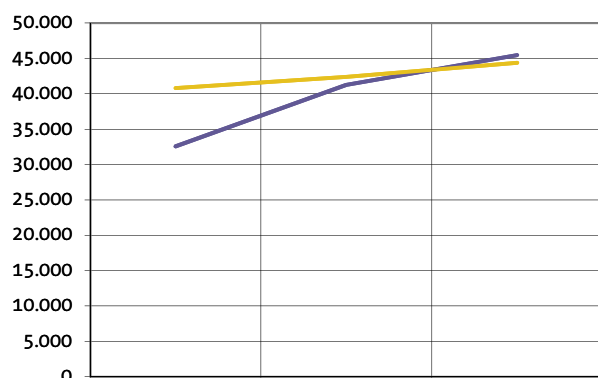
### Quintielscores bedrijfswaarde

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	6,5	6,8	7,3
2008	7,4	7,0	7,5
2009	7,9	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,0	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,7	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,8	1,1	1,1

**4.1.4 Grondposities**

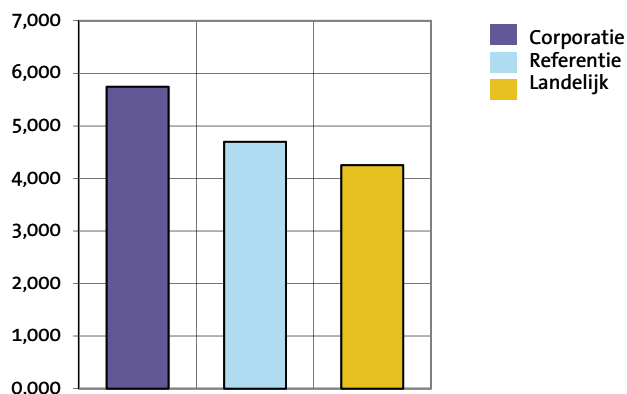
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.135	887
Aantal hectares			0,0	8.886	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	48.382	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**

## Groen Wonen Vlist

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.488	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.279	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	939	966	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.042	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,60	4,65	4,47

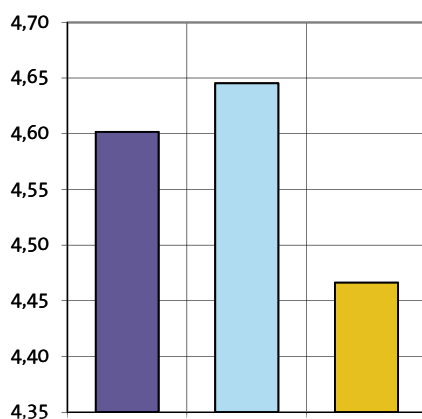
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.433	1.337	529	779
Langlopende leningen per VHE	17.678	18.726	22.969	21.488
Schuldverdienratio	<b>12,3</b>	<b>14,0</b>	<b>43,4</b>	<b>27,6</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	<b>18,4</b>	<b>22,0</b>	<b>28,5</b>	<b>34,1</b>
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

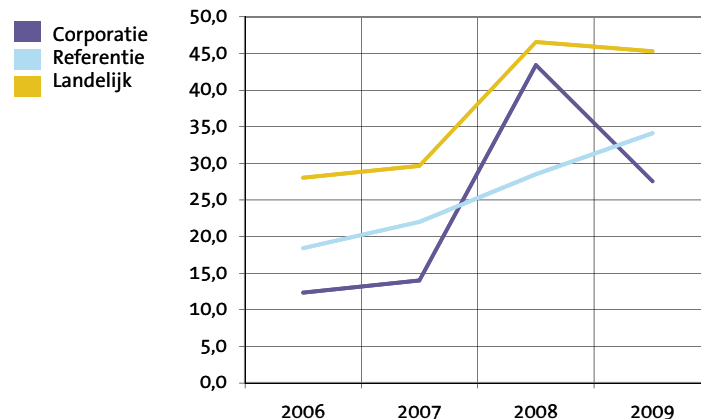
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

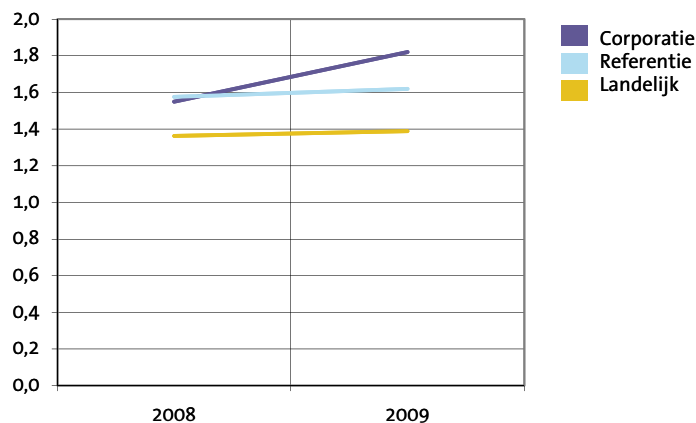


**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.389	36.914
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.545	20.279
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</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**

## Groen Wonen Vlist

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	39,5	40,0	43,8
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	17.817	17.183	13.400

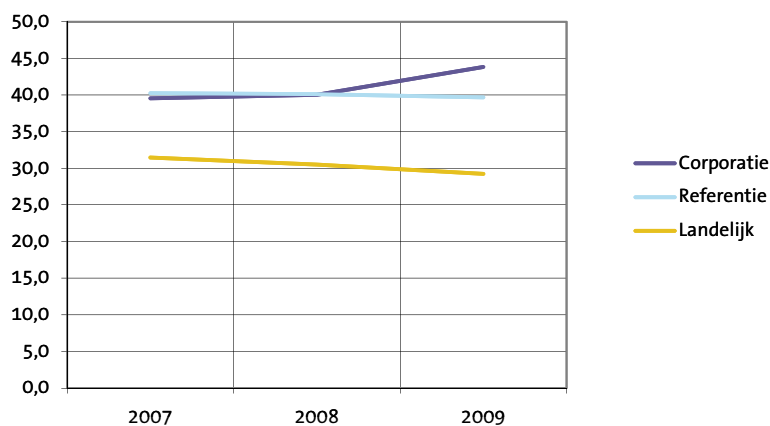
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	17.373	17.315	16.132

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

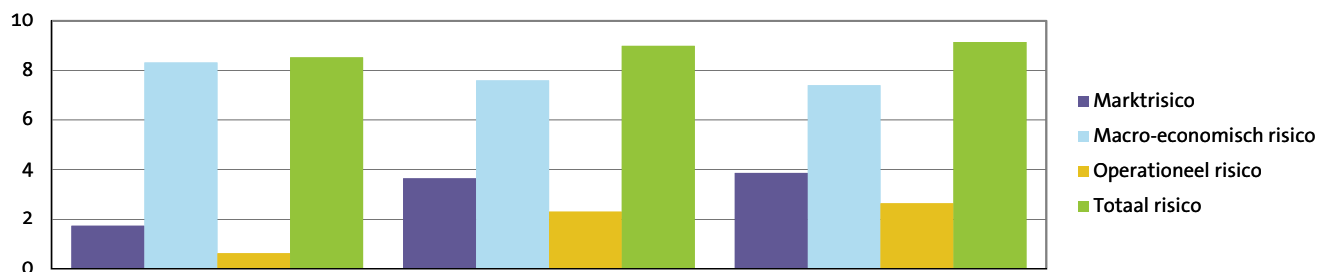
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

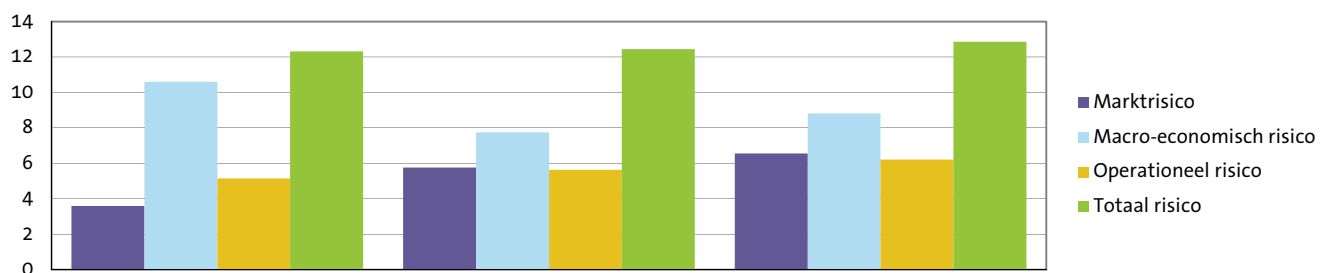


**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**  
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	1,7	708	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,3	3.381	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	0,6	258	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	8,5	3.464	9,0	3.891	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	3,6	1.642	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,6	4.844	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	5,1	2.350	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	12,3	5.629	12,4	6.160	12,9	7.283

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

## Groen Wonen Vlist

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	0,0	0,0	1,0	20,0
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

---

**Groen Wonen Vlist**

---

---

## **Groen Wonen Vlist**

---

---

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.