

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1821

**Laris Wonen en diensten
Montferland**



Laris Wonen en diensten

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

Laris Wonen en diensten

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Laris Wonen en diensten				
L-nummer	L1821				
Vestigingsplaats	Montferland				
Aantal fte's	22,6				
Totaal huurwoningen	2.238				
Eenheden in verzorgingshuizen	40				
Overige woonegelegenheden	2				
Totaal aantal woonegelegenheden	2.280				
Garages	2.674	m2	49	[weging 0,2]	10
Bedrijfsruimten/winkels	5.171	m2	22	[weging 1,0]	22
Overig bezit	50	m2	1	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	3.638	m2	11	[weging 2,0]	22
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	2.363				
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					2.334
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					2.277
Verbindingen					
Aantal verbindingen	6				
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0				
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	9				
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	5.955				
Verstrekte leningen *	2.400				
Rekening courant *	2.232				
Verstrekte garanties *	0				
* (x € 1.000)					
Bezit woonegelegenheden in de regio					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
		in regio		totaal bezit	
Rg12	Achterhoek	1.913		83,9	
Rg13	Arnhem e.o.	367		16,1	
	Overig	0		0,0	
Referentieregio	Rg12 Achterhoek				
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen				

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

Waardering wijken	Rg12	Rg13	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.913	367	2.280	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	1.913	367	2.280	100

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

	Corporatie	Rg12	Rg13	Landelijk
Eengezinswoningen	74,6	61,2	56,9	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	3,9	14,8	19,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	19,7	16,6	12,9	13,1
Hoogbouw	0,0	3,7	6,8	10,7
Eenheden verzorging	1,8	2,2	2,4	2,1
Overige woongelegenheden	0,1	1,7	1,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,0	3,0	10,5	8,3
Bouwperiode 1945-1959	12,9	14,4	14,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	16,4	20,4	16,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	28,0	21,4	17,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	15,7	18,3	22,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,7	12,0	10,3	11,1
Bouwperiode 2000 en later	17,4	10,6	8,2	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

Laris Wonen en diensten

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	7,7	15,6	5,7	5,2	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,4	1,2	1,5	1,4	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	1,0	1,2	1,5	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,5	0,6	0,7	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,1	0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	399	396	458	452	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				447	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				513	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				5208	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	61,7	95,7	62,8	67,9	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

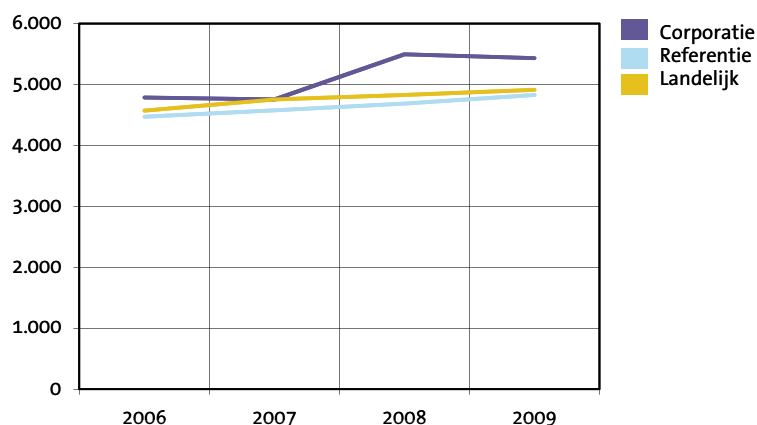
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.787	4.756	5.492	5.429	113
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)



Laris Wonen en diensten**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

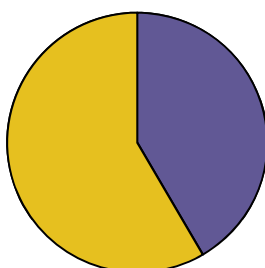
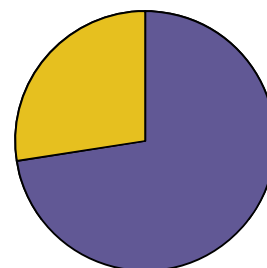
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	395	397	367	363	16,2	26,2	25,4
Betaalbare woningen	1.470	1.512	1.506	1.487	66,4	69,9	66,7
Dure woningen	119						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		105	138	182	8,1	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		142	144	206	9,2	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.	43	49	49	71	41,6	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	97	80	73	48	58,4	31,8	27,5
Passend	138	118	100	86	86,7	87,8	90,2
Te duur	0	7	16	30	10,4	6,2	5,9
Te goedkoop	2	4	6	3	2,9	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.

Laris Wonen en diensten

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	134	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,34	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	210	186	285	343	282	325
Mutatieonderhoud	348	398	213	240	177	205
Planmatig onderhoud	406	712	812	495	1.086	915
Totaal onderhoud	963	1.296	1.310	1.078	1.545	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	101	314	452	3.022	39.247	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	56	620	73	77			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	2.280		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	650		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	28,5	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	650		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	28,5	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	22		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	18,5	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Laris Wonen en diensten**Volkshuisvestelijke gegevens** **2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	24	34	11	24	69
Fysieke activiteiten	32	41	14	34	54
Totaal	56	75	25	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					

Laris Wonen en diensten

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	Rg12	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg12	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	2.280	40.622	221.732	2.419.143	2.280	40.622	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	4,0	1,2	1,3	1,0	1,6	1,7	1,5	1,2
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,7	0,4	0,7	1,0	0,8	0,5	0,7
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,1	0,2	1,1	0,8	0,4	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,1	0,9	0,6	1,1	0,1	1,0	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,5	0,2	0,3	0,5	0,8	0,5	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.

Laris Wonen en diensten**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	219	98	30	347	319	0,92	
Prognosejaar 2007		8	156	164	114	0,70	
Prognosejaar 2008			136	136	106	0,78	
Gerealiseerde productie	205	8	106			0,80	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	6	26	30	62	0	0,01	
Prognosejaar 2007		0	18	18	0	0,03	
Prognosejaar 2008			10	10	0	0,05	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,03	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	1	1	3	4	0,75	
Prognosejaar 2007		1	3	4	2	0,50	
Prognosejaar 2008			3	3	1	0,33	
Gerealiseerde productie	2	1	1			0,53	0,59

Laris Wonen en diensten

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg12		Rg13	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.913	81	367	37
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	1.913	81	367	37

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg12		Rg13	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	57	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.913	452	367	39
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	1.913	509	367	39

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
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.280	100	118	100	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.280	100	118	100	5

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
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	57	10	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.280	100	491	90	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.280	100	548	100	24

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

	Rg12	Rg13	Landelijk
Corporatie	0,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,5	41,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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					

Laris Wonen en diensten

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	611	643	658	625	659	705
Overige bedrijfslasten*	573	515	586	886	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	999	1.464	1.281	1.078	1.434	1.387
Variabele lasten	2.182	2.622	2.526	2.589	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.023	1.495	1.310	1.078	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.160	1.127	1.215	1.511	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	34	39	44	45	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	74	87	113	35	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
Netto bedrijfslasten	1.052	1.001	1.058	1.431	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	2	17	25	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.052	999	1.041	1.406	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	62.965	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	101	96	88

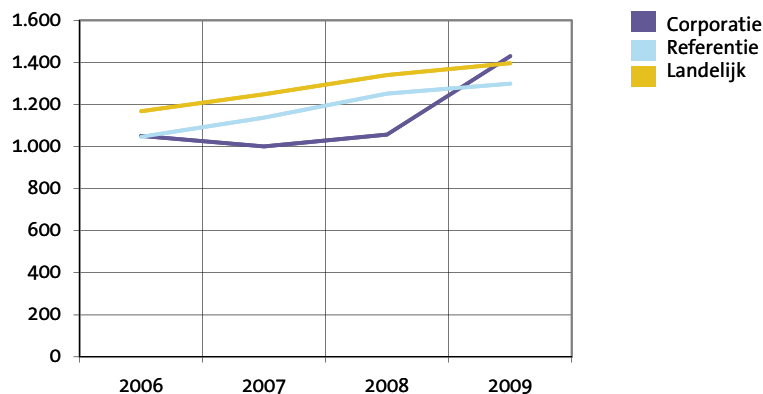
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.052	1.001	1.058	1.431	36,1
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				4	

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Laris Wonen en diensten**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

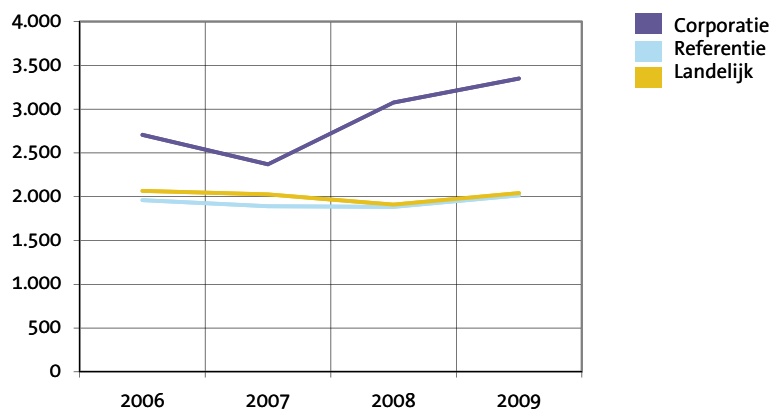
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.781	4.867	5.445	5.858
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.707	2.371	3.077	3.349
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.787	912	1.361	1.000

Referentie				
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

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)**

Laris Wonen en diensten

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	176	0	84	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	161.398	0	250.857	184.056	174.866
- grondkosten	30.517	0	22.667	22.179	22.220
- bouwkosten	130.881	0	168.917	152.715	145.295
- overige kosten	0	0	59.274	9.163	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	192.404	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	5	0	12	204	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	165.200	0	68.833	166.985	176.317
- grondkosten	31.000	0	3.250	21.740	17.494
- bouwkosten	134.200	0	56.583	139.025	151.999
- overige kosten	0	0	9.000	6.221	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
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	24	8	0	519	6.535
Bruto stichtingskosten	119.958	223.125	0	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	28.542	-3.625	0	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	2	1	1	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	159.000	155.000	120.000	139.258	139.963
Verkoopkosten	3.000	0	4.000	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	620	73	77	9.362	97.606
Uitgaven	506	6.192	39.247	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	1.100	15.305
Kosten	0	0	0	7.965	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

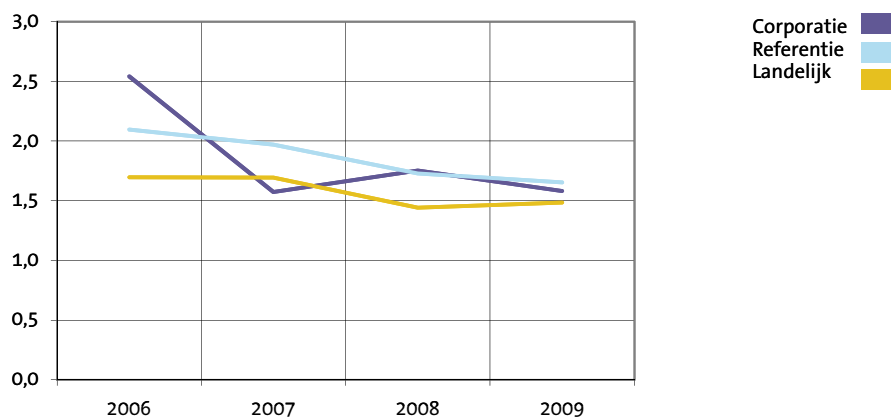
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	19.098	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Laris Wonen en diensten**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)	2.947	2.503	3.166	2.717
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.159	1.591	1.806	1.718
Rentedekkingsgraad	2,5	1,6	1,8	1,6
Referentie				
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
Rentedekkingsgraad	2,1	2,0	1,7	1,7
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

Laris Wonen en diensten

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	66.183	65.528	62.445	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.957	1.937	1.846	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-4.845	-1.417	-1.289	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	310	-395	-366	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.140	-4.832	-5.571	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-2.492	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	55.973	60.822	57.065	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	179.782
	eenheden verzorging	406.800	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	550.000	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	182.458	162.725	157.863
	eenheden verzorging	420.400	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	568.000	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	181.904	163.881	159.816
	eenheden verzorging	63.600	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	422.500	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	2,9	3,1

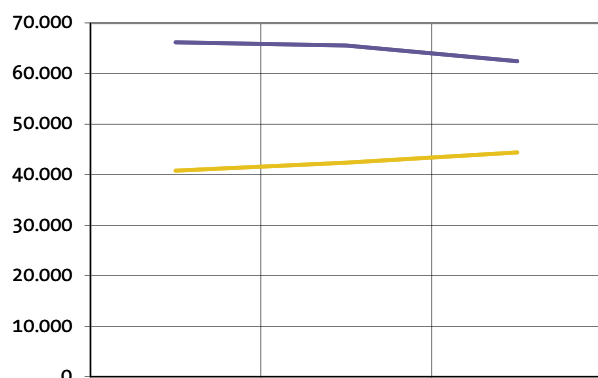
Quintielscores bedrijfswaarde

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

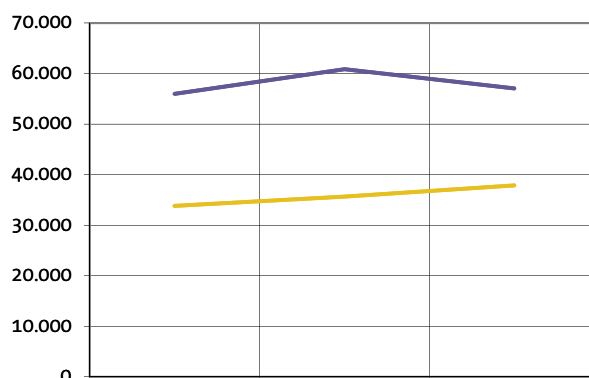
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Laris Wonen en diensten**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	11,5	6,8	7,3
2008	11,2	7,0	7,5
2009	9,7	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,9	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,4	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

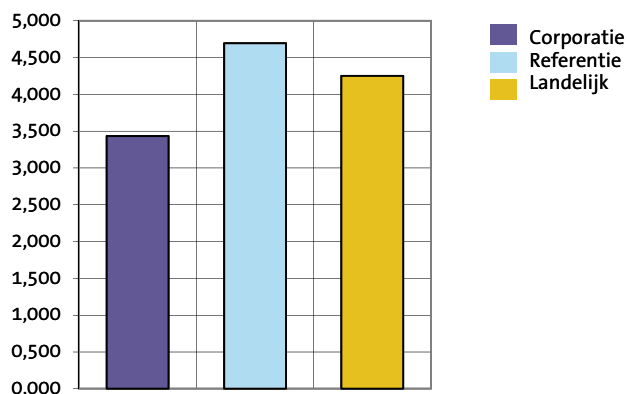
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	4.926	4.588	4.573	1.135	887
Aantal hectares			2,4	8.886	277.642

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	6	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	153.167	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

Laris Wonen en diensten

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	46.297	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	38.652	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	50	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.718	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,00	4,65	4,47

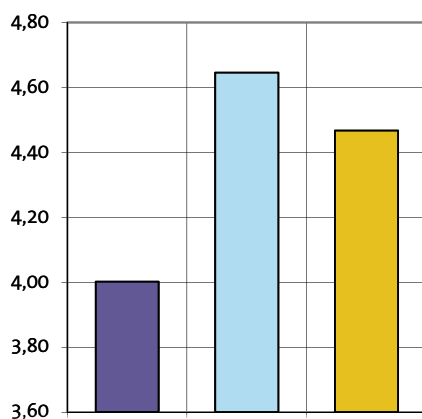
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.787	912	1.361	1.000
Langlopende leningen per VHE	31.445	38.978	40.534	46.297
Schuldverdienratio	17,6	42,7	29,8	46,3
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	18,4	22,0	28,5	34,1
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

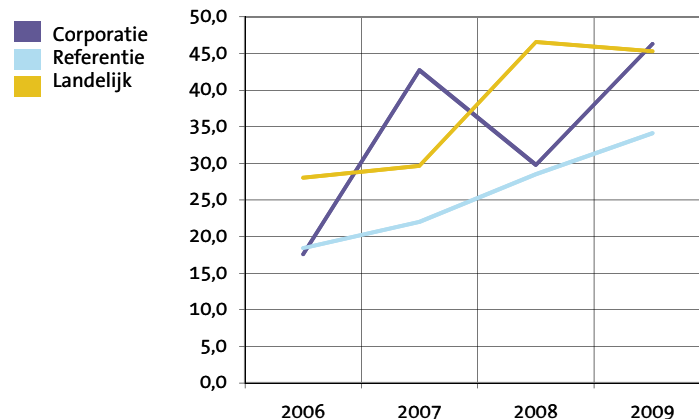
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

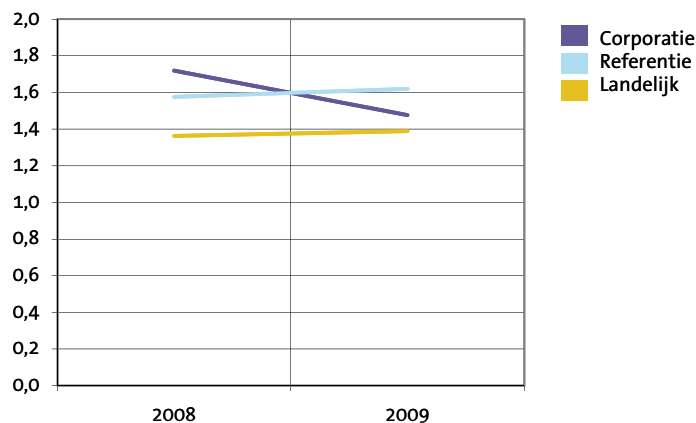


Laris Wonen en diensten**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	60.822	57.065
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	35.388	38.652
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,6
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

Laris Wonen en diensten

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	45,5	48,5	41,1
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	28.515	17.183	13.400

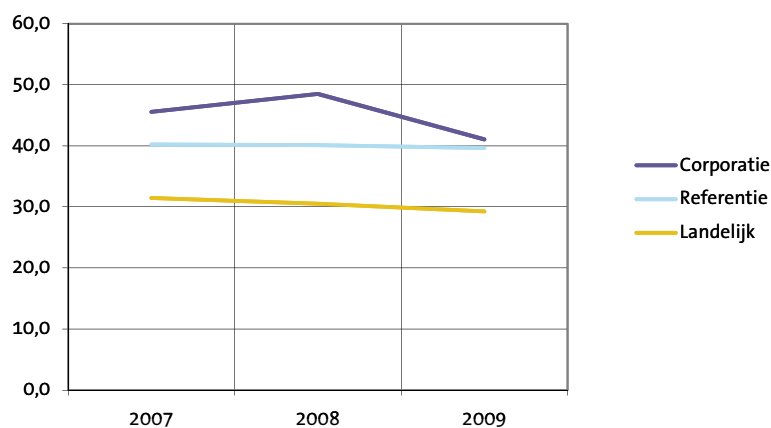
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	37.063	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



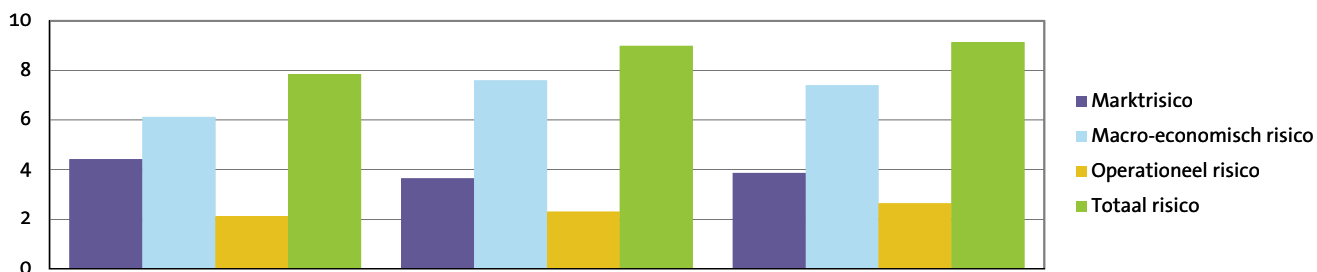
Laris Wonen en diensten**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	3.070	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,1	4.253	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	2,1	1.478	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	7,9	5.450	9,0	3.891	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

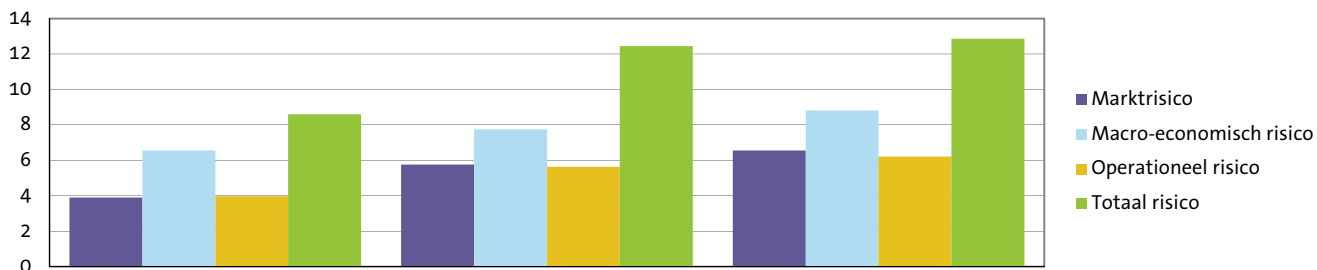
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	3.676	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	6,6	6.185	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	4,0	3.736	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	8,6	8.107	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Laris Wonen en diensten

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

Laris Wonen en diensten

Laris Wonen en diensten

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.