

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1985

Harmonisch Wonen
Lelystad



Harmonisch Wonen**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

Harmonisch Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Harmonisch Wonen		
L-nummer	L1985		
Vestigingsplaats	Lelystad		
Aantal fte's	3,1		
Totaal huurwoningen	212		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	212		
Garages	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	257 m2	3 [weging 1,0]	3
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	189 m2	1 [weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	216		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			217
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			217
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg46 Flevoland	212	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg46 Flevoland		
Referentiegroep	Rf08 Corporaties met relatief jong bezit		

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	212	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	212	212	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	79,2	58,6	43,1
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	20,8	23,8	27,4
Meergezinswoningbouw met lift	0,0	11,5	13,1
Hoogbouw	0,0	2,5	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	1,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	3,8	14,3
Bouwperiode 1960-1969	0,0	6,5	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	16,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	77,8	41,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,7	18,4	11,1
Bouwperiode 2000 en later	8,5	13,5	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Harmonisch Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	12,1	12,6	12,3	8,5	7,6	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,5	0,7	1,0	1,4	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,0	1,9	0,6	0,8	0,4	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,9					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,5	0,0	0,0	0,1	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	433	443	451	459	458	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				459	460	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	463	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				n.v.t.	349	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	73,8	73,2	73,2	75,1	72,5	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

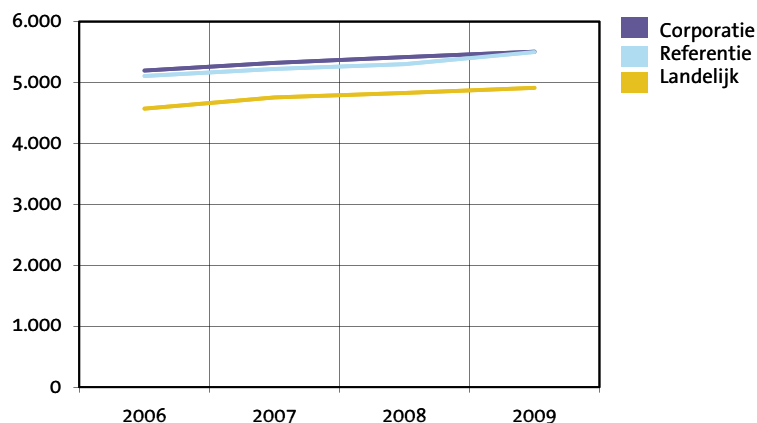
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.196	5.319	5.415	5.505	106
Referentie	5.105	5.221	5.299	5.498	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



Harmonisch Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

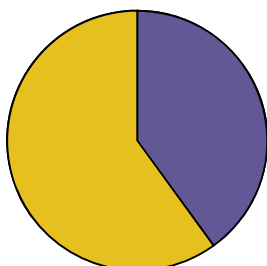
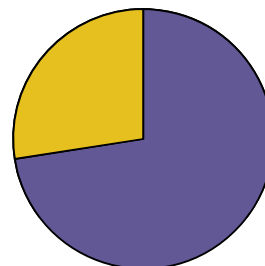
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	32	32	32	32	15,1	9,9	25,4
Betaalbare woningen	174	174	173	173	81,6	76,4	66,7
Dure woningen	8						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		5	5	5	2,4	12,1	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		2	2	2	0,9	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.	8	10	16	4	40,0	61,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	16	16	11	14	60,0	38,1	27,5
Passend	22	21	25	14	86,3	91,3	90,2
Te duur	0	3	0	1	4,2	6,6	5,9
Te goedkoop	2	2	2	3	9,5	2,1	3,8

Quintielscores toewijzing

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

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

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

Harmonisch Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	138	142	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	57	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,33	3,24	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud					(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	88	97	276	0	222	325
Mutatieonderhoud	23	46	9	0	153	205
Planmatig onderhoud	539	534	966	1.313	847	915
Totaal onderhoud	650	677	1.251	1.313	1.222	1.445

Woningverbetering					(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3	3	4	5	313	17.826	15.948
Woningverbetering (aantal)	4	7	18	16			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	212		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	17		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,0	15,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	23		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	10,8	25,9	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	0		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	0,0	13,4	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4	7	19	32	69
Fysieke activiteiten	13	21	61	49	54
Totaal	17	28	80	81	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Harmonisch Wonen

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	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	212	44.242	33.645	2.419.143	212	44.242	33.645	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,0	1,5	2,2	1,0	5,8	1,2	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,0	0,2	0,7	0,0	0,3	0,0	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,3	1,1	0,0	0,4	0,1	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,3	0,5	0,3	1,1	0,5	0,9	0,3	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,9	0,5	0,4	0,7	0,2	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

Harmonisch Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

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

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	1	0	2	2	1,00	
Prognosejaar 2007		1	1	2	1	0,50	
Prognosejaar 2008			1	1	0	0,50	
Gerealiseerde productie	1	1	0			0,67	0,59

Harmonisch Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	212	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	71
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	212	71

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)	212	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	212	100	0	0	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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	100	71	100	33
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	212	100	71	100	33

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

	Rg46	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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					

Harmonisch Wonen

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	682	668	786	673	544	705
Overige bedrijfslasten*	751	930	929	931	959	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.125	1.197	1.251	1.313	1.229	1.387
Variabele lasten	2.559	2.795	2.966	2.917	2.732	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.300	1.317	1.393	1.313	1.277	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.259	1.478	1.572	1.604	1.454	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	83	97	101	97	131	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	277	221	244	101	73	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	84	66
Netto bedrijfslasten	899	1.160	1.228	1.406	1.167	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	87	78	80	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	899	1.160	1.140	1.327	1.087	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	47.097	66.908	61.818
Aantal VHE per fte	70	129	88

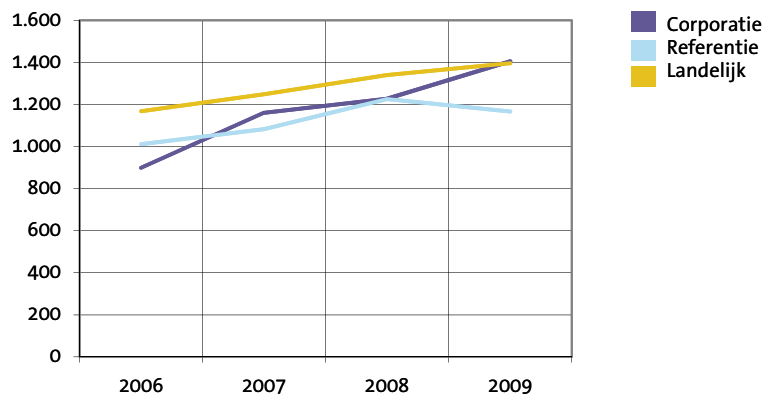
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	899	1.160	1.228	1.406	56,3
Referentie	1.012	1.083	1.226	1.167	15,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



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

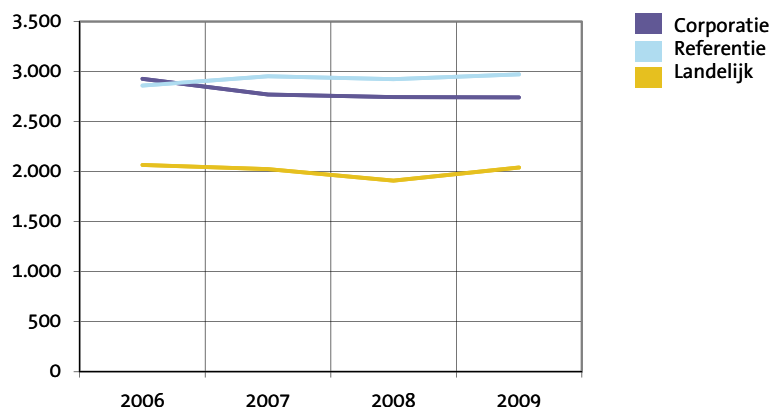
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	5.127	5.249	5.366	5.461
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.928	2.772	2.745	2.742
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	535	488	667	751

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

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

Quintielscores netto kasstroom

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

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

Harmonisch Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

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

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

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

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	1	0	76	13.045
Bruto verkoopprijs	127.000	141.000	0	168.276	139.963
Verkoopkosten	0	0	0	3.658	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	100	0	0	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	7	18	16	829	97.606
Uitgaven	429	222	313	17.826	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	4	15.305
Kosten	0	0	0	1.250	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

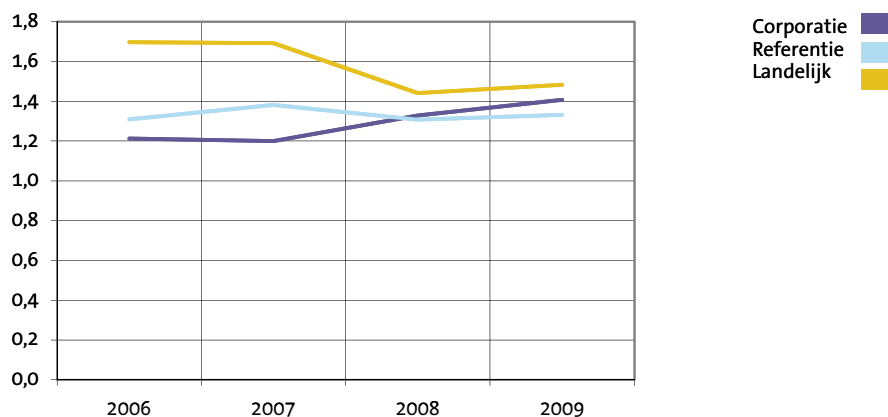
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	27	184	153.361
---	---	---	----	-----	---------

Harmonisch Wonen**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)	3.043	2.924	2.694	2.599
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.508	2.436	2.028	1.848
Rentedekkingsgraad	1,2	1,2	1,3	1,4
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.008	3.175	2.999	3.005
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.298	2.298	2.295	2.257
Rentedekkingsgraad	1,3	1,4	1,3	1,3
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

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

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Harmonisch Wonen

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	52.040	53.062	50.751	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.538	1.569	1.500	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	235	1.133	1.740	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-44	-335	-300	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.474	-5.444	-5.315	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	48.295	49.984	48.377	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongeenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	118.812
	eenheden verzorging	n.v.t.	94.131	53.571
	overige woongeenheden	n.v.t.	73.694	52.749
2008:	huurwoningen	133.731	178.255	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	66.294	53.868
	overige woongeenheden	n.v.t.	95.920	64.627
2009:	huurwoningen	127.274	180.767	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	45.909	59.051
	overige woongeenheden	n.v.t.	96.561	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		4,3	3,1	3,1

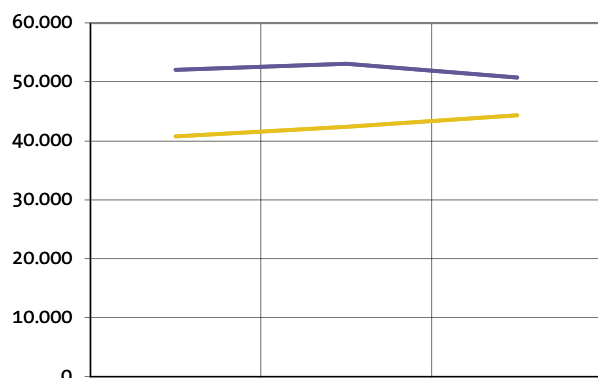
Quintielscores bedrijfswaarde

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

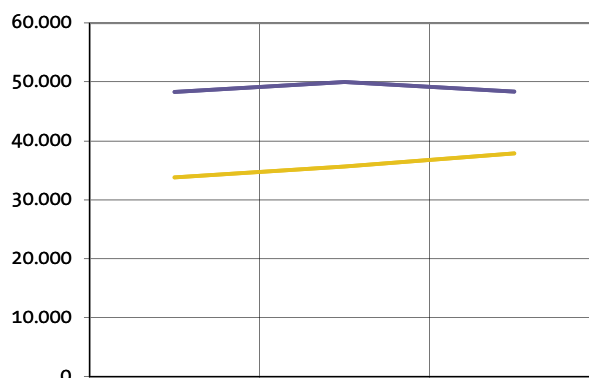
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Harmonisch Wonen**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	9,2	9,8	7,3
2008	9,3	10,3	7,5
2009	8,9	10,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	28,5	31,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,6	3,2	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	6,3	0,7	1,1

4.1.4 Grondposities

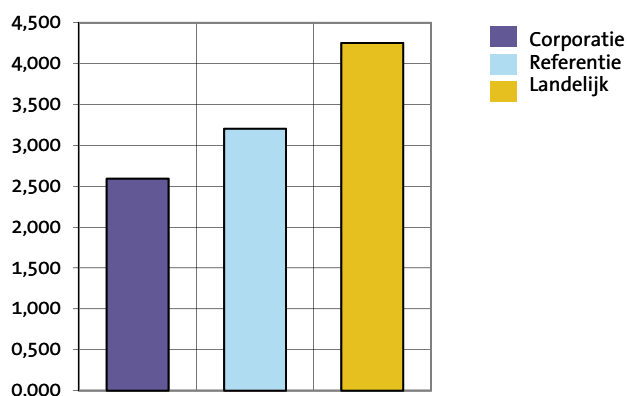
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	285	887
Aantal hectares			0,0	48	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	22	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	240.500	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	149	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	60.040	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009

Harmonisch Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	39.327	47.589	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	34.710	43.716	27.284
Kortlopende schulden per VHE	184	1.013	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.848	2.257	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,50	4,61	4,47

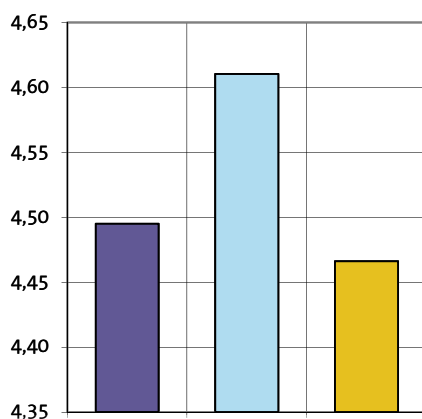
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	535	488	667	751
Langlopende leningen per VHE	46.929	45.994	42.474	39.327
Schuldverdienratio	87,8	94,2	63,7	52,4
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	710	878	704	748
Langlopende leningen per VHE	43.099	44.554	46.558	47.589
Schuldverdienratio	60,7	50,8	66,1	63,6
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

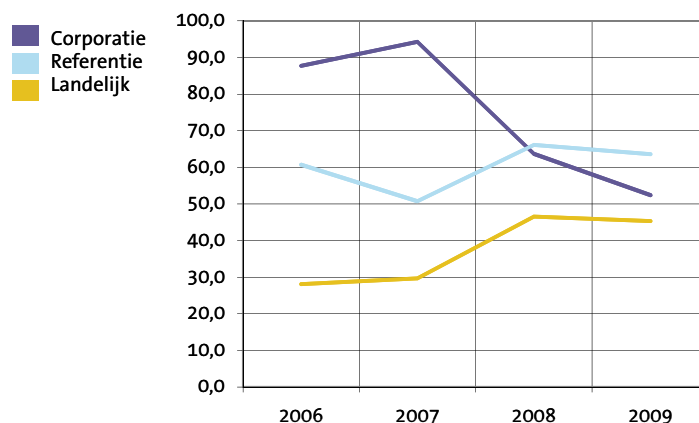
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

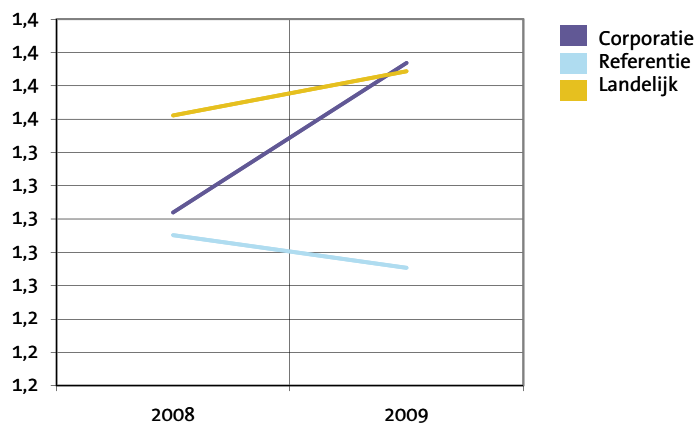


Harmonisch Wonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	49.984	48.377
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	38.331	34.710
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	55.518	55.554
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	43.027	43.716
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Harmonisch Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	22,1	25,8	28,1
Referentie	22,8	24,3	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	13.986	14.543	13.400

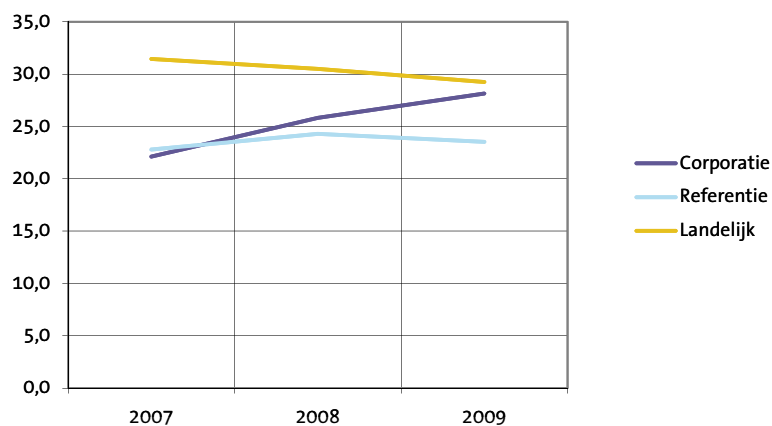
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	5.958	20.625	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



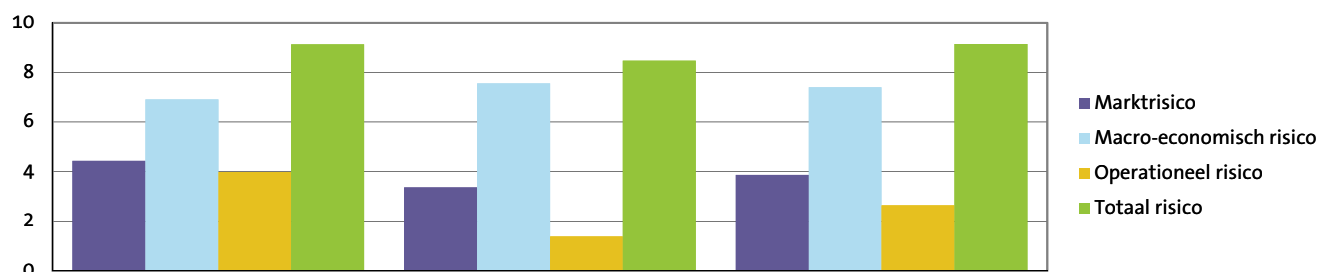
Harmonisch Wonen**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	2.205	3,4	2.078	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,9	3.439	7,6	4.667	7,4	3.392
Operationeel risico	4,0	1.981	1,4	858	2,6	1.211
Totaal risico	9,1	4.540	8,5	5.235	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

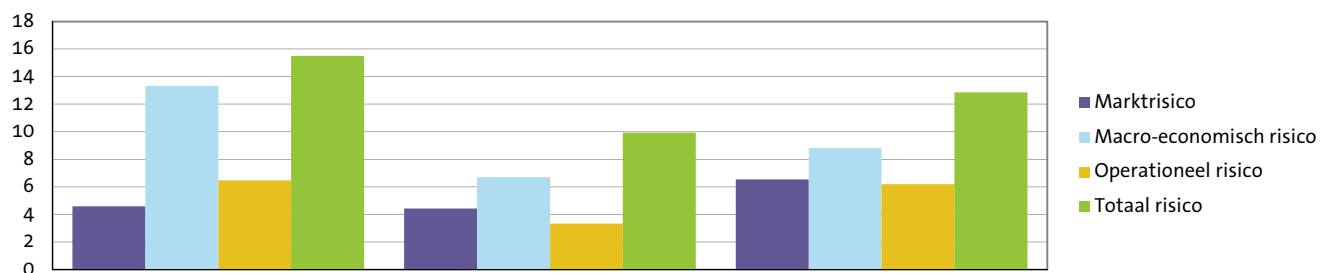
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,6	3.621	4,4	3.483	6,5	3.706
Macro-economisch risico	13,3	10.525	6,7	5.258	8,8	4.991
Operationeel risico	6,5	5.117	3,3	2.624	6,2	3.511
Totaal risico	15,5	12.250	9,9	7.795	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Harmonisch Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie		JA			
Referentie (in percentage per klasse)	80,0	7,0	0,0	7,0	6,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Harmonisch Wonen

Harmonisch Wonen

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.