

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

L0036

Lyaemer Wonen  
Lemsterland





|          |  |  |    |
|----------|--|--|----|
| <b>1</b> | <b>Algemeen</b>  |  |    |
| 1.1      | Algemene gegevens corporatie   |  | 4  |
| 1.2      | Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen                                |  | 5  |
| 1.3      | Samenstelling van het bezit  |  | 5  |
| <b>2</b> | <b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>  |  |    |
| 2.1      | <b>Verhuur</b>   |  |    |
| 2.1.1    | Verhuurgegevens  |  | 6  |
| 2.1.2    | Huurprijsontwikkeling  |  | 6  |
| 2.1.3    | Prijssegmenten huurwoningen  |  | 7  |
| 2.1.4    | Toewijzingen 2007-2010   |  | 7  |
| 2.2      | <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  |
| 2.3      | <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 |
| 2.4      | <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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken |  | 13 |
| 2.4.4    | Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI                         |  | 13 |
| <b>3</b> | <b>Bedrijfsvoering</b>   |  |    |
| 3.1      | <b>Netto bedrijfslasten</b>  |  |    |
| 3.1.1    | Specificatie netto bedrijfslasten  |  | 14 |
| 3.1.2    | Ontwikkeling netto bedrijfslasten  |  | 14 |
| 3.2      | <b>Netto kasstroom</b>   |  | 15 |
| 3.3      | <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 |
| 3.4      | <b>Rentedekkingsgraad</b>  |  | 17 |
| <b>4</b> | <b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>  |  |    |
| 4.1      | <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 |
| 4.1.6    | Verkoop onder voorwaarden  |  | 19 |
| 4.2      | <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>   |  |    |
| 5.1      | <b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>  |  | 22 |
| 5.2      | <b>Volkshuisvestelijk vermogen 2015</b>  |  | 22 |
| 5.3      | <b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>   |  | 23 |
| 5.4      | <b>Risicobeoordeling prognoses</b>   |  | 23 |
| 5.5      | <b>Oordelen</b>  |  | 24 |

## Lyaemer Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

|  |                      |                  |              |
|--|----------------------|------------------|--------------|
| Naam corporatie  | <b>Lyaemer Wonen</b> |                  |              |
| L-nummer   | L0036                |                  |              |
| Vestigingsplaats   | Lemsterland          |                  |              |
| Aantal fte's   | 18,6                 |                  |              |
| Totaal huurwoningen  | 1.589                |                  |              |
| Eenheden in verzorgingshuizen                                      | 0                    |                  |              |
| Overige woongelegenheden   | 0                    |                  |              |
| <b>Totaal aantal woongelegenheden</b>                              | <b>1.589</b>         |                  |              |
| Garages  | 846 m <sup>2</sup>   | 47 [weging 0,2]  | 9            |
| Bedrijfsruimten/winkels  | 0 m <sup>2</sup>     | 0 [weging 1,0]   | 0            |
| Overig bezit   | 0 m <sup>2</sup>     | 0 [weging 0,2]   | 0            |
| Maatschappelijk vastgoed   | 1.681 m <sup>2</sup> | 4 [weging 2,0]   | 8            |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>                     | <b>1.640</b>         |                  |              |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>                       |                      |                  | <b>1.606</b> |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b> |                      |                  | <b>1.613</b> |
| <b>Verbindingen</b>  |                      |                  |              |
| Aantal verbindingen  | 1                    |                  |              |
| Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen                     | 0                    |                  |              |
| Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen                | 0                    | 0 m <sup>2</sup> |              |
| Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *                         | 0                    |                  |              |
| Verstekte leningen *   | 18                   |                  |              |
| Rekening courant *   | 0                    |                  |              |
| Verstekte garanties *  | 0                    |                  |              |

\* x € 1.000

#### Bezit woongelegenheden in de regio

|                 |  | Aantal woongelegenheden | Aandeel bezit in % |
|-----------------|--|-------------------------|--------------------|
|                 |  | in regio                | totaal bezit       |
| Rg04            | Oost-Friesland/ZuidwestFriesland                         | 1.589                   | 100,0              |
|                 | Overig   | 0                       | 0,0                |
| Referentieregio | <b>Rg04 Oost-Friesland/ZuidwestFriesland</b>             |                         |                    |
| Referentiegroep | <b>Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille</b> |                         |                    |

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

| Waardering wijken                                 | Rg04         | Totaal       | Totaal %   |
|---|--------------|--------------|------------|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0            | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.355        | 1.355        | 85         |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 86           | 86           | 5          |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 148          | 148          | 9          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>1.589</b> | <b>1.589</b> | <b>100</b> |

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

|  | Corporatie | Rg04       | Landelijk  |
|--|------------|------------|------------|
| Eengezinswoningen                            | 100,0      | 69,7       | 42,8       |
| Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen | 0,0        | 10,6       | 27,0       |
| Meergezinswoningbouw met lift                | 0,0        | 7,6        | 13,4       |
| Hoogbouw                                     | 0,0        | 7,6        | 11,0       |
| Eenheden verzorging                          | 0,0        | 3,1        | 2,2        |
| Overige woonegelegenheden                    | 0,0        | 1,4        | 3,7        |
| Onbekend                                     | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Bouwperiode tot 1945</b>                  | <b>0,0</b> | <b>1,7</b> | <b>8,3</b> |
| Bouwperiode 1945-1959                        | 16,0       | 14,9       | 13,9       |
| Bouwperiode 1960-1969                        | 22,8       | 22,7       | 17,4       |
| Bouwperiode 1970-1979                        | 33,8       | 24,6       | 18,7       |
| Bouwperiode 1980-1989                        | 18,1       | 17,4       | 20,9       |
| Bouwperiode 1990-1999                        | 1,8        | 8,0        | 10,8       |
| Bouwperiode 2000 en later                    | 7,4        | 10,7       | 10,0       |
| Onbekend                                     | 0,0        | 0,0        | 0,0        |

## Lyaemer Wonen

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

|  | 2007 | 2008 | 2009   | Corporatie<br>2010 | Referentie<br>2010 | Landelijk<br>2010 |
|--|------|------|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Mutatiegraad * **  | 10,0 | 8,0  | 8,0    | 7,0                | 7,3                | 8,1               |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur **                        | 0,7  | 0,8  | 0,6    | 0,7                | 0,8                | 1,1               |
| Huurderving in % van de jaarhuur **                            | 0,9  | 1,0  | 0,9    | 0,7                | 0,8                | 1,5               |
| Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *        | 0,0  | 0,0  | 0,0    | 0,0                | 0,3                | 0,6               |
| Leegstand langer dan drie maanden projecten*                   | 0,0  | 0,0  | 0,0    | 0,0                | 0,6                | 0,9               |
| Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid            | 366  | 386  | 397    | 405                | 431                | 421               |
| Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen                    |      |      | 397    | 405                | 431                | 422               |
| Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen |      |      | n.v.t. | n.v.t.             | 577                | 617               |
| Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden       |      |      | n.v.t. | n.v.t.             | 354                | 278               |
| Huur in % van maximaal toegestane huur **                      | 63,3 | 64,2 | 64,4   | 65,2               | 69,1               | 72,0              |

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

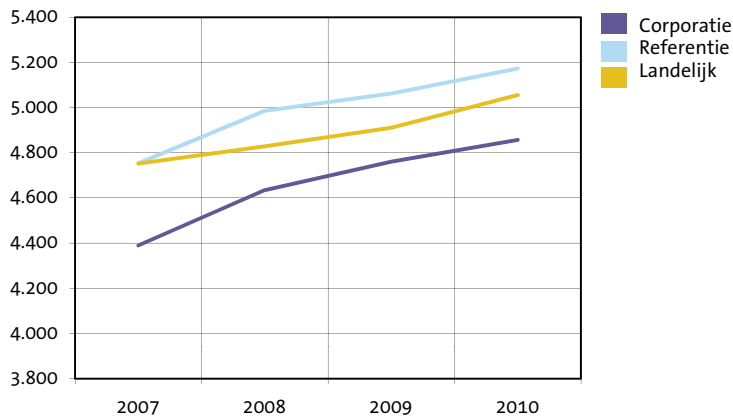
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

|            | 2007  | 2008  | 2009  | Realisatie<br>2010 | Index 2010<br>(2007=100) |
|------------|-------|-------|-------|--------------------|--------------------------|
| Corporatie | 4.389 | 4.635 | 4.761 | 4.857              | 111                      |
| Referentie | 4.753 | 4.985 | 5.062 | 5.173              | 109                      |
| Landelijk  | 4.753 | 4.829 | 4.911 | 5.055              | 106                      |

### Quintielscores verhuurgegevens

| Scores 2010   | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mutatiegraad  |             |             |             |             |             |
| Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden |             |             |             |             |             |
| Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid   |             |             |             |             |             |
| Huur in % van maximaal toegestane huur                |             |             |             |             |             |

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



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

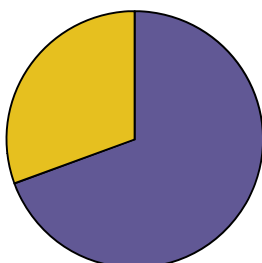
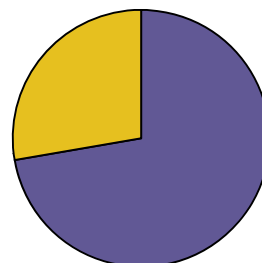
|                                  | Ontwikkeling prijssegmenten<br>corporatie aantallen |       |       |       | Aandeel 2010 in % |            |           |
|----------------------------------|---|-------|-------|-------|-------------------|------------|-----------|
|                                  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | Corporatie        | Referentie | Landelijk |
| Goedkope woningen                | 433   | 415   | 355   | 338   | 21,3              | 20,2       | 23,2      |
| Betaalbare woningen              | 1.181   | 1.209 | 1.230 | 1.234 | 77,7              | 69,5       | 67,2      |
| Dure woningen < huurtoeslaggrens | 17  | 17    | 17    | 17    | 1,1               | 7,5        | 7,2       |
| Dure woningen > huurtoeslaggrens | 0   | 0     | 0     | 0     | 0,0               | 2,8        | 2,4       |

**2.1.4 Toewijzingen 2007-2010**

|   | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Totaal toewijzingen 2007-2010 in % |            |           |
|---|------|------|------|------|------------------------------------|------------|-----------|
|   |      |      |      |      | Corporatie                         | Referentie | Landelijk |
| Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht. | 114  | 96   | 102  | 74   | 69,4                               | 65,8       | 72,3      |
| Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht. | 48   | 39   | 47   | 36   | 30,6                               | 34,2       | 27,7      |
| Passend   | 145  | 120  | 121  | 97   | 86,9                               | 88,1       | 89,0      |
| Te duur   | 12   | 7    | 23   | 9    | 9,2                                | 8,3        | 7,5       |
| Te goedkoop                                     | 5    | 8    | 5    | 4    | 4,0                                | 3,6        | 3,6       |

**Quintielscores toewijzing**

| Scores 2007-2010                                | 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 2007-2010****2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

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

## Lyaemer 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                    | 135        | 136        | 131       |
| Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen | 58         | 63         | 63        |
| Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)                                | 3,00       | 3,17       | 3,22      |

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

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

| Onderhoud           | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | Referentie | Landelijk |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|------------|-----------|
| Klachtenonderhoud   | 241   | 209   | 118   | 168   | 311        | 306       |
| Mutatieonderhoud    | 154   | 110   | 80    | 72    | 181        | 195       |
| Planmatig onderhoud | 1.445 | 822   | 1.015 | 1.144 | 845        | 821       |
| Totaal onderhoud    | 1.841 | 1.141 | 1.213 | 1.384 | 1.337      | 1.322     |

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

| Woningverbetering             | 2007 | 2008 | 2009 | 2010  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|-------------------------------|------|------|------|-------|------------|------------|-----------|
| Woningverbetering (x € 1.000) | 0    | 0    | 0    | 1.487 | 24.377     | 9.389      | 10.576    |
| Woningverbetering (aantal)    | 0    | 0    | 0    | 61    |            |            |           |

##### 2.2.3 Wonen en zorg

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Totale woongelegenheden per 31 december 2010                             | 1.589      |            |           |
| Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten                            | 342        |            |           |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*                               | 21,5       | 14,3       | 15,5      |
| Woningen voor overige bijzondere groepen                                 | 0          |            |           |
| Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen                   | 0          |            |           |
| Aantal nultredenwoningen   | 342        |            |           |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*                      | 21,5       | 27,1       | 29,0      |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010                  | 31         |            |           |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal | 28,2       | 15,5       | 15,1      |

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

|                      | Realisatie | Prognose * | Corporatie | Referentie | Nederland |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Sociale activiteiten | 18         | 30         | 11         | 51         | 67        |
| Fysieke activiteiten | 20         | 0          | 13         | 49         | 54        |
| Totaal               | 38         | 30         | 24         | 100        | 120       |

\* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

**Quintielscores kwaliteit**

| Scores 2010   | 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                                       |             |             |             |             |             |

## Lyaemer 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 2008-2010              |        |            |           | Prognoses 2011-2015               |        |            |           |
|------------------------------|-----------------------------------|--------|------------|-----------|-----------------------------------|--------|------------|-----------|
|                              | Jaargemiddelde in % voorraad 2010 |        |            |           | Jaargemiddelde in % voorraad 2010 |        |            |           |
|                              | Corporatie                        | Rg04   | Referentie | Landelijk | Corporatie                        | Rg04   | Referentie | Landelijk |
| Voorraad 31 december 2010    | 1.589                             | 49.891 | 71.443     | 2.413.323 | 1.589                             | 49.891 | 71.443     | 2.413.323 |
| <b>Mutaties in het bezit</b> |                                   |        |            |           |                                   |        |            |           |
| Nieuwbouw woonegelegenheden  | 0,8                               | 1,2    | 0,7        | 1,0       | 1,6                               | 1,4    | 1,4        | 1,1       |
| Sloop woonegelegenheden      | 1,1                               | 0,4    | 0,9        | 0,6       | 0,2                               | 0,7    | 0,6        | 0,6       |
| Aankoop woonegelegenheden    | 0,0                               | 0,1    | 0,5        | 0,8       | 0,0                               | 0,0    | 0,3        | 0,3       |
| Verkoop woonegelegenheden    | 0,6                               | 0,7    | 1,9        | 1,1       | 0,7                               | 0,7    | 0,7        | 0,7       |
| <b>Overige activiteiten</b>  |                                   |        |            |           |                                   |        |            |           |
| Nieuwbouw koopwoningen       | 0,0                               | 0,3    | 0,4        | 0,5       | 0,0                               | 0,3    | 1,6        | 0,7       |

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

| Scores 2010  | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010 |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010          |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010   |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010 |             |             |             |             |             |
| Scores 2010  | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
| Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015   |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015            |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015     |             |             |             |             |             |
| Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015   |             |             |             |             |             |

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

|                         | Corporatieprognose |      |      | Totaal<br>prognose | Totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2008               | 2009 | 2010 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007       | 37                 | 22   | 40   | 99                 | 37                   | 0,37       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    | 26   | 39   | 65                 | 26                   | 0,40       |           |
| Prognosejaar 2009       |                    |      | 0    | 0                  | 0                    | n.v.t.     |           |
| Gerealiseerde productie | 11                 | 26   | 0    |                    |                      | 0,39       | 0,60      |

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

|                         | Corporatieprognose |      |      | Totaal<br>prognose | Totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2008               | 2009 | 2010 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007       | 25                 | 0    | 0    | 25                 | 51                   | 0,49       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    | 18   | 26   | 44                 | 51                   | 0,86       |           |
| Prognosejaar 2009       |                    |      | 0    | 0                  | 0                    | n.v.t.     |           |
| Gerealiseerde productie | 0                  | 51   | 0    |                    |                      | 0,68       | 0,45      |

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

|                         | Corporatieprognose |      |      | Totaal<br>prognose | Totaal<br>realisatie | Index      |           |
|-------------------------|--------------------|------|------|--------------------|----------------------|------------|-----------|
|                         | 2008               | 2009 | 2010 |                    |                      | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2007       | 10                 | 10   | 0    | 20                 | 28                   | 0,71       |           |
| Prognosejaar 2008       |                    | 34   | 25   | 59                 | 27                   | 0,46       |           |
| Prognosejaar 2009       |                    |      | 15   | 15                 | 13                   | 0,87       |           |
| Gerealiseerde productie | 1                  | 14   | 13   |                    |                      | 0,68       | 0,66      |

**Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit**

| Scores 2010                 | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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.

## Lyaemer Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

| Waardering wijken per regio                       | Bezit        | Rg04       |
|---|--------------|------------|
|   |              | Realisatie |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.355        | 72         |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 86           | 1          |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 148          | 1          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>1.589</b> | <b>74</b>  |

###### Productievoornemens 2011 - 2015

| Waardering wijken per regio                       | Bezit        | Rg04       |
|---|--------------|------------|
|   |              | Productie  |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.355        | 237        |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 86           | 31         |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 148          | 0          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>1.589</b> | <b>268</b> |

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2010

| Waardering wijken bezit corporatie totaal         | Aantal       | Bezit      | Aantal     | Realisatie | Realisatie |
|---|--------------|------------|------------|------------|------------|
|   | bezit        | in %       | realisatie | in %       | in % bezit |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.355        | 85         | 72         | 97         | 5          |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 86           | 5          | 1          | 1          | 1          |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 148          | 9          | 1          | 1          | 1          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>1.589</b> | <b>100</b> | <b>74</b>  | <b>100</b> | <b>5</b>   |

###### Productievoornemens 2011 - 2015

| Waardering wijken bezit corporatie totaal         | Aantal       | Bezit      | Aantal     | Productie  | Productie  |
|---|--------------|------------|------------|------------|------------|
|   | bezit        | in %       | productie  | in %       | in % bezit |
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 1.355        | 85         | 237        | 88         | 17         |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)           | 86           | 5          | 31         | 12         | 36         |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)       | 148          | 9          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>1.589</b> | <b>100</b> | <b>268</b> | <b>100</b> | <b>17</b>  |

**Lyaemer Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

|  | <b>Rg04</b> | <b>Landelijk</b> |
|--|-------------|------------------|
| Corporatie   | 0,0         | n.v.t.           |
| Alle corporaties werkzaam in de regio                    | 33,9        | n.v.t.           |
| Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken | n.v.t.      | 26,3             |

**2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI**

|  | <b>Corporatie<br/>in aandachtswijk<br/>in regio</b> | <b>Alle corporaties<br/>in aandachtswijken<br/>in regio</b> | <b>Alle corporaties<br/>in aandachtswijken<br/>in Nederland</b> |
|--|---|---|---|
| Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010                       | 0   | 0   | 230.502   |
| Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *             | 0   | 0   | 61.219  |
| Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *      | 0   | 0   | 20.863  |
| Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015     | 0   | 0   | 62.517  |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit in %                        | 0,0   | 0,0   | 27,1  |
| Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *        | 0   | 0   | 56.571  |
| Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 * | 0   | 0   | 28.504  |

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

| <b>Scores 2010</b>                                      | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Productievoornemens in zwakke wijken                    |             |             |             |             |             |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken |             |             |             |             |             |

## Lyaemer Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

|   | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | Referentie   | Landelijk    |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Personeelslasten lonen en salarissen                        | 690          | 661          | 628          | 654          | 746          | 725          |
| Overige bedrijfslasten*                                     | 771          | 835          | 836          | 741          | 1.166        | 1.205        |
| Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)           | 1.841        | 1.141        | 1.213        | 1.269        | 1.229        | 1.259        |
| <b>Variabele lasten</b>                                     | <b>3.302</b> | <b>2.638</b> | <b>2.677</b> | <b>2.664</b> | <b>3.142</b> | <b>3.190</b> |
| Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)       | 1.841        | 1.141        | 1.213        | 1.384        | 1.290        | 1.329        |
| <b>Bruto bedrijfslasten</b>                                 | <b>1.461</b> | <b>1.497</b> | <b>1.464</b> | <b>1.280</b> | <b>1.852</b> | <b>1.860</b> |
| Af: Opbrengsten vergoedingen                                | 104          | 112          | 120          | 125          | 236          | 290          |
| Af: Overige bedrijfsopbrengsten                             | 182          | 104          | 145          | 110          | 113          | 152          |
| Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf         | 0            | 0            | 0            | 0            | 64           | 64           |
| <b>Netto bedrijfslasten</b>                                 | <b>1.175</b> | <b>1.281</b> | <b>1.200</b> | <b>1.044</b> | <b>1.439</b> | <b>1.355</b> |
| Af: Leefbaarheidsuitgaven                                   | 0            | 38           | 70           | 24           | 80           | 97           |
| <b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b> | <b>1.175</b> | <b>1.243</b> | <b>1.129</b> | <b>1.021</b> | <b>1.358</b> | <b>1.257</b> |

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

|                          |        |        |        |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Personeelskosten per fte | 56.720 | 66.228 | 63.134 |
| Aantal VHE per fte       | 87     | 89     | 87     |

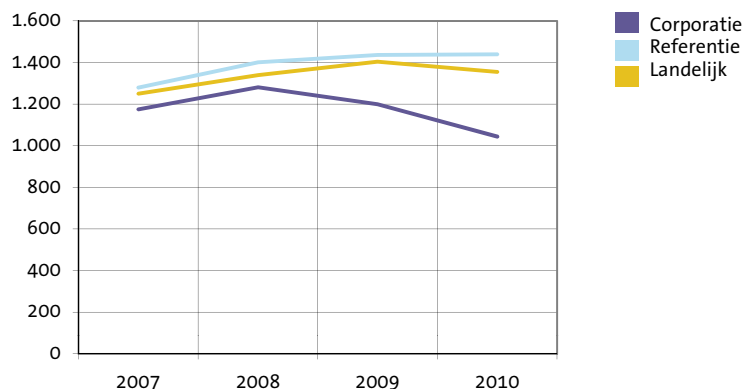
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

|            | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | Toename 2007-2010 in % |
|------------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| Corporatie | 1.175 | 1.281 | 1.200 | 1.044 | -11,1                  |
| Referentie | 1.280 | 1.401 | 1.435 | 1.439 | 12,4                   |
| Landelijk  | 1.249 | 1.340 | 1.404 | 1.355 | 8,4                    |

#### Quintielscore bedrijfslasten

| Scores 2010          | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto bedrijfslasten |             |             |             |             |             |

##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



**3.2 Netto kasstroom**  
(x € 1)

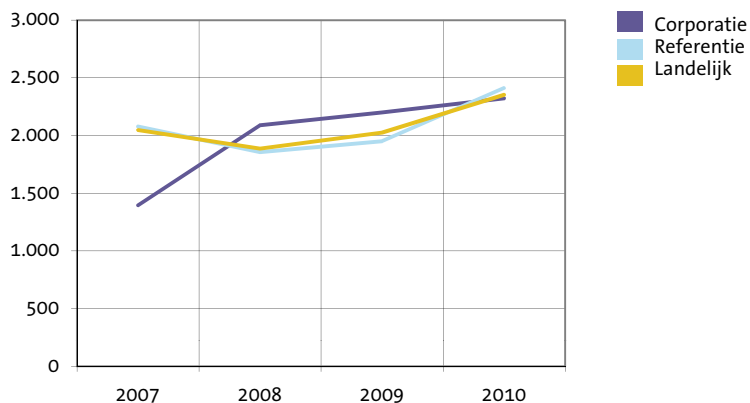
| <b>Corporatie</b>                                       | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Huuropbrengst per VHE                                   | 4.411       | 4.511       | 4.612       | 4.750       |
| Netto kasstroom per VHE *                               | 1.395       | 2.089       | 2.200       | 2.323       |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 620         | 1.296       | 1.222       | 1.361       |
| <b>Referentie</b>                                       |             |             |             |             |
| Huuropbrengst per VHE                                   | 4.702       | 4.825       | 5.005       | 5.139       |
| Netto kasstroom per VHE *                               | 2.078       | 1.857       | 1.950       | 2.410       |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 1.056       | 688         | 790         | 1.115       |
| <b>Landelijk</b>  |             |             |             |             |
| Huuropbrengst per VHE                                   | 4.614       | 4.718       | 4.894       | 5.046       |
| Netto kasstroom per VHE *                               | 2.049       | 1.887       | 2.026       | 2.352       |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE ** | 934         | 612         | 669         | 1.019       |

\* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

\*\* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

**Quintielscores netto kasstroom**

| <b>Scores 2010</b>                                   | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto kasstroom per VHE                              |             |             |             |             |             |
| Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE |             |             |             |             |             |

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

## Lyaemer Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

|   | 2008    | 2009    | 2010 | Referentie | Landelijk |
|---|---------|---------|------|------------|-----------|
| <b>Nieuwbouw huurwoningen</b>                     |         |         |      |            |           |
| Aantallen   | 11      | 26      | 0    | 530        | 20.120    |
| Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen     | 178.091 | 176.615 | 0    | 188.747    | 182.421   |
| - grondkosten                                     | 21.909  | 19.923  | 0    | 29.996     | 22.304    |
| - bouwkosten                                      | 156.182 | 156.692 | 0    | 140.249    | 147.171   |
| - overige kosten                                  | 0       | 0       | 0    | 18.502     | 12.945    |
| Aantallen bij aankoop van eigen verbinding        | 0       | 0       | 0    | 99         | 6.374     |
| Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding     | 0       | 0       | 0    | 172.212    | 148.903   |
| <b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>                |         |         |      |            |           |
| Aantallen   | 0       | 0       | 0    | 14         | 1.151     |
| Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen | 0       | 0       | 0    | 106.071    | 197.919   |
| - grondkosten                                     | 0       | 0       | 0    | 0          | 15.176    |
| - bouwkosten                                      | 0       | 0       | 0    | 106.071    | 167.140   |
| - overige kosten                                  | 0       | 0       | 0    | 0          | 15.603    |
| <b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>        |         |         |      |            |           |
| Aantallen   | 0       | 0       | 0    | 66         | 2.349     |
| Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden  | 0       | 0       | 0    | 154.182    | 146.235   |
| - grondkosten                                     | 0       | 0       | 0    | 32.652     | 16.091    |
| - bouwkosten                                      | 0       | 0       | 0    | 121.530    | 119.315   |
| - overige kosten                                  | 0       | 0       | 0    | 0          | 10.829    |

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

|   |   |   |   |         |         |
|---|---|---|---|---------|---------|
| Aantallen   | 0 | 0 | 0 | 297     | 5.776   |
| Bruto stichtingskosten                                    | 0 | 0 | 0 | 172.215 | 202.656 |
| Netto verkoopresultaten                                   | 0 | 0 | 0 | -7.394  | -217    |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | - | 0 | 0 | 36      | 22      |

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

|   |         |         |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantallen   | 1       | 14      | 13      | 741     | 15.077  |
| Bruto verkoopprijs  | 127.000 | 130.643 | 138.462 | 128.038 | 141.836 |
| Verkoopkosten   | 2.000   | 214     | 462     | 5.113   | 9.358   |
| Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt | 0       | 0       | 0       | 68      | 42      |

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

|           |   |   |        |       |         |
|-----------|---|---|--------|-------|---------|
| Aantallen | 0 | 0 | 61     | 4.201 | 132.226 |
| Uitgaven  | 0 | 0 | 24.377 | 9.389 | 10.576  |

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

|           |   |       |   |        |        |
|-----------|---|-------|---|--------|--------|
| Aantallen | 0 | 51    | 0 | 459    | 12.903 |
| Kosten    | 0 | 1.961 | 0 | 12.031 | 7.339  |

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

|  |   |   |   |       |        |
|--|---|---|---|-------|--------|
| Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000) | - | 0 | 0 | 1.208 | 83.660 |
|--|---|---|---|-------|--------|

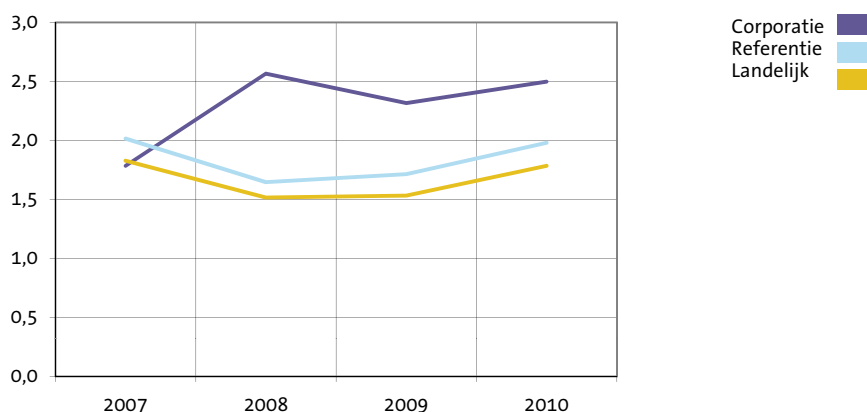
**3.4 Rentedeckingsgraad**

| <b>Corporatie</b>   | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *                      | 1.410       | 2.124       | 2.150       | 2.270       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1) | 790         | 828         | 929         | 910         |
| <b>Rentedeckingsgraad</b>   | <b>1,8</b>  | <b>2,6</b>  | <b>2,3</b>  | <b>2,5</b>  |
| <b>Referentie</b>   |             |             |             |             |
| Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *                      | 2.097       | 1.754       | 1.896       | 2.252       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1) | 1.041       | 1.066       | 1.107       | 1.137       |
| <b>Rentedeckingsgraad</b>   | <b>2,0</b>  | <b>1,6</b>  | <b>1,7</b>  | <b>2,0</b>  |
| <b>Landelijk</b>  |             |             |             |             |
| Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *                      | 2.061       | 1.797       | 1.924       | 2.318       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1) | 1.127       | 1.185       | 1.255       | 1.299       |
| <b>Rentedeckingsgraad</b>   | <b>1,8</b>  | <b>1,5</b>  | <b>1,5</b>  | <b>1,8</b>  |

\* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

**Quintielscore productie en rentedeckingsgraad**

| <b>Scores 2010</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    |             |             |             |             |             |
| Rentedeckingsgraad                         |             |             |             |             |             |

**3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad**

## Lyaemer Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

#### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

|  | Corporatie    |               |               | Landelijk     |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2008          | 2009          | 2010          | 2008          | 2009          | 2010          |
| <b>Opgave corporatie</b>                     | <b>23.661</b> | <b>27.456</b> | <b>40.738</b> | <b>42.387</b> | <b>44.368</b> | <b>47.586</b> |
| Stap 1 aanpassen discontering                | 700           | 812           | 0             | 361           | 313           | 158           |
| Stap 2 verkoopportefeuille                   | 0             | 0             | 0             | -2.299        | -2.228        | -2.287        |
| Stap 3 parameters                            | 2.068         | 2.373         | 654           | -1.248        | -970          | -1.905        |
| Stap 4 heffing                               | -355          | -318          | -73           | -163          | -148          | 10            |
| Stap 5 levensduur                            | 0             | 0             | -909          | -98           | -41           | -76           |
| Stap 6 restwaarde                            | -1.113        | -1.303        | -1.176        | -3.007        | -3.158        | -3.169        |
| Stap 7 lastenniveau                          | -4.966        | 0             | 0             | -302          | -252          | -146          |
| <b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b> | <b>19.994</b> | <b>29.019</b> | <b>39.234</b> | <b>35.631</b> | <b>37.886</b> | <b>40.171</b> |

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

|                                 |                          | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---------------------------------|--------------------------|------------|------------|-----------|
| 2008:                           | huurwoningen             | 144.583    | 173.967    | 157.863   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 48.648     | 53.868    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 93.309     | 64.627    |
| 2009:                           | huurwoningen             | 143.807    | 174.249    | 159.816   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 48.976     | 59.051    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 83.366     | 60.493    |
| 2010:                           | huurwoningen             | 145.729    | 170.253    | 156.769   |
|                                 | eenheden verzorging      | n.v.t.     | 48.397     | 64.769    |
|                                 | overige woongelegenheden | n.v.t.     | 91.936     | 63.130    |
| Huur/WOZ huurwoningen 2008 in % |                          | 3,2        | 2,9        | 3,2       |
| Huur/WOZ huurwoningen 2009 in % |                          | 3,3        | 2,9        | 3,1       |
| Huur/WOZ huurwoningen 2010 in % |                          | 3,3        | 3,0        | 3,2       |

### Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

| Scores 2010  | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE                     |             |             |             |             |             |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*        |             |             |             |             |             |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden |             |             |             |             |             |

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

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

|   | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur                      |            |            |           |
| 2008  | 4,4        | 7,0        | 7,5       |
| 2009  | 6,3        | 6,9        | 7,7       |
| 2010  | 8,3        | 7,3        | 8,0       |
| Restant levensduur na uniformering                                |            |            |           |
| 2008  | 22,0       | 22,8       | 23,0      |
| 2009  | 18,0       | 22,7       | 23,2      |
| 2010  | 23,0       | 22,8       | 23,2      |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden      | 3,8        | 4,7        | 3,9       |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden | 0,7        | 0,9        | 1,1       |

**4.1.4 Grondposities**

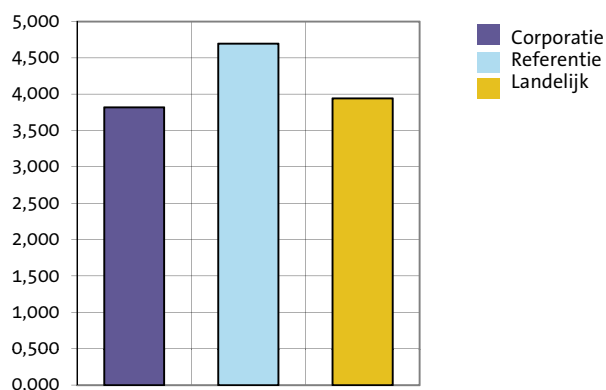
|   | 2008 | 2009 | 2010 | Referentie | Landelijk  |
|---|------|------|------|------------|------------|
| Waarde grondposities (per VHE x € 1)          | 0    | 0    | 0    | 374        | 843        |
| Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming      |      | 0    | 0    | 83.976     | 12.633.324 |
| Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming   |      | 0    | 0    | 640.717    | 31.922.348 |
| Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1) |      | 0    | 0    | -8         | -98        |

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

|                                   | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| Aantal reeds opgeleverde woningen | 0          | 27         | 2.479     |
| Waarde reeds opgeleverde woningen | 0          | 189.704    | 192.430   |
| Aantal in aanbouw zijnde woningen | 0          | 78         | 8.470     |
| Waarde in aanbouw zijnde woningen | 0          | 67.128     | 68.950    |

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

|   |   |     |        |
|---|---|-----|--------|
| Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden | 0 | 910 | 27.139 |
|---|---|-----|--------|

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Lyaemer 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 | 17.534     | 26.552     | 32.459    |
| Kortlopende schulden per VHE                 | 0          | 1.699      | 1.909     |

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Rentelasten per VHE                      | 955        | 1.277      | 1.450     |
| Rentelasten op leningenportefeuille in % | 5,34       | 4,58       | 4,32      |

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

| Corporatie         | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------|------|------|------|------|
| Schuldverdienratio | 27,8 | 14,3 | 14,7 | 12,9 |
| <b>Referentie</b>  |      |      |      |      |
| Schuldverdienratio | 21,7 | 35,8 | 32,5 | 23,8 |
| <b>Landelijk</b>   |      |      |      |      |
| Schuldverdienratio | 28,7 | 47,3 | 46,4 | 31,8 |

#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

| scores 2010        | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rentelasten        |             |             |             |             |             |
| Schuldverdienratio |             |             |             |             |             |

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

| <b>Corporatie</b>  | <b>2009</b> | <b>2010</b> |
|--|-------------|-------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                                | 29.019      | 39.234      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE  | 17.218      | 17.438      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen          | 1,7         | 2,2         |
| Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) | 0,6         | 0,4         |
| Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)                            | 0,1         | 0,1         |
| <b>Referentie</b>  |             |             |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                                | 34.616      | 37.670      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE  | 22.834      | 25.130      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen          | 1,5         | 1,5         |
| Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) | 0,7         | 0,7         |
| Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)                            | 0,2         | 0,2         |
| <b>Landelijk</b>   |             |             |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE                                | 37.886      | 40.171      |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE  | 27.284      | 30.376      |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen          | 1,4         | 1,3         |
| Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) | 0,8         | 0,8         |
| Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)                            | 0,2         | 0,2         |

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

| <b>Scores 2010</b>   | <b>1e quintiel</b> | <b>2e quintiel</b> | <b>3e quintiel</b> | <b>4e quintiel</b> | <b>5e quintiel</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde |                    |                    |                    |                    |                    |

## Lyaemer Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

| Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------|------|------|
| Corporatie  | 24,9 | 43,1 | 58,0 |
| Referentie  | 34,1 | 33,8 | 33,9 |
| Landelijk   | 31,1 | 29,3 | 27,2 |

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE | 25.413     | 15.202     | 13.046    |

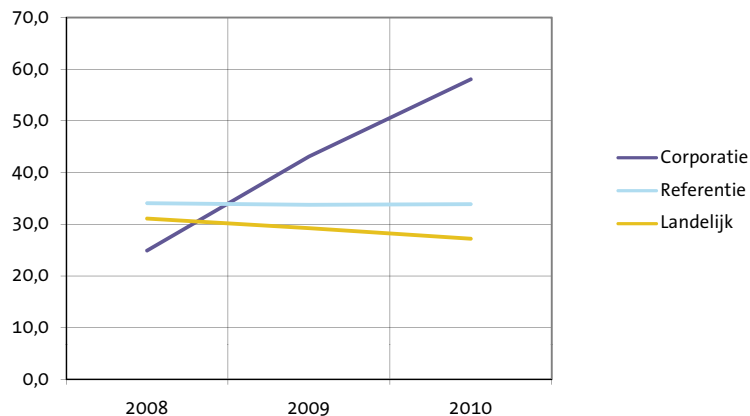
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

|  | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE | 13.070     | 14.859     | 14.607    |

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

| Scores 2010                      | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Volkshuisvestelijk vermogen 2010 |             |             |             |             |             |
| Volkshuisvestelijk vermogen 2015 |             |             |             |             |             |

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



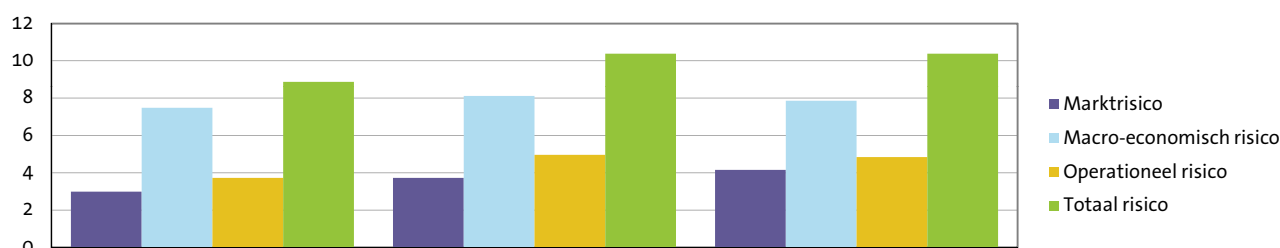
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

|                                   | Corporatie |       | Referentie |       | Landelijk |       |
|-----------------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|                                   | %          | €     | %          | €     | %         | €     |
| Marktrisico                       | 3,0        | 1.311 | 3,7        | 1.671 | 4,2       | 1.992 |
| Macro-economisch risico           | 7,5        | 3.275 | 8,1        | 3.640 | 7,9       | 3.772 |
| Operationeel risico               | 3,7        | 1.630 | 5,0        | 2.224 | 4,8       | 2.318 |
| Totaal risico                     | 8,9        | 3.886 | 10,4       | 4.656 | 10,4      | 4.983 |
| Vpb-beklemming                    | 3,3        | 1.432 | 2,4        | 1.093 | 2,1       | 994   |
| Totaal risico plus Vpb-beklemming | 12,1       | 5.317 | 12,8       | 5.748 | 12,5      | 5.977 |

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

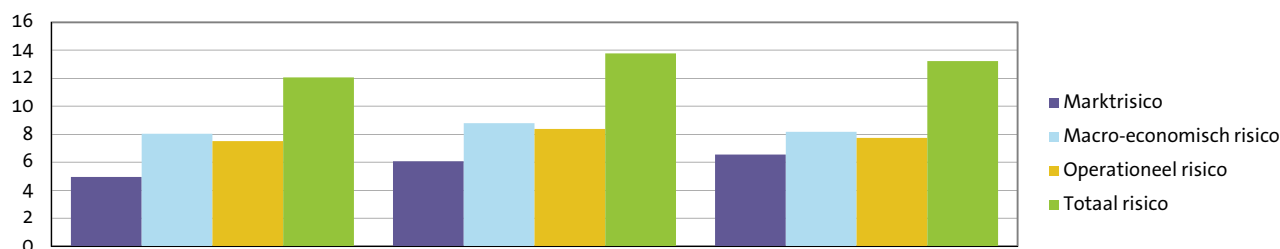
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

|                         | Corporatie |       | Referentie |       | Landelijk |       |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|                         | %          | €     | %          | €     | %         | €     |
| Marktrisico             | 4,9        | 1.787 | 6,1        | 3.354 | 6,6       | 3.718 |
| Macro-economisch risico | 8,0        | 2.904 | 8,8        | 4.852 | 8,2       | 4.627 |
| Operationeel risico     | 7,5        | 2.714 | 8,4        | 4.633 | 7,7       | 4.392 |
| Totaal risico           | 12,1       | 4.358 | 13,8       | 7.616 | 13,2      | 7.507 |

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

**Lyaemer Wonen**


---

**5 Financiële positie**


---

**5.5 Oordelen**
**Continuïteitsoordeel**

|                                       | A1   | A2  | B1  | B2  |
|---------------------------------------|------|-----|-----|-----|
| Corporatie                            | JA   |     |     |     |
| Referentie (in percentage per klasse) | 94,0 | 6,0 | 0,0 | 0,0 |
| Landelijk (in percentage per klasse)  | 93,0 | 5,0 | 1,0 | 2,0 |

**Solvabiliteitsoordeel**

|                                       | Voldoende | Onvoldoende |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| Corporatie                            | JA        |             |
| Referentie (in percentage per klasse) | 100,0     | 0,0         |
| Landelijk (in percentage per klasse)  | 97,7      | 2,3         |

---

**Lyaemer Wonen**

---

---

**Lyaemer 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](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)

Corporatie in Perspectief 2011

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.