

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

**L0231**

**Elan Wonen  
Haarlem**





<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>		<b>4</b>
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>		<b>5</b>
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>		<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
2.1	<b>Verhuur</b>		
2.1.1	Verhuurgegevens		<b>6</b>
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		<b>6</b>
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		<b>7</b>
2.1.4	Toewijzingen 2007-2010		<b>7</b>
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>		
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding		<b>8</b>
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden		<b>8</b>
2.2.3	Wonen en zorg		<b>8</b>
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid		<b>9</b>
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>		
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit		<b>10</b>
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw		<b>11</b>
2.3.3	Realisatie-index sloop		<b>11</b>
2.3.4	Realisatie-index verkopen		<b>11</b>
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>		
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio		<b>12</b>
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal		<b>12</b>
2.4.3	Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		<b>13</b>
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI		<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.2	<b>Netto kasstroom</b>		<b>15</b>
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>		
3.3.1	Nieuwbouw huur		<b>16</b>
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen		<b>16</b>
3.3.3	Verkoop bestaand bezit		<b>16</b>
3.3.4	Verbeteringen en renovaties		<b>16</b>
3.3.5	Sloop woonegelegenheden		<b>16</b>
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		<b>16</b>
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>		<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
4.1	<b>Vastgoed</b>		
4.1.1	Bedrijfswaarde		<b>18</b>
4.1.2	WOZ-waarde		<b>19</b>
4.1.3	Kengetallen vastgoed		<b>19</b>
4.1.4	Grondposities		<b>19</b>
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		<b>19</b>
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		<b>19</b>
4.2	<b>Langlopende leningen</b>		
4.2.1	Leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio		<b>20</b>
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE		<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>		<b>22</b>
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2015</b>		<b>22</b>
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>		<b>23</b>
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>		<b>23</b>
5.5	<b>Oordelen</b>		<b>24</b>

## Elan Wonen

# 1 Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Elan Wonen</b>		
L-nummer	L0231		
Vestigingsplaats	Haarlem		
Aantal fte's	77,2		
Totaal huurwoningen	7.041		
Eenheden in verzorgingshuizen	66		
Overige woongelegenheden	83		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>7.190</b>		
Garages	13.758 m <sup>2</sup>	816 [weging 0,2]	163
Bedrijfsruimten/winkels	7.209 m <sup>2</sup>	69 [weging 1,0]	69
Overig bezit	1.593 m <sup>2</sup>	155 [weging 0,2]	31
Maatschappelijk vastgoed	3.803 m <sup>2</sup>	11 [weging 2,0]	22
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>8.241</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>	<b>7.475</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>	<b>7.394</b>		
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	10		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	44		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	37	2.479 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	4.818		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	11.602		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg21 Zuid-Kennemerland	7.130	99,2	
Overig	60	0,8	
Referentieregio	<b>Rg21 Zuid-Kennemerland</b>		
Referentiegroep	<b>Rf10 Corporaties met stabiele portefeuille</b>		

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

Waardering wijken	Rg21	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.207	1.207	17
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.648	2.648	37
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.275	3.275	46
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg21	Landelijk
Eengezinswoningen	47,5	42,6	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	20,3	23,4	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	14,4	15,3	13,4
Hoogbouw	15,8	13,4	11,0
Eenheden verzorging	0,9	3,4	2,2
Overige wooneenheden	1,2	1,9	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>20,5</b>	<b>17,5</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	19,7	15,5	13,9
Bouwperiode 1960-1969	17,1	20,3	17,4
Bouwperiode 1970-1979	20,9	17,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	13,1	14,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	1,6	7,5	10,8
Bouwperiode 2000 en later	7,1	8,0	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Elan Wonen

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad ***	3,7	4,3	6,5	6,0	6,3	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	1,4	1,0	0,7	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	1,5	0,8	1,3	0,0	0,4	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	388	404	405	418	438	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			402	414	438	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			511	735	425	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			563	497	451	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,0	71,4	73,2	72,5	69,2	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

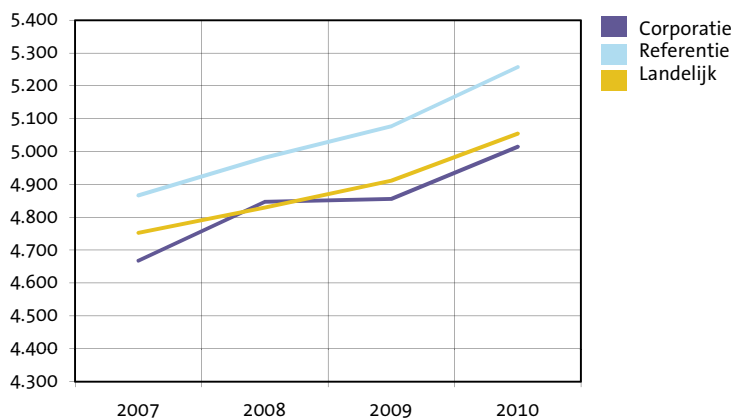
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.668	4.848	4.856	5.014	107
Referentie	4.867	4.981	5.077	5.258	108
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)



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

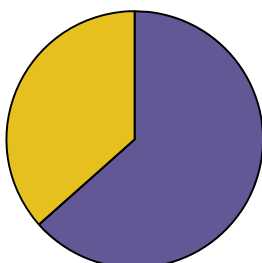
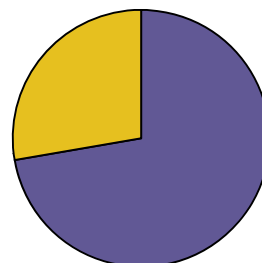
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.048	1.904	1.836	1.602	22,8	18,8	23,2
Betaalbare woningen	4.306	4.316	4.327	4.441	63,1	69,4	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	559	609	636	768	10,9	9,7	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	69	101	113	230	3,3	2,1	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.	225	235	299	324	63,4	59,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	141	183	189	111	36,6	40,2	27,7
Passend	313	375	401	293	81,0	90,5	89,0
Te duur	44	23	75	142	16,6	6,5	7,5
Te goedkoop	9	20	12	0	2,4	2,9	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.

## Elan 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	133	140	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,12	3,12	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	280	290	492	462	406	306
Mutatieonderhoud	443	535	415	343	127	195
Planmatig onderhoud	639	777	438	253	837	821
Totaal onderhoud	1.361	1.603	1.344	1.059	1.370	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	5.277	0	5.631	30.667	48.219	28.533	10.576
Woningverbetering (aantal)	225	0	114	636			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	7.190		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	999		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	13,9	12,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	34		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	126		
Aantal nultredenwoningen	2.465		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	34,3	24,8	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	96		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	22,1	17,0	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	395	461	55	37	67
Fysieke activiteiten	596	0	83	53	54
Totaal	991	461	138	90	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					

## Elan 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	Rg21	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg21	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	7.234	32.577	34.823	2.413.323	7.234	32.577	34.823	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,2	0,3	0,7	1,0	1,3	0,3	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,6	0,7	0,3	0,6	1,2	0,8	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,6	0,0	0,8	1,8	1,1	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,2	1,1	0,6	0,6	0,5	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,1	0,5	0,4	0,7	2,3	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					
<b>Scores 2010</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
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 prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	97	20	178	295	258	0,87	
Prognosejaar 2008		20	178	198	142	0,72	
Prognosejaar 2009			80	80	142	0,56	
Gerealiseerde productie	116	0	142			0,72	0,60

## 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	130	26	157	313	130	0,42	
Prognosejaar 2008		26	206	232	0	0,00	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	130	0	0			0,21	0,45

## 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	1	0	1	2	0,50	
Prognosejaar 2008		0	1	1	2	0,50	
Prognosejaar 2009			0	0	1	0,50	
Gerealiseerde productie	0	1	1			0,50	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.

## Elan 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	Rg21
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.207	111
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.648	80
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.275	572
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.130</b>	<b>763</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg21
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.207	832
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.648	234
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.275	402
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.130</b>	<b>1.468</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)	1.207	17	111	15	9
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.708	38	80	10	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.275	46	572	75	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.190</b>	<b>100</b>	<b>763</b>	<b>100</b>	<b>11</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)	1.207	17	832	57	69
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.708	38	234	16	9
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.275	46	402	27	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.190</b>	<b>100</b>	<b>1.468</b>	<b>100</b>	<b>20</b>

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

	<b>Rg21</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	68,9	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	36,9	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 in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken 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					

## Elan 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	566	629	691	693	619	725
Overige bedrijfslasten*	1.138	1.330	1.384	1.305	1.102	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.353	1.570	1.308	1.017	1.367	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>3.057</b>	<b>3.529</b>	<b>3.384</b>	<b>3.014</b>	<b>3.088</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.385	1.603	1.344	1.059	1.378	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.671</b>	<b>1.927</b>	<b>2.039</b>	<b>1.955</b>	<b>1.710</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	366	412	451	436	206	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0	177	108	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	173	158	206	0	43	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.133</b>	<b>1.356</b>	<b>1.382</b>	<b>1.342</b>	<b>1.354</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	411	557	107	66	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.133</b>	<b>945</b>	<b>824</b>	<b>1.235</b>	<b>1.288</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	66.347	68.014	63.134
Aantal VHE per fte	96	110	87

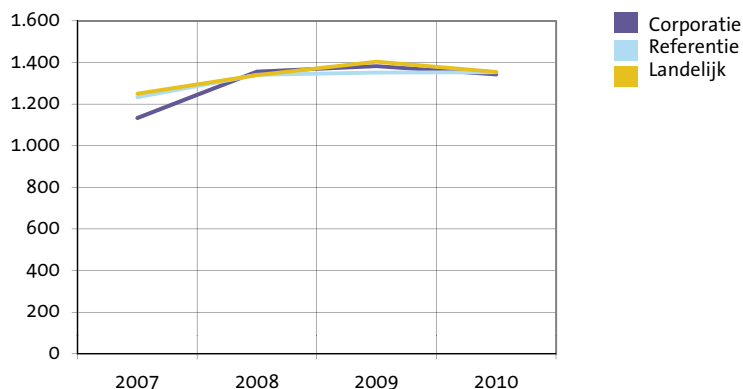
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.133	1.356	1.382	1.342	18,5
Referentie	1.234	1.342	1.352	1.354	9,7
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	4.666	4.723	4.982	5.204
Netto kasstroom per VHE *	2.148	1.764	2.255	2.803
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.206	658	1.032	1.751

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.836	4.928	5.072	5.230
Netto kasstroom per VHE *	2.158	2.053	2.234	2.498
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	946	716	920	1.170

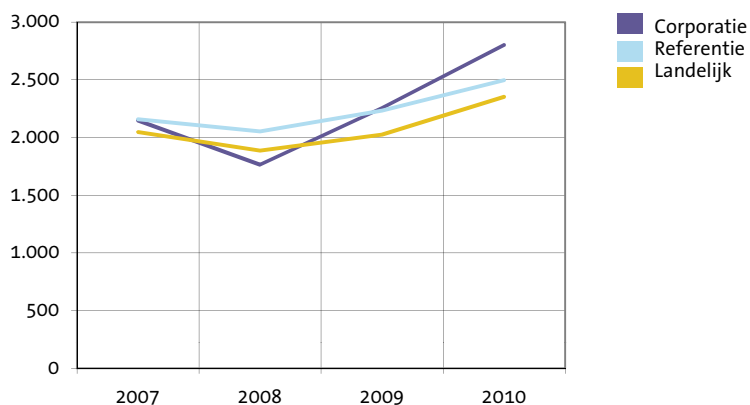
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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)

## Elan Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	78	0	131	196	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	222.167	0	208.481	206.832	182.421
- grondkosten	22.923	0	0	12.230	22.304
- bouwkosten	189.308	0	167.634	165.811	147.171
- overige kosten	9.936	0	40.847	28.791	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	42	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	176.071	197.919
- grondkosten	0	0	0	2.738	15.176
- bouwkosten	0	0	0	173.333	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	38	0	11	11	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	193.684	0	247.545	247.545	146.235
- grondkosten	24.079	0	0	0	16.091
- bouwkosten	140.842	0	193.091	193.091	119.315
- overige kosten	28.763	0	54.455	54.455	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	39	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	245.846	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-33.615	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	41	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	1	1	114	15.077
Bruto verkoopprijs	0	204.000	219.000	220.982	141.836
Verkoopkosten	0	5.000	4.000	11.096	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	68	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	114	636	1.976	132.226
Uitgaven	0	49.395	48.219	28.533	10.576

##### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	130	0	0	23	12.903
Kosten	962	0	0	9.217	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	1.200	0	507	83.660
--	---	-------	---	-----	--------

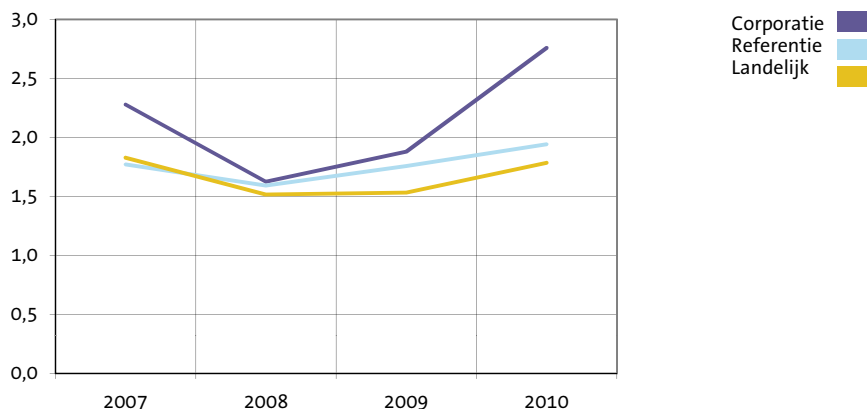
**3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.150	1.710	2.203	2.748
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	944	1.052	1.171	997
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.172	1.924	2.136	2.414
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.226	1.208	1.216	1.243
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</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>Rentedekkingsgraad</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 rentedekkingsgraad**

<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					
Rentedekkingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Elan 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>36.499</b>	<b>50.566</b>	<b>53.544</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-77	-5.582	-4.417	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	567	2.589	2.727	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-386	-360	-82	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	-989	-501	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-5.421	-2.956	-4.066	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>31.181</b>	<b>43.267</b>	<b>47.204</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	182.032	197.275	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	53.068	53.868
	overige woongegelegenheden	61.921	79.624	64.627
2009:	huurwoningen	189.100	199.430	159.816
	eenheden verzorging	47.803	53.533	59.051
	overige woongegelegenheden	123.264	97.852	60.493
2010:	huurwoningen	184.988	195.165	156.769
	eenheden verzorging	47.803	77.381	64.769
	overige woongegelegenheden	114.940	104.463	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,7	2,6	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,6	2,5	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,7	2,7	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 woongegelegenheden					

\* 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	6,6	7,2	7,5
2009	8,7	7,6	7,7
2010	9,1	8,1	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	18,6	22,7	23,0
2009	22,8	23,5	23,2
2010	23,2	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,0	4,7	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,4	1,4	1,1

**4.1.4 Grondposities**

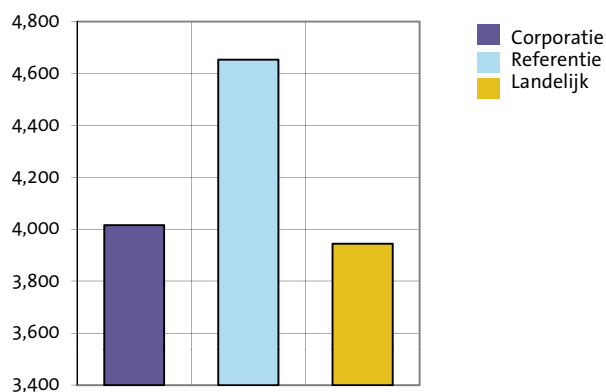
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	347	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	67.970	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	21.052	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	0	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	13	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	341.923	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	19	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	215.368	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	199	27.139
---	---	-----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Elan 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	31.722	29.297	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.098	1.047	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	994	1.270	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,13	4,26	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	16,8	36,4	27,3	18,1
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	26,9	36,8	29,9	25,0
<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					

**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	43.267	47.204
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.735	30.399
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,6
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.412	42.458
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.784	27.633
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)	0,1	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</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

## Elan Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	35,7	42,0	33,9
Referentie	36,1	36,0	34,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	17.443	16.060	13.046

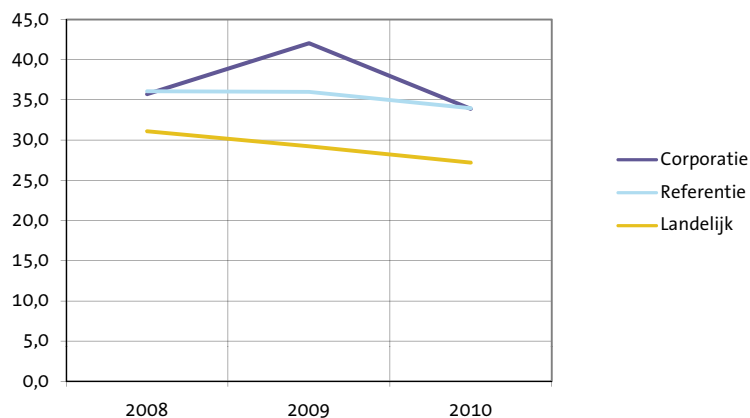
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	15.282	15.654	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



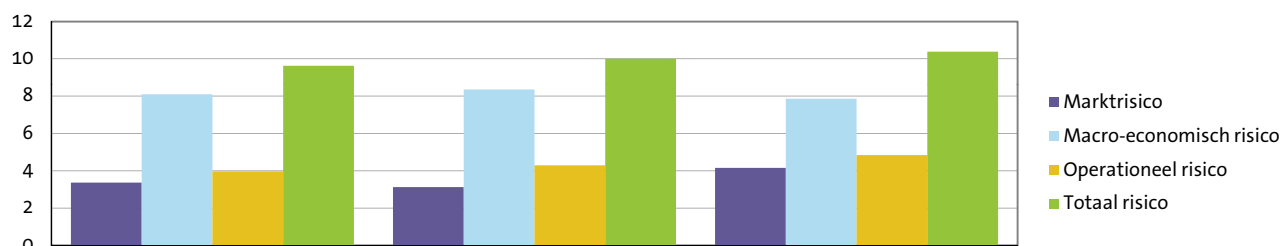
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,4	1.734	3,1	1.478	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,1	4.166	8,4	3.952	7,9	3.772
Operationeel risico	4,0	2.042	4,3	2.031	4,8	2.318
Totaal risico	9,6	4.953	10,0	4.731	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,6	811	2,0	954	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,2	5.764	12,0	5.685	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

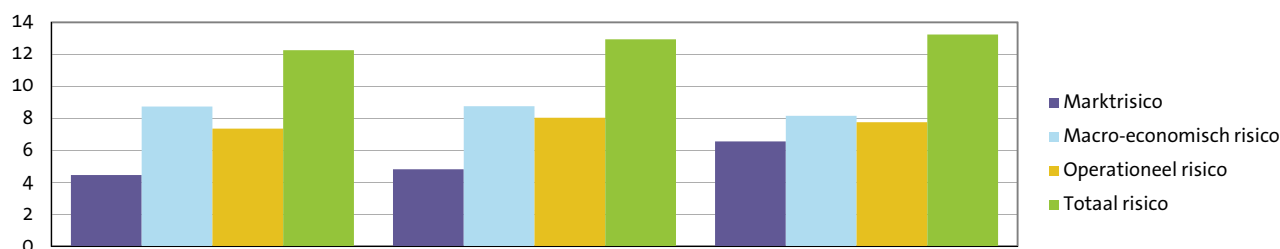
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	3.438	4,8	2.799	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,7	6.768	8,7	5.104	8,2	4.627
Operationeel risico	7,4	5.696	8,0	4.680	7,7	4.392
Totaal risico	12,3	9.491	12,9	7.551	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



## Elan Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	92,0	8,0	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)	92,3	7,7
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

---

**Elan Wonen**

---

---

**Elan 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.