

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0766

Stichting GroenWest
Woerden



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

...the nineteenth of the ...

...the twentieth of the ...

...the twenty-first of the ...

...the twenty-second of the ...

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

Stichting GroenWest

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Stichting GroenWest		
L-nummer	L0766		
Vestigingsplaats	Woerden		
Aantal fte's	123,5		
Totaal huurwoningen	11.250		
Eenheden in verzorgingshuizen	115		
Overige woonegelegenheden	47		
Totaal aantal woonegelegenheden	11.412		
Garages	8.424 m ²	468 [weging 0,2]	94
Bedrijfsruimten/winkels	3.125 m ²	25 [weging 1,0]	25
Overig bezit	150 m ²	1 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	830 m ²	2 [weging 2,0]	4
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	11.908		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			11.535
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			11.595
Verbindingen			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	54		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	1	44 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	4.307		
Verstekte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstekte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	11.399	99,9	
Overig	13	0,1	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf10 Corporaties met stabiele portefeuille		

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.728	1.728	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.553	9.553	84
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	117	117	1
Totaal	11.399	11.399	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	59,2	34,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	22,3	29,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	15,8	14,9	13,4
Hoogbouw	1,3	11,1	11,0
Eenheden verzorging	1,0	1,7	2,2
Overige woonegelegenheden	0,4	8,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,6	7,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	12,3	11,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	14,4	18,4	17,4
Bouwperiode 1970-1979	21,1	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,5	24,0	20,9
Bouwperiode 1990-1999	17,6	11,5	10,8
Bouwperiode 2000 en later	7,4	9,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Stichting GroenWest

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,9	7,0	6,3	5,7	6,3	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,7	1,0	0,7	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,0	0,4	0,9	0,9	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,2	0,2	0,4	0,4	0,4	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	415	423	431	450	438	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			433	452	438	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			312	309	425	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			289	353	451	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,0	70,4	69,2	70,0	69,2	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

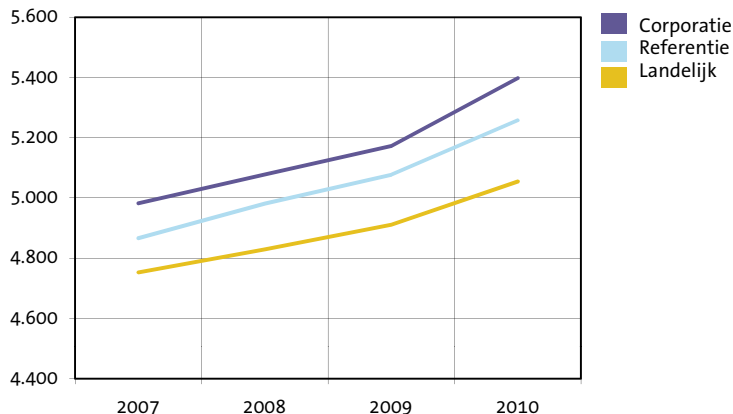
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.982	5.078	5.172	5.398	108
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)



Stichting GroenWest**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

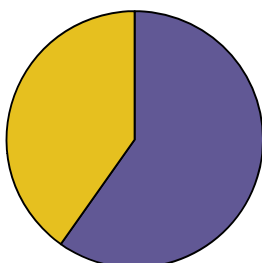
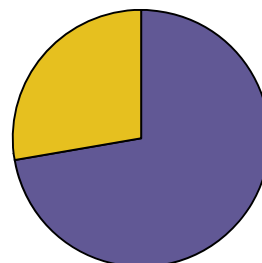
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.387	2.332	2.305	2.120	18,8	18,8	23,2
Betaalbare woningen	8.133	8.128	8.134	8.032	71,4	69,4	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	712	732	740	914	8,1	9,7	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	151	151	154	184	1,6	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.	525	444	369	373	59,8	59,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	399	296	262	194	40,2	40,2	27,7
Passend	813	726	605	553	94,2	90,5	89,0
Te duur	68	11	24	11	4,0	6,5	7,5
Te goedkoop	43	3	2	3	1,8	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.

Stichting GroenWest

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	141	140	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	58	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,20	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	279	272	386	632	406	306
Mutatieonderhoud	109	155	193	38	127	195
Planmatig onderhoud	1.163	833	1.121	854	837	821
Totaal onderhoud	1.551	1.260	1.700	1.524	1.370	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	424	3.567	6.464	22.364	21.840	28.533	10.576
Woningverbetering (aantal)	106	143	270	1.024			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	11.412		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.471		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	12,9	12,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	16		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	97		
Aantal nultredenwoningen	2.274		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	19,9	24,8	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	60		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	10,6	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	432	522	38	37	67
Fysieke activiteiten	594	518	52	53	54
Totaal	1.026	1.040	90	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					

Stichting GroenWest

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	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	11.466	112.034	34.823	2.413.323	11.466	112.034	34.823	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,3	1,1	0,7	1,0	1,3	1,3	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,3	0,4	0,3	0,6	0,1	0,8	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,0	0,8	0,1	0,2	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,3	0,5	0,2	1,1	0,6	0,6	0,5	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,2	0,1	0,5	0,4	0,6	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					
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					

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	157	385	308	850	159	0,19	
Prognosejaar 2008		118	160	278	127	0,46	
Prognosejaar 2009			51	51	29	0,57	
Gerealiseerde productie	32	98	29			0,40	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	68	25	20	113	91	0,81	
Prognosejaar 2008		60	0	60	70	0,86	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	21	70	0			0,83	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	37	39	32	108	116	0,93	
Prognosejaar 2008		44	58	102	98	0,96	
Prognosejaar 2009			58	58	83	0,70	
Gerealiseerde productie	18	15	83			0,86	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.

Stichting GroenWest

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	Rg17
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.728	78
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.553	414
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	117	0
Totaal	11.399	492

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.728	476
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.553	3.209
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	117	73
Totaal	11.399	3.758

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	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.728	15	78	16	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.553	84	414	84	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	130	1	0	0	0
Totaal	11.412	100	492	100	4

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	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.728	15	476	13	28
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	9.553	84	3.209	85	34
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	130	1	76	2	58
Totaal	11.412	100	3.761	100	33

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

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	44,1	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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	19.791	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	9.370	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	11.519	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	10.819	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	54,7	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	8.421	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	1.951	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Stichting GroenWest

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	565	566	622	728	619	725
Overige bedrijfslasten*	1.085	1.372	1.295	1.256	1.102	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.551	1.252	1.686	1.516	1.367	1.259
Variabele lasten	3.200	3.190	3.603	3.500	3.088	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.557	1.260	1.700	1.524	1.378	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.643	1.930	1.903	1.976	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	125	144	151	157	206	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	119	126	149	125	108	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	6	22	53	101	43	64
Netto bedrijfslasten	1.392	1.639	1.549	1.593	1.354	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	6	46	78	82	66	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.387	1.592	1.471	1.511	1.288	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	68.316	68.014	63.134
Aantal VHE per fte	94	110	87

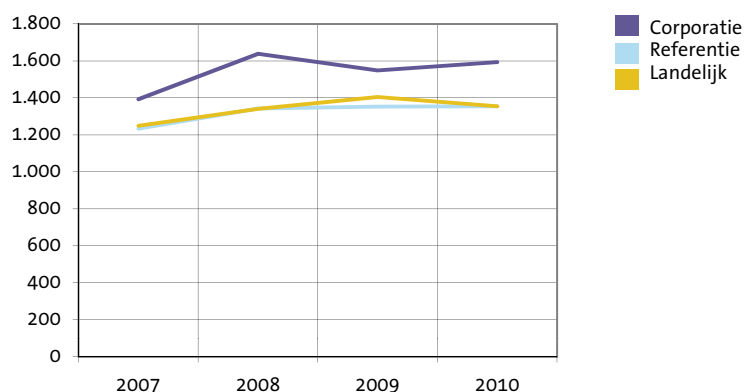
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.392	1.639	1.549	1.593	14,4
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)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.925	5.029	5.122	5.263
Netto kasstroom per VHE *	1.975	2.130	1.873	2.144
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	728	768	652	911

Referentie				
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

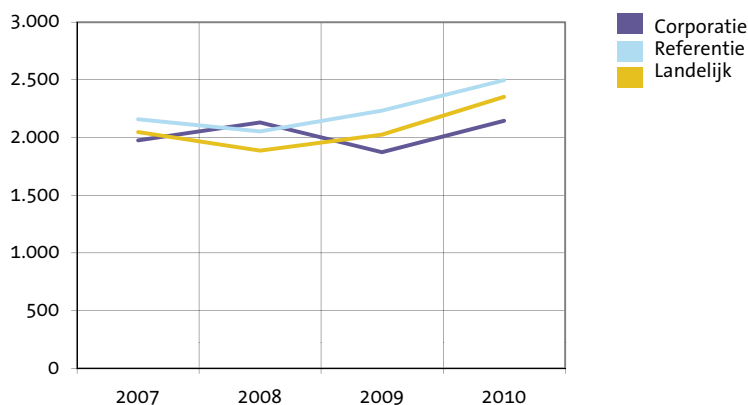
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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

Scores 2010	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)

Stichting GroenWest

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	75	24	196	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	166.253	185.375	206.832	182.421
- grondkosten	0	26.613	26.250	12.230	22.304
- bouwkosten	0	128.893	139.375	165.811	147.171
- overige kosten	0	10.747	19.750	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
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
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
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	11	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	247.545	146.235
- grondkosten	0	0	0	0	16.091
- bouwkosten	0	0	0	193.091	119.315
- overige kosten	0	0	0	54.455	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	32	23	5	39	5.776
Bruto stichtingskosten	129.063	189.217	431.600	245.846	202.656
Netto verkoopresultaten	70.656	-11.522	45.600	-33.615	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	41	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	18	15	83	114	15.077
Bruto verkoopprijs	182.944	206.067	218.699	220.982	141.836
Verkoopkosten	6.389	7.067	12.783	11.096	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	67	53	84	68	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	143	270	1.024	1.976	132.226
Uitgaven	24.944	23.941	21.840	28.533	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	21	70	0	23	12.903
Kosten	7.333	7.014	0	9.217	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	372	507	507	83.660
--	---	-----	-----	-----	--------

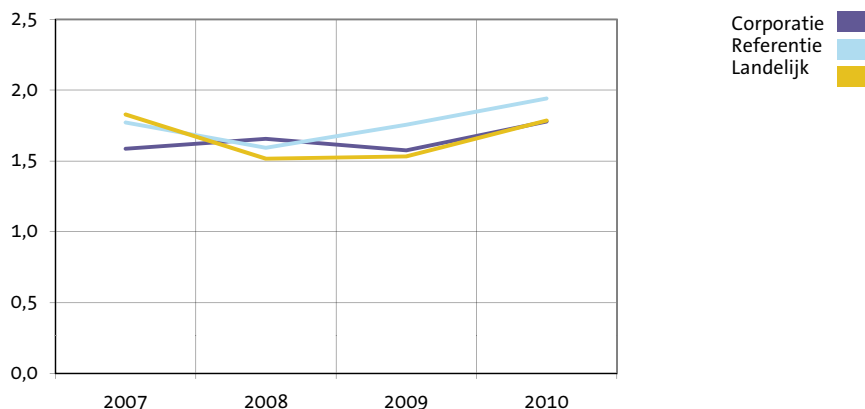
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.972	1.936	1.787	2.083
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.244	1.168	1.135	1.171
Rentedekkingsgraad	1,6	1,7	1,6	1,8
Referentie				
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
Rentedekkingsgraad	1,8	1,6	1,8	1,9
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	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

Stichting GroenWest

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
Opgave corporatie	41.614	41.179	45.097	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	951	904	1.169	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-981	-448	-3.748	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-568	507	-644	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-234	-224	963	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-997	-971	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-5.286	-5.416	-56	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-95	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	34.405	35.531	42.781	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	200.305	197.275	157.863
	eenheden verzorging	48.849	53.068	53.868
	overige woongelegenheden	106.395	79.624	64.627
2009:	huurwoningen	201.325	199.430	159.816
	eenheden verzorging	52.829	53.533	59.051
	overige woongelegenheden	63.877	97.852	60.493
2010:	huurwoningen	195.889	195.165	156.769
	eenheden verzorging	75.496	77.381	64.769
	overige woongelegenheden	96.979	104.463	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		2,6	2,6	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,6	2,5	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		2,8	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 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	6,8	7,2	7,5
2009	6,9	7,6	7,7
2010	8,1	8,1	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,7	22,7	23,0
2009	25,2	23,5	23,2
2010	22,0	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,5	4,7	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,4	1,4	1,1

4.1.4 Grondposities

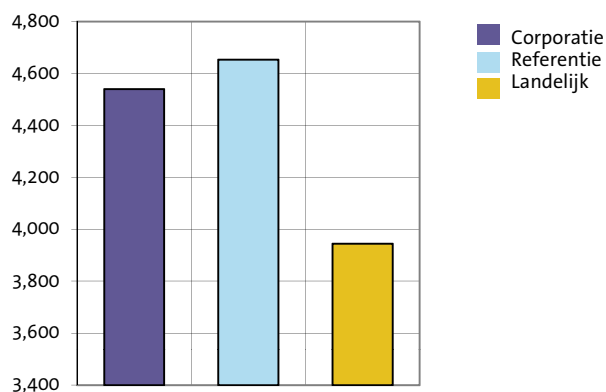
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	145	87	87	347	843
Aantal m ² met bouwbestemming		26.000	26.400	67.970	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	21.052	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	0	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	4	13	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	310.500	341.923	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	3	19	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	148.000	215.368	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	183	199	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Stichting GroenWest

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.473	29.297	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.027	1.047	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.200	1.270	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,33	4,26	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	34,3	31,3	37,6	30,1
Referentie				
Schuldverdienratio	26,9	36,8	29,9	25,0
Landelijk				
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					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.531	42.781
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.821	25.679
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,7
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,6
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,1
Referentie		
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
Landelijk		
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

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Stichting GroenWest

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	16.595	16.060	13.046

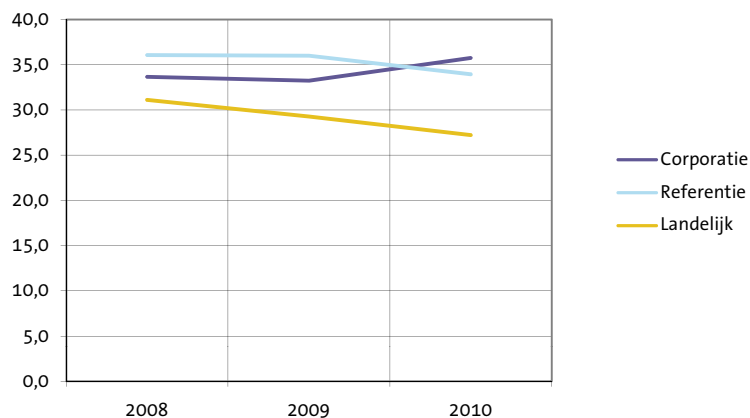
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	16.220	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



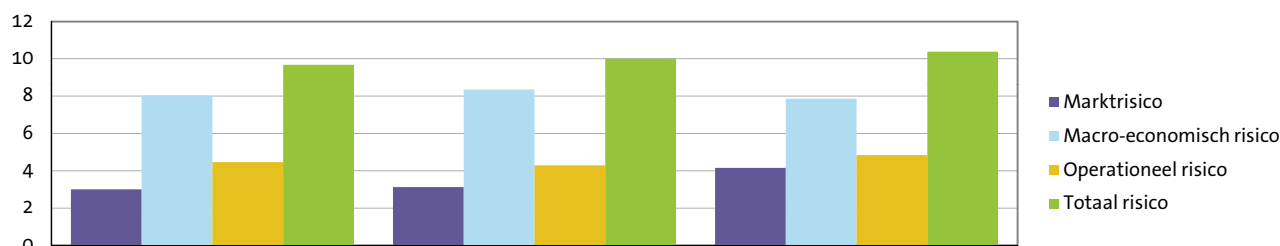
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,0	1.397	3,1	1.478	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,0	3.733	8,4	3.952	7,9	3.772
Operationeel risico	4,5	2.073	4,3	2.031	4,8	2.318
Totaal risico	9,7	4.492	10,0	4.731	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,5	1.166	2,0	954	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,2	5.658	12,0	5.685	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

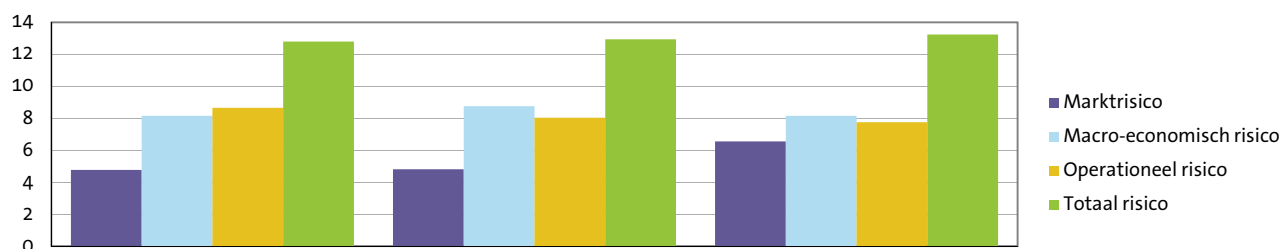
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	2.611	4,8	2.799	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,1	4.468	8,7	5.104	8,2	4.627
Operationeel risico	8,6	4.741	8,0	4.680	7,7	4.392
Totaal risico	12,8	7.018	12,9	7.551	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Stichting GroenWest

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

Stichting GroenWest

Stichting GroenWest

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie Centraal Fonds Volkshuisvesting



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 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.