

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1005

**Laurentius
Breda**



...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 ...

Inhoud

1	Algemeen		
1.1	Algemene gegevens corporatie		4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen		5
1.3	Samenstelling van het bezit		5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
2.1	Verhuur		
2.1.1	Verhuurgegevens		6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		7
2.1.4	Toewijzingen 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 woongelegenheden		8
2.2.3	Wonen en zorg		8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid		9
2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit		
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit		10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw		11
2.3.3	Realisatie-index sloop		11
2.3.4	Realisatie-index verkopen		11
2.4	Inzet in aandachtswijken		
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio		12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal		12
2.4.3	Productievoornemens 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 woongelegenheden		16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		16
3.4	Rentedekkingsgraad		17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
4.1	Vastgoed		
4.1.1	Bedrijfswaarde		18
4.1.2	WOZ-waarde		19
4.1.3	Kengetallen vastgoed		19
4.1.4	Grondposities		19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		19
4.1.6	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

Laurentius

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Laurentius		
L-nummer	L1005		
Vestigingsplaats	Breda		
Aantal fte's	68,2		
Totaal huurwoningen	7.276		
Eenheden in verzorgingshuizen	72		
Overige woongelegenheden	254		
Totaal aantal woongelegenheden	7.602		
Garages	13.572 m ²	1.131 [weging 0,2]	226
Bedrijfsruimten/winkels	4.950 m ²	33 [weging 1,0]	33
Overig bezit	1.365 m ²	195 [weging 0,2]	39
Maatschappelijk vastgoed	3.900 m ²	26 [weging 2,0]	52
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	8.987		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	7.952		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	7.815		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	16		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	12.938		
Verstrekke leningen *	3.785		
Rekening courant *	44.511		
Verstrekke garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg35 Breda e.o.	7.042	92,6	
Overig	560	7,4	
Referentieregio	Rg35 Breda e.o.		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

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

Waardering wijken	Rg35	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	881	881	13
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.989	1.989	28
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.172	4.172	59
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	7.042	7.042	100

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

	Corporatie	Rg35	Landelijk
Eengezinswoningen	46,0	53,8	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	13,4	15,4	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	13,3	11,9	13,4
Hoogbouw	23,1	12,0	11,0
Eenheden verzorging	0,9	2,7	2,2
Overige woonegelegenheden	3,3	4,2	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	1,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	4,1	13,0	13,9
Bouwperiode 1960-1969	15,6	17,8	17,4
Bouwperiode 1970-1979	24,7	21,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	24,8	21,7	20,9
Bouwperiode 1990-1999	11,1	13,5	10,8
Bouwperiode 2000 en later	19,3	11,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Laurentius

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,4	8,2	10,7	11,7	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,9	1,1	1,6	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	1,6	2,2	2,4	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,8	0,7	0,4	0,4	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,3	1,0	0,7	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	431	443	444	456	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			443	447	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	500	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			474	693	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,6	68,9	68,6	69,7	69,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

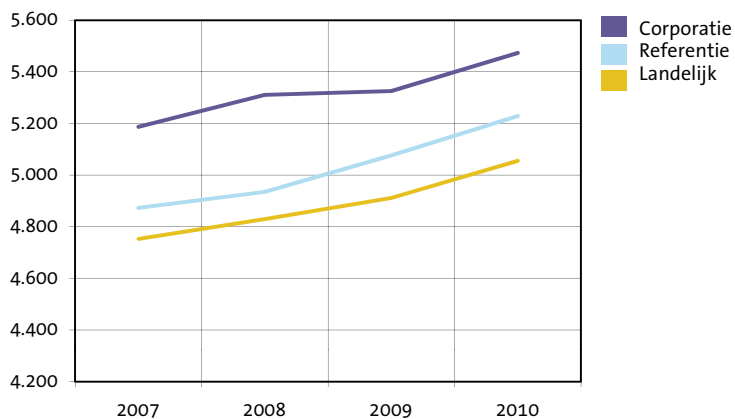
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.187	5.311	5.325	5.473	106
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
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)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

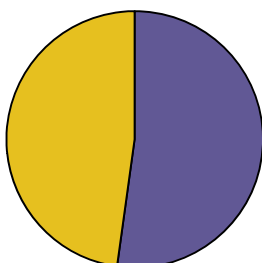
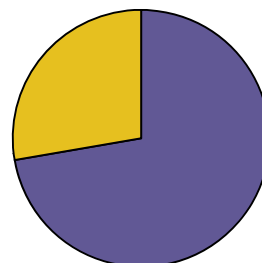
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	890	828	821	810	11,1	17,9	23,2
Betaalbare woningen	5.390	5.443	5.451	5.419	74,5	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	368	393	443	565	7,8	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	353	311	370	482	6,6	2,0	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.	302	279	321	363	52,2	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	242	176	354	386	47,8	33,2	27,7
Passend	500	418	632	595	88,5	88,5	89,0
Te duur	21	24	37	143	9,3	7,8	7,5
Te goedkoop	23	13	6	11	2,2	3,7	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.

Laurentius**2 Volkshuisvestelijke gegevens****2.2 Kwaliteit van de voorraad****2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	142	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	80	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,15	3,14	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	377	423	503	430	282	306
Mutatieonderhoud	274	239	206	159	165	195
Planmatig onderhoud	630	1.175	504	1.152	1.039	821
Totaal onderhoud	1.281	1.837	1.213	1.741	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.600	9.222	0	0	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	234	1.804	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	7.602		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.578		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,8	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	3.802		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	50,0	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	185		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	24,7	18,7	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	180	250	24	50	67
Fysieke activiteiten	1.242	700	163	45	54
Totaal	1.422	950	187	96	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					

Laurentius

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	Rg35	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg35	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	7.602	56.609	552.282	2.413.323	7.602	56.609	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	2,4	1,2	1,2	1,0	5,8	1,6	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,5	0,4	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,3	0,9	0,7	0,8	2,4	0,3	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,4	1,3	0,8	1,1	0,8	0,8	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,6	0,6	0,5	1,0	1,1	0,8	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 prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	88	704	1.276	2.068	660	0,32	
Prognosejaar 2008		335	328	663	601	0,91	
Prognosejaar 2009			196	196	361	0,54	
Gerealiseerde productie	59	240	361			0,59	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	93	69	25	187	113	0,60	
Prognosejaar 2008		59	86	145	71	0,49	
Prognosejaar 2009			6	6	50	0,12	
Gerealiseerde productie	42	21	50			0,40	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	32	32	32	96	99	0,97	
Prognosejaar 2008		32	32	64	61	0,95	
Prognosejaar 2009			30	30	42	0,71	
Gerealiseerde productie	38	19	42			0,88	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.

Laurentius

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	Rg35
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	881	39
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.989	237
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.172	43
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.042	319

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg35
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	881	480
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.989	228
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.172	1.115
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.042	1.823

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)	919	12	39	9	4
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.158	28	298	66	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.497	59	114	25	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	28	0	0	0	0
Totaal	7.602	100	451	100	6

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	919	12	946	22	103
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.158	28	722	17	33
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.497	59	2.136	51	47
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	28	0	416	10	1486
Totaal	7.602	100	4.220	100	56

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

	Rg35	Landelijk
Corporatie	54,5	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	45,5	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	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

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

Laurentius

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	446	506	573	582	699	725
Overige bedrijfslasten*	896	1.012	1.039	1.051	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.365	1.837	1.213	1.741	1.436	1.259
Variabele lasten	2.707	3.355	2.825	3.374	3.214	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.365	1.837	1.213	1.741	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.342	1.518	1.612	1.633	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	366	363	356	334	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	69	119	68	21	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	42	49	64
Netto bedrijfslasten	906	1.036	1.188	1.236	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	34	230	0	0	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	873	806	1.188	1.236	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				66.642	63.680	63.134
Aantal VHE per fte				115	91	87

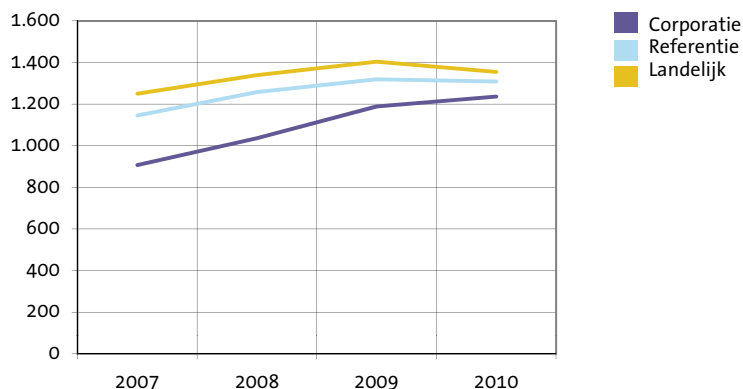
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	906	1.036	1.188	1.236	36,3
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
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	5.122	5.183	5.238	5.484
Netto kasstroom per VHE *	2.850	2.308	2.836	2.506
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.459	749	1.139	1.034

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028

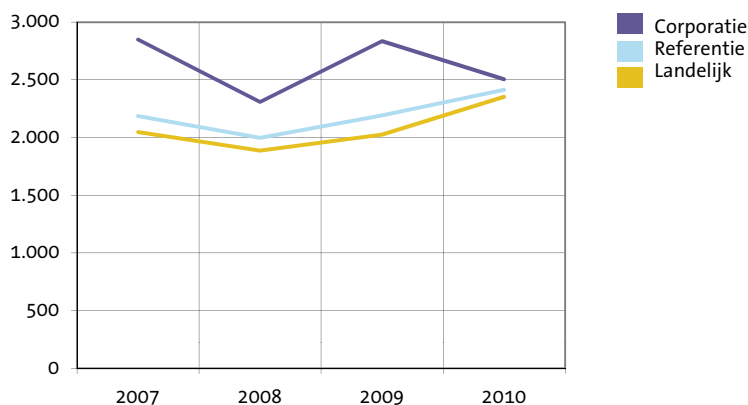
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

Laurentius**3****Bedrijfsvoering****3.3 Kosten en opbrengsten productie****3.3.1 Nieuwbouw huur**

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	59	149	252	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	166.237	187.040	183.198	186.909	182.421
- grondkosten	40.000	33.013	27.607	22.601	22.304
- bouwkosten	101.305	130.678	131.357	156.235	147.171
- overige kosten	24.932	23.349	24.234	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	22	31	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	257.636	240.097	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	72	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	127.931	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	7.667	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	101.167	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	19.097	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	23	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	243.435	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	16.391	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	178.130	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	48.913	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	68	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	185.559	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	2.118	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	35	91	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	38	19	42	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	187.842	151.474	157.143	150.667	141.836
Verkoopkosten	2.263	2.316	2.286	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	84	79	93	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	234	1.804	0	20.956	132.226
Uitgaven	28.205	5.112	0	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	42	21	50	2.343	12.903
Kosten	905	3.571	6.120	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	1.353	0	26.902	83.660
--	---	-------	---	--------	--------

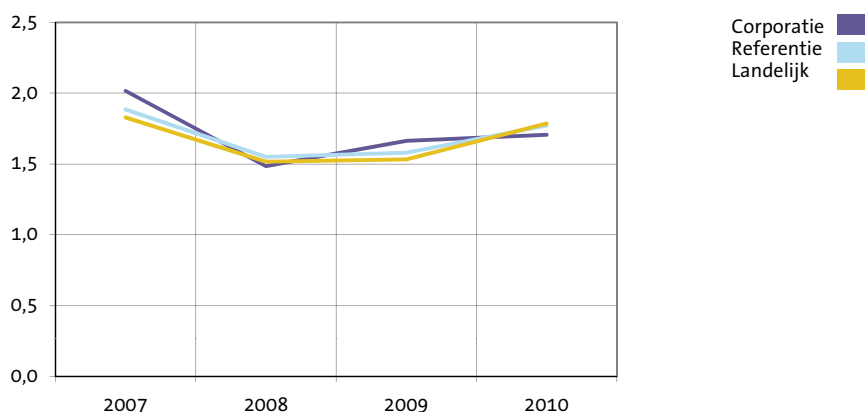
3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.896	2.297	2.857	2.501
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.437	1.548	1.718	1.467
Rentedeckingsgraad	2,0	1,5	1,7	1,7
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedeckingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,8
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
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

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

Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

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					
Rentedeckingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Laurentius

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	52.950	55.538	73.274	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	-1.520	1.642	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.126	-1.798	-2.902	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	10	1.221	-6.997	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-385	-360	-81	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	-2.935	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-4.124	-4.973	-721	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	-1.521	-11	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	43.806	49.750	59.628	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	179.592	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	156.027	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	184.435	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	129.004	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	182.030	170.796	156.769
	eenheden verzorging	7.958	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	17.846	72.680	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		3,0	3,0	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		2,9	3,1	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	8,5	7,8	7,5
2009	9,5	8,0	7,7
2010	10,9	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,2	24,1	23,0
2009	24,5	24,4	23,2
2010	28,6	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,1	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,6	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

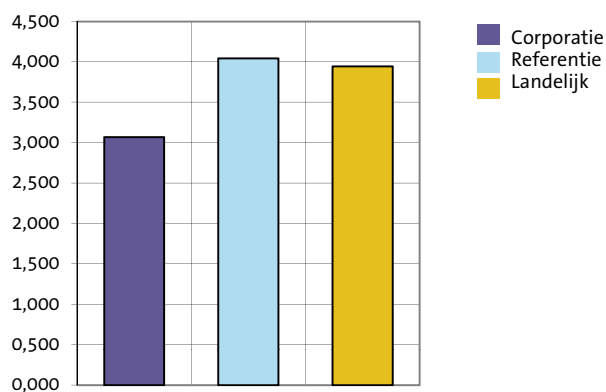
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	94	119	96	901	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		34.000	33.320	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	6	-66	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	203.000	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	26	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	119.346	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	5.857	27.139
---	---	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Laurentius

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	63.255	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	108	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.672	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	2,83	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	28,7	60,3	49,6	61,2
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
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					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	49.750	59.628
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	51.812	57.146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,0	1,0
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	1,1	1,1
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	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					

Laurentius

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	30,8	25,2	27,2
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	22.905	15.320	13.046

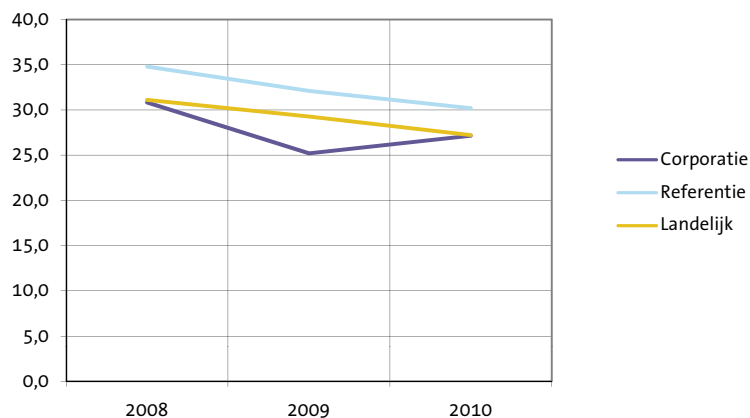
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	11.543	16.426	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



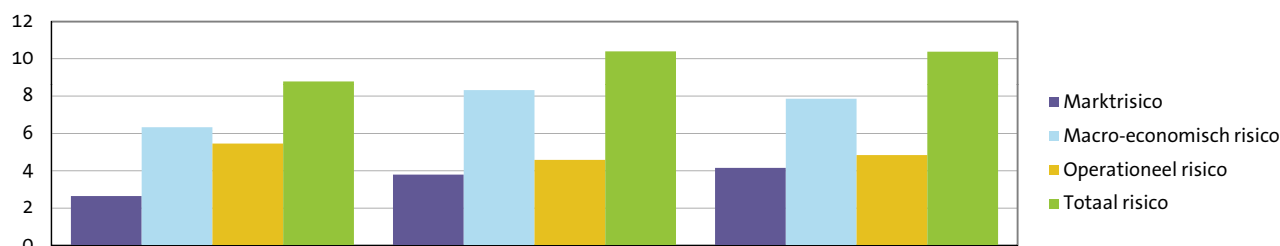
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,6	2.233	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	6,3	5.350	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	5,5	4.611	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	8,8	7.407	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,0	-	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	8,8	7.407	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

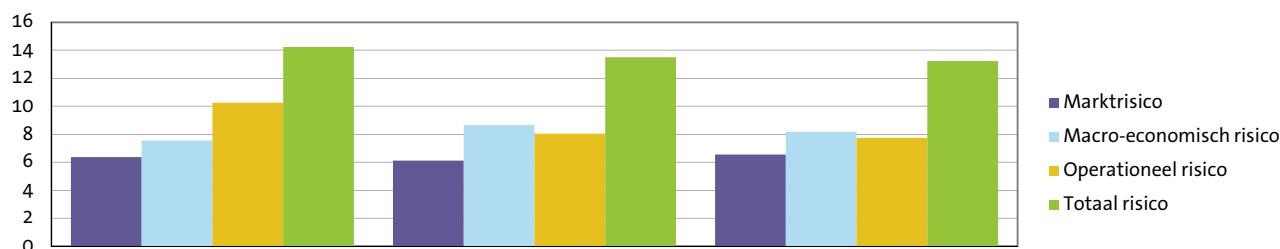
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,4	7.253	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,6	8.607	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	10,3	11.670	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	14,2	16.213	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Laurentius

5 Financiële positie

5.5 Oordelen
Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Laurentius

Laurentius

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.