

Analyse CFV 2011

## Corporatie in Perspectief

---

**L1459**

**R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"**  
**Zoetermeer**





# R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

## Inhoud

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

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"</b>		
L-nummer	L1459		
Vestigingsplaats	Zoetermeer		
Aantal fte's	55,3		
Totaal huurwoningen	5.862		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>5.862</b>		
Garages	4.284 m <sup>2</sup>	221 [weging 0,2]	44
Bedrijfsruimten/winkels	1.343 m <sup>2</sup>	21 [weging 1,0]	21
Overig bezit	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>6.104</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>5.927</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>5.837</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	6	2.643 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1.500		
Verstekte leningen *	2.721		
Rekening courant *	72		
Verstekte garanties *	0		
* x € 1.000			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg27 s-Gravenhage	5.787	98,7	
Overig	75	1,3	
Referentieregio	<b>Rg27 s-Gravenhage</b>		
Referentiegroep	<b>Rf05 Gemiddeld profiel</b>		

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg27	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.902	2.902	50
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	2.885	50
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.787</b>	<b>5.787</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg27	Landelijk
Eengezinswoningen	46,4	20,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	18,5	40,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	0,6	16,6	13,4
Hoogbouw	34,4	16,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,2
Overige woonegelegenheden	0,0	3,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>0,0</b>	<b>9,6</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	1,0	14,9	13,9
Bouwperiode 1960-1969	4,9	14,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	46,4	17,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,5	21,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	7,3	10,1	10,8
Bouwperiode 2000 en later	13,9	12,9	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	8,8	7,5	6,8	7,7	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,4	1,3	1,3	1,1	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,3	0,5	0,4	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	430	444	445	446	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			445	446	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,0	69,1	69,1	69,4	69,1	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

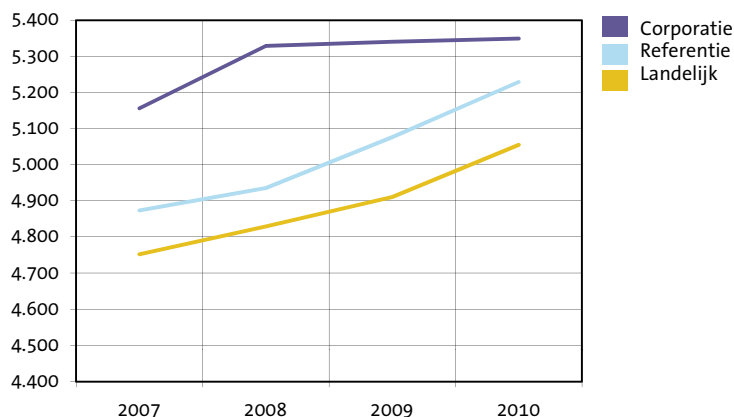
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.157	5.329	5.341	5.349	104
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)



**R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

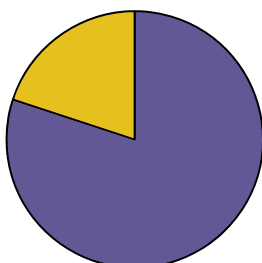
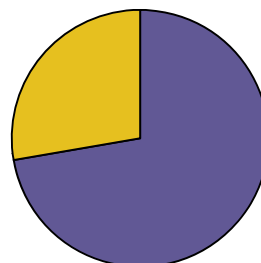
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	871	867	846	773	13,2	17,9	23,2
Betaalbare woningen	3.903	3.950	3.895	3.850	65,7	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	836	852	913	1.184	20,2	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	27	30	30	55	0,9	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.	478	412	279	488	80,0	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	119	91	77	126	20,0	33,2	27,7
Passend	564	464	333	583	93,9	88,5	89,0
Te duur	12	25	9	10	2,7	7,8	7,5
Te goedkoop	21	14	14	21	3,4	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.

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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	67	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,14	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	287	288	316	308	282	306
Mutatieonderhoud	192	185	158	199	165	195
Planmatig onderhoud	804	740	798	1.006	1.039	821
Totaal onderhoud	1.283	1.213	1.272	1.513	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	320	83	95	61	1.488	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	57	65	44	41			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	5.862		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	613		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,5	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	93		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	2.544		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	43,4	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	24		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	3,9	18,7	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Volkshuisvestelijke gegevens

2

#### 2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	572	629	98	50	67
Fysieke activiteiten	240	724	41	45	54
Totaal	812	1.353	139	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					

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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	Rg27	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg27	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	5.862	169.618	552.282	2.413.323	5.862	169.618	552.282	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,6	1,3	1,2	1,0	2,1	0,9	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,8	0,4	0,6	0,6	0,7	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,6	0,7	0,8	0,0	0,2	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,3	0,5	0,8	1,1	0,2	0,5	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,6	0,5	0,0	0,5	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					

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	93	98	172	363	279	0,77	
Prognosejaar 2008		75	269	344	186	0,54	
Prognosejaar 2009			186	186	186	1,00	
Gerealiseerde productie	93	0	186			0,77	0,60

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	170	170	0	0,00	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,00	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	34	40	35	109	53	0,49	
Prognosejaar 2008		40	34	74	22	0,30	
Prognosejaar 2009			20	20	8	0,40	
Gerealiseerde productie	31	14	8			0,39	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.

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg27	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.902	121
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.787</b>	<b>121</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg27	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.902	236
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.885	568
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.787</b>	<b>804</b>

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.902	50	121	62	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.960	50	75	38	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.862</b>	<b>100</b>	<b>196</b>	<b>100</b>	<b>3</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.902	50	236	27	8
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.960	50	628	73	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.862</b>	<b>100</b>	<b>864</b>	<b>100</b>	<b>15</b>

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg27	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	21,9	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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	31.117	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	5.596	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	1.503	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	4.993	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	16,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	7.032	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	4.016	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					

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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	515	528	539	569	699	725
Overige bedrijfslasten*	945	1.069	1.108	1.037	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.283	1.213	1.272	1.513	1.436	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.743</b>	<b>2.810</b>	<b>2.919</b>	<b>3.119</b>	<b>3.214</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.296	1.213	1.272	1.513	1.487	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.447</b>	<b>1.597</b>	<b>1.647</b>	<b>1.606</b>	<b>1.727</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	434	462	473	465	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	24	19	25	25	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>988</b>	<b>1.116</b>	<b>1.148</b>	<b>1.116</b>	<b>1.308</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	54	190	94	98	70	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>935</b>	<b>926</b>	<b>1.055</b>	<b>1.018</b>	<b>1.238</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				60.072	63.680	63.134
Aantal VHE per fte				106	91	87

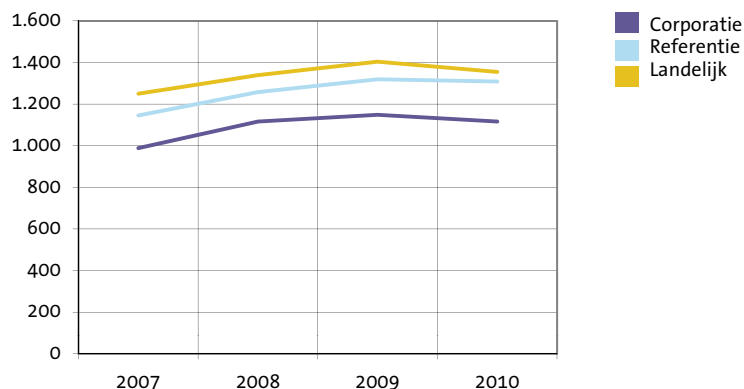
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	988	1.116	1.148	1.116	12,9
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)



## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	5.013	5.171	5.277	5.376
Netto kasstroom per VHE *	2.729	2.843	2.857	2.747
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.818	1.487	1.362	1.444

<b>Referentie</b>				
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

<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

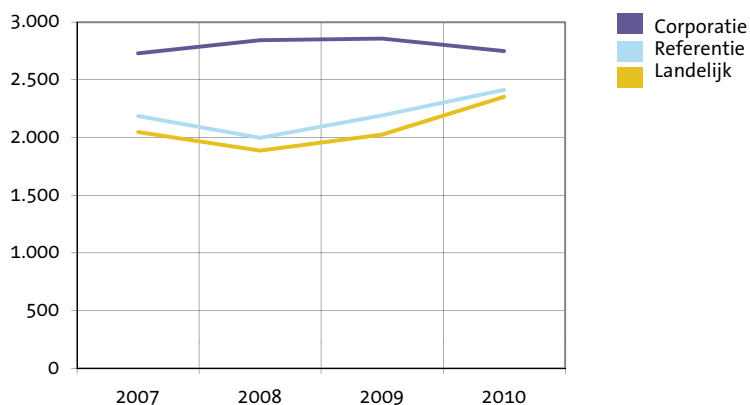
\* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

\*\* 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)



## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	93	0	186	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	138.516	0	172.306	186.909	182.421
- grondkosten	13.409	0	15.425	22.601	22.304
- bouwkosten	125.108	0	149.667	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	7.215	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	0	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	0	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

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

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	31	14	8	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	131.032	132.714	128.750	150.667	141.836
Verkoopkosten	1.677	2.000	1.875	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	65	44	41	20.956	132.226
Uitgaven	1.277	2.159	1.488	11.301	10.576

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	2.343	12.903
Kosten	0	0	0	7.318	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	14	26.902	83.660
--	---	---	----	--------	--------

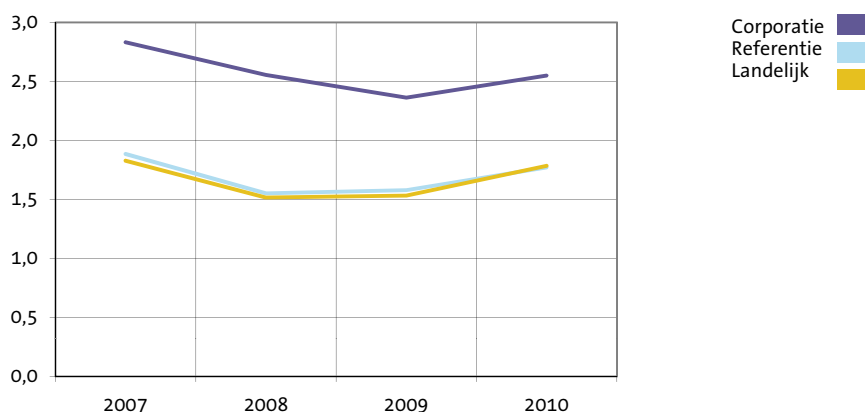
**R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.812	2.443	2.362	2.376
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	993	956	1.000	932
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Referentie</b>				
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
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

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

**Quintielscore productie en rentedeckingsgraad**

<b>Scores 2010</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedeckingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad**

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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>37.511</b>	<b>36.871</b>	<b>43.474</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	-1.062	-1.007	-805	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	1.789	2.605	177	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	65	11	-78	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	1.419	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	2.081	80	-220	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>41.803</b>	<b>38.560</b>	<b>42.549</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	162.030	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongegelegenheden	46.100	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	160.756	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	160.198	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	72.680	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		3,3	3,0	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,3	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		3,3	3,1	3,2

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

Scores 2010	1e kwintiel	2e kwintiel	3e kwintiel	4e kwintiel	5e kwintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongegelegenheden					

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

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,1	7,8	7,5
2009	7,3	8,0	7,7
2010	7,9	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	21,2	24,1	23,0
2009	21,0	24,4	23,2
2010	21,0	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,8	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,8	1,0	1,1

#### 4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	264	720	222	901	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		26.000	15.000	3.649.623	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

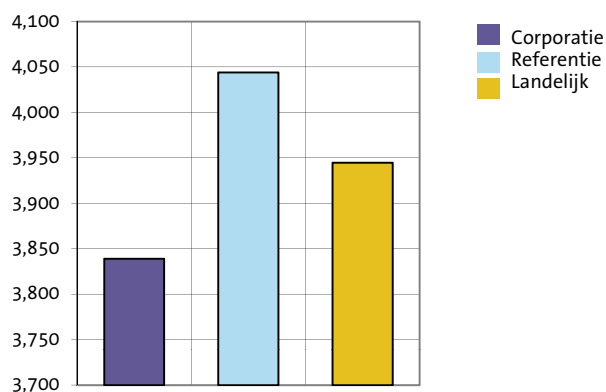
#### 4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	10	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	325.000	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



## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	24.561	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.160	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.033	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,30	4,34	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	13,7	16,0	17,4	17,0
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
<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					

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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	38.560	42.549
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.126	23.544
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,8
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,6	0,6
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,2
<b>Referentie</b>		
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
<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>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	47,2	23,5	32,4
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	14.813	15.320	13.046

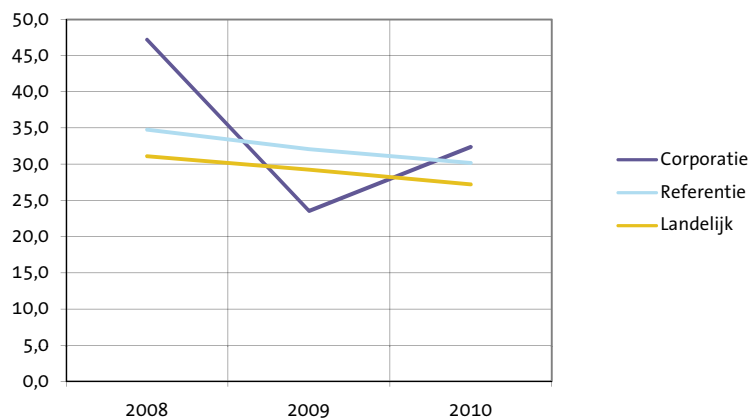
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	12.510	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



## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### Financiële positie en perspectief

5

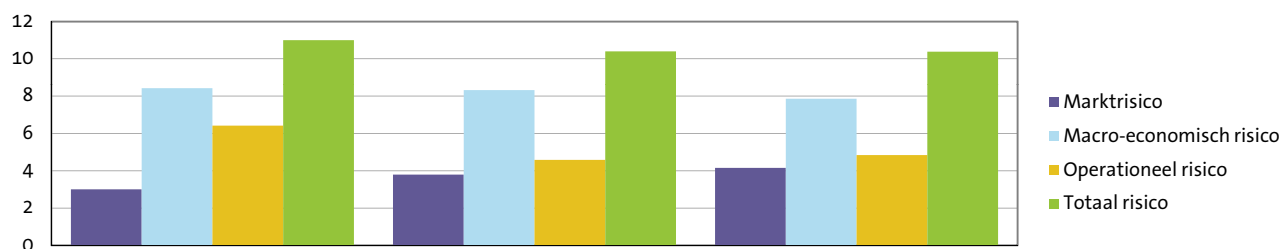
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,0	1.374	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,4	3.856	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	6,4	2.935	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	11,0	5.037	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,9	1.336	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,9	6.373	12,4	6.284	12,5	5.977

#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



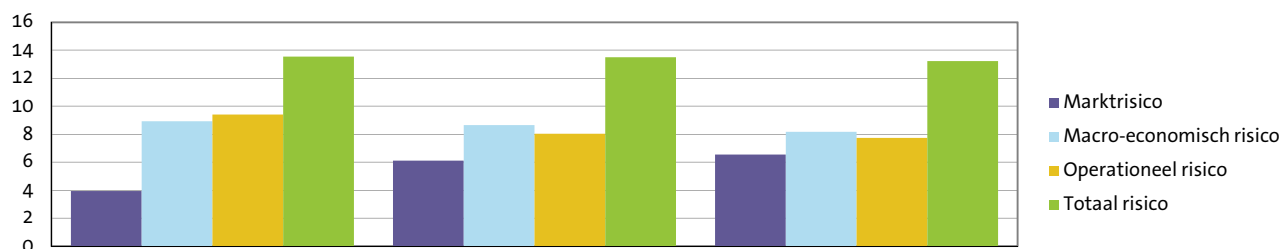
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	2.052	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,9	4.660	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	9,4	4.905	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	13,5	7.070	13,5	7.992	13,2	7.507

#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



## R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"

### 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

---

**R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"**

---

---

---

**R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"**

---

---

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.