

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

L1573

Groen Wonen Vlist  
Vlist



...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 ...

**Groen Wonen Vlist****Inhoud**

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

## Groen Wonen Vlist

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Groen Wonen Vlist</b>		
L-nummer	L1573		
Vestigingsplaats	Vlist		
Aantal fte's	5,9		
Totaal huurwoningen	1.087		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>1.087</b>		
Garages	930 m <sup>2</sup>	31 [weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	140 m <sup>2</sup>	2 [weging 1,0]	2
Overig bezit	184 m <sup>2</sup>	13 [weging 0,2]	3
Maatschappelijk vastgoed	440 m <sup>2</sup>	3 [weging 2,0]	6
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>1.136</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>1.104</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>1.094</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg29	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserv	1.087	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	<b>Rg29 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard</b>		
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>		

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

Waardering wijken	Rg29	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.028	1.028	95
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	59	59	5
<b>Totaal</b>	<b>1.087</b>	<b>1.087</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg29	Landelijk
Eengezinswoningen	72,1	51,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	11,5	20,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	16,4	12,7	13,4
Hoogbouw	0,0	12,7	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,2
Overige wooneenheden	0,0	1,0	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>1,5</b>	<b>3,1</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	14,6	15,8	13,9
Bouwperiode 1960-1969	33,2	18,6	17,4
Bouwperiode 1970-1979	18,7	26,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,2	20,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	6,5	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	13,2	5,7	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Groen Wonen Vlist

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,4	5,7	4,9	6,4	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,4	0,5	0,5	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	1,0	1,1	1,2	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,5	1,3	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	375	377	402	398	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			402	398	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,4	68,0	68,9	67,9	63,5	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

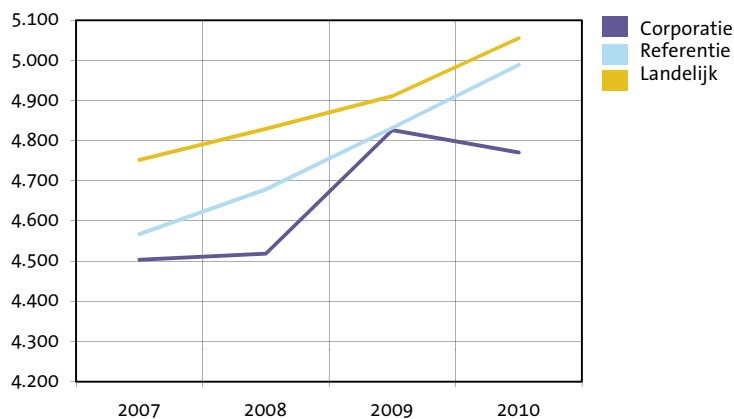
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.504	4.519	4.827	4.771	106
Referentie	4.568	4.679	4.832	4.989	109
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

### Quintielscores verhuurgegevens

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

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



**Groen Wonen Vlist****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

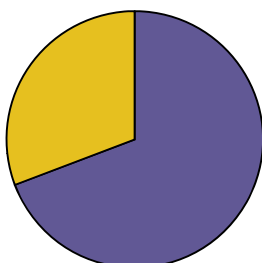
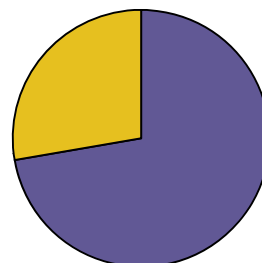
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	335	329	303	287	26,4	23,5	23,2
Betaalbare woningen	722	751	760	786	72,3	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	3	3	4	10	0,9	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	4	0,4	1,0	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.	52	26	52	41	69,2	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	16	13	18	29	30,8	31,9	27,7
Passend	64	36	67	48	87,0	87,1	89,0
Te duur	3	2	2	21	11,3	7,5	7,5
Te goedkoop	1	1	1	1	1,6	5,4	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.

## Groen Wonen Vlist

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	132	143	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,01	2,89	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	234	221	0	333	276	306
Mutatieonderhoud	263	224	534	281	184	195
Planmatig onderhoud	849	1.342	911	963	904	821
Totaal onderhoud	1.347	1.788	1.445	1.577	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	109	165	33.000	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	4	5			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	1.087		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	228		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,0	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	249		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	22,9	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	30		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	42,9	20,5	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	14	22	13	28	67
Fysieke activiteiten	36	54	33	38	54
Totaal	50	76	46	66	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					

## Groen Wonen Vlist

### 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	Rg29	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg29	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	1.087	62.376	231.794	2.413.323	1.087	62.376	231.794	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,3	0,9	1,4	1,0	1,1	1,4	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,4	0,6	0,4	0,6	0,3	0,5	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,1	1,1	0,2	0,8	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,1	0,8	0,6	1,1	1,0	0,6	0,6	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,4	0,5	0,0	0,4	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					
<b>Scores 2010</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

**Groen Wonen Vlist****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	21	0	20	41	44	0,93	
Prognosejaar 2008		0	20	20	23	0,87	
Prognosejaar 2009			23	23	23	1,00	
Gerealiseerde productie	21	0	23			0,93	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	14	0	0	14	14	1,00	
Prognosejaar 2008		12	0	12	14	0,86	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	14	0			0,93	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	4	0,13	
Prognosejaar 2008		5	6	11	4	0,36	
Prognosejaar 2009			6	6	2	0,33	
Gerealiseerde productie	0	2	2			0,27	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.

## Groen Wonen Vlist

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.028	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	59	2
<b>Totaal</b>	<b>1.087</b>	<b>26</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg29	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.028	129
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	59	3
<b>Totaal</b>	<b>1.087</b>	<b>132</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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.028	95	24	92	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	59	5	2	8	3
<b>Totaal</b>	<b>1.087</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>2</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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.028	95	129	98	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	59	5	3	2	5
<b>Totaal</b>	<b>1.087</b>	<b>100</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>12</b>

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

	<b>Rg29</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	36,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

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

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

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

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

## Groen Wonen Vlist

### 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	218	214	239	273	666	725
Overige bedrijfslasten*	911	1.115	1.221	1.341	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.369	1.788	1.445	1.577	1.293	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.498</b>	<b>3.117</b>	<b>2.905</b>	<b>3.192</b>	<b>2.923</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.369	1.788	1.445	1.577	1.366	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.130</b>	<b>1.329</b>	<b>1.460</b>	<b>1.615</b>	<b>1.557</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	96	68	16	54	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	33	11	13	11	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	38	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.001</b>	<b>1.251</b>	<b>1.431</b>	<b>1.550</b>	<b>1.304</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	35	120	62	46	50	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>966</b>	<b>1.130</b>	<b>1.370</b>	<b>1.504</b>	<b>1.253</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	50.678	65.870	63.134
Aantal VHE per fte	185	99	87

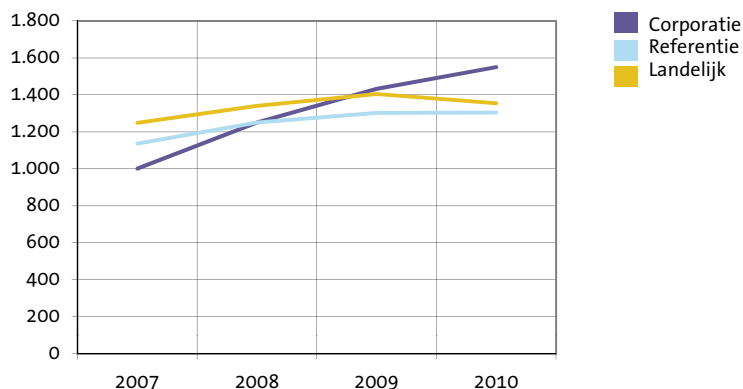
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.001	1.251	1.431	1.550	54,9
Referentie	1.137	1.250	1.303	1.304	14,7
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

#### Quintielscore bedrijfslasten

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

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



**3.2 Netto kasstroom**  
(x € 1)

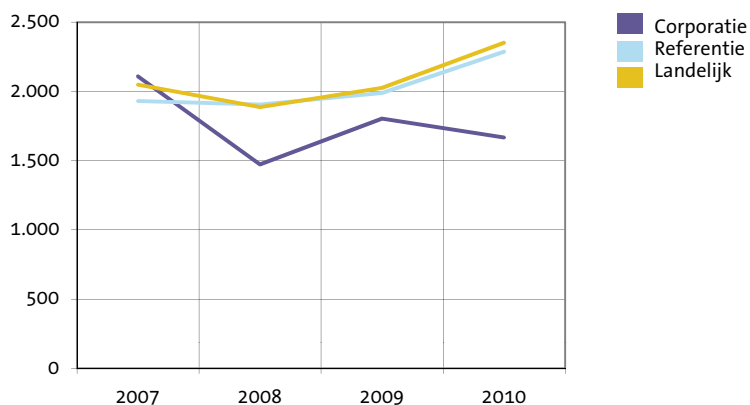
<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.478	4.512	4.681	4.795
Netto kasstroom per VHE *	2.109	1.474	1.804	1.668
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.337	529	779	603
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.550	4.657	4.803	4.957
Netto kasstroom per VHE *	1.930	1.905	1.987	2.286
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.023	806	739	1.179
<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>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

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

## Groen Wonen Vlist

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

#### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	21	0	23	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	172.286	0	192.957	167.060	182.421
- grondkosten	15.000	0	11.130	22.672	22.304
- bouwkosten	157.286	0	163.913	135.943	147.171
- overige kosten	0	0	17.913	8.445	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	265	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	181.672	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	141	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	176.177	197.919
- grondkosten	0	0	0	12.965	15.176
- bouwkosten	0	0	0	155.227	167.140
- overige kosten	0	0	0	7.986	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	351	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	140.812	146.235
- grondkosten	0	0	0	16.670	16.091
- bouwkosten	0	0	0	110.761	119.315
- overige kosten	0	0	0	13.382	10.829

#### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	612	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	34	22

#### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	2	2	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	0	180.500	179.500	140.420	141.836
Verkoopkosten	0	0	27.000	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	50	50	42

#### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	4	5	11.258	132.226
Uitgaven	0	27.250	33.000	10.656	10.576

#### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	14	0	968	12.903
Kosten	0	4.286	0	7.618	7.339

#### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	5.283	83.660
--	---	---	---	-------	--------

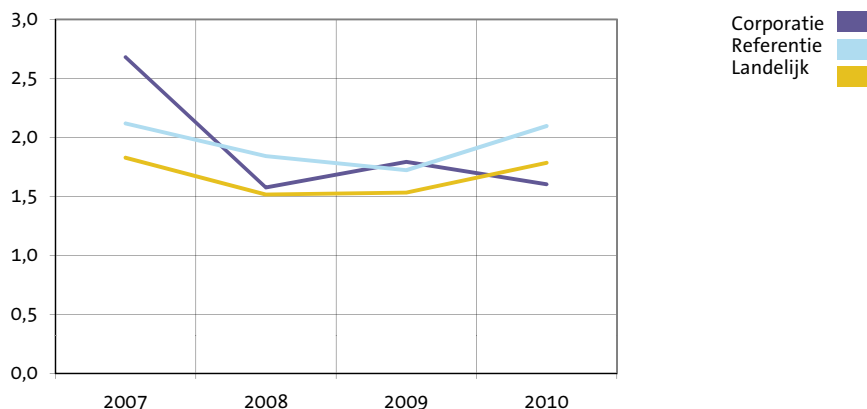
**Groen Wonen Vlist****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.134	1.447	1.763	1.605
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	797	918	984	1.002
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.938	1.763	1.762	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	915	957	1.024	1.075
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</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>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedeckingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad**

## Groen Wonen Vlist

### 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>41.250</b>	<b>45.463</b>	<b>43.266</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	544	1.344	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.448	-7.160	-6.926	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	51	1.167	617	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-437	-397	-90	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-2.530	-1.320	-638	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-2.041	-2.184	-2.323	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	-3.996	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>33.389</b>	<b>36.914</b>	<b>29.911</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	208.821	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	214.720	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	208.387	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongelegenheden	n.v.t.	150.172	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,2	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,2	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,3	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	7,4	7,1	7,5
2009	7,9	7,4	7,7
2010	6,2	7,6	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	22,5	21,9	23,0
2009	25,0	22,3	23,2
2010	24,9	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,2	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	1,1	1,1

**4.1.4 Grondposities**

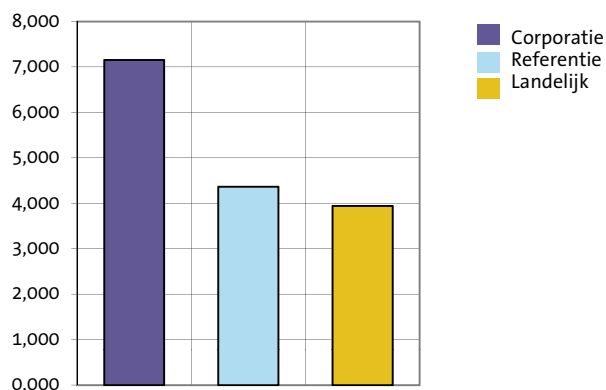
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.042	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	1.415.463	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-25	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	162	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	51.189	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	2.254	27.139
---	---	-------	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Groen Wonen Vlist

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.911	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	822	836	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.013	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,40	4,41	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	14,0	43,4	27,6	38,0
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	21,4	28,3	33,7	22,2
<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					

**Groen Wonen Vlist****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	36.914	29.911
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.279	22.169
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,8	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,6	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,1
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.507	37.883
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.119	24.784
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

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

## Groen Wonen Vlist

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	40,0	43,8	25,1
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	7.948	17.014	13.046

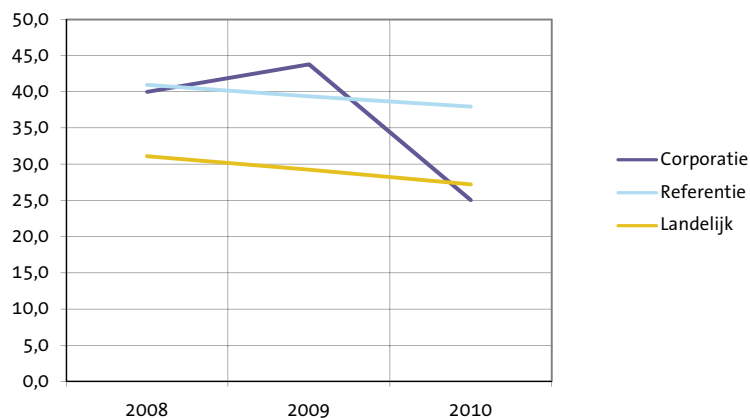
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	27.332	16.955	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



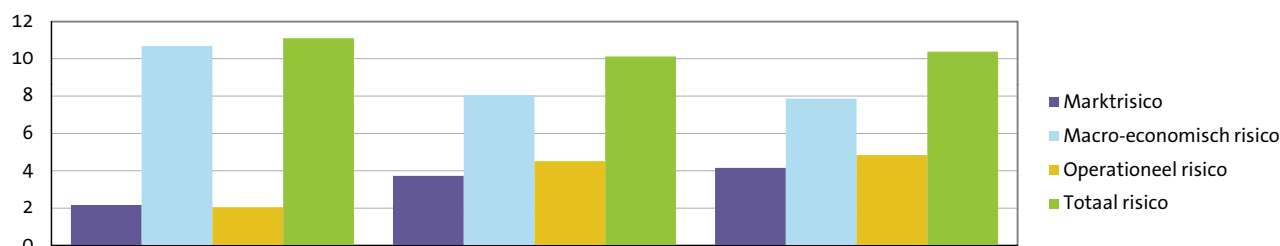
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,2	687	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	10,7	3.391	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	2,0	649	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	11,1	3.521	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	4,8	1.526	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	15,9	5.047	12,4	5.557	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

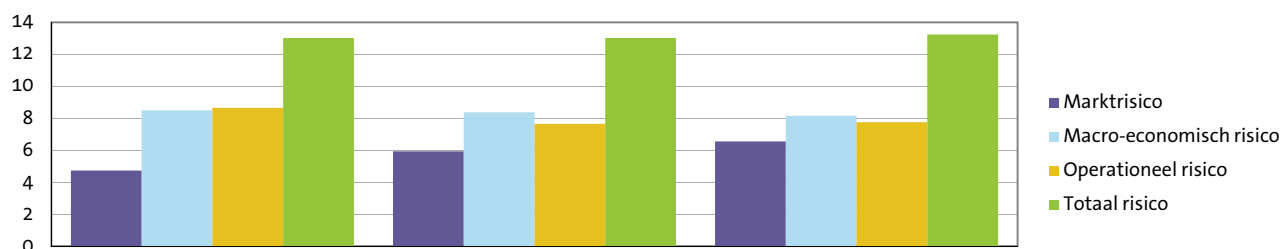
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,7	2.326	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,5	4.184	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	8,7	4.267	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	13,0	6.413	13,0	6.589	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Groen Wonen Vlist

---

# 5 Financiële positie

---

### 5.5 Oordelen

#### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	98,0	2,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

#### Solvabiliteitsoordeel

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

---

**Groen Wonen Vlist**

---

---

---

**Groen Wonen Vlist**

---

---

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.