

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

L1985

Harmonisch Wonen  
Lelystad



...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 ...

**Harmonisch Wonen****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

## Harmonisch Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Harmonisch Wonen</b>		
L-nummer	L1985		
Vestigingsplaats	Lelystad		
Aantal fte's	3,1		
Totaal huurwoningen			212
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>212</b>
Garages	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	76 m <sup>2</sup>	2 [weging 1,0]	2
Overig bezit	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	370 m <sup>2</sup>	2 [weging 2,0]	4
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>216</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>218</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>218</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	
Rg46 Flevoland	212	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg46 Flevoland</b>		
Referentiegroep	<b>Rf08 Corporaties met relatief jong bezit</b>		

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	212	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	79,2	58,1	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	20,8	23,1	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	0,0	12,1	13,4
Hoogbouw	0,0	2,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,1	2,2
Overige wooneenheden	0,0	1,8	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	0,0	3,7	13,9
Bouwperiode 1960-1969	0,0	6,3	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,0	16,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	77,8	39,8	20,9
Bouwperiode 1990-1999	13,7	17,9	10,8
Bouwperiode 2000 en later	8,5	16,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Harmonisch Wonen

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	12,6	12,3	8,5	3,3	8,0	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	1,0	1,4	1,6	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,9	0,6	0,8	0,0	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	443	451	459	467	487	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			459	467	481	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	865	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	679	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	73,2	73,2	75,1	74,7	74,0	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

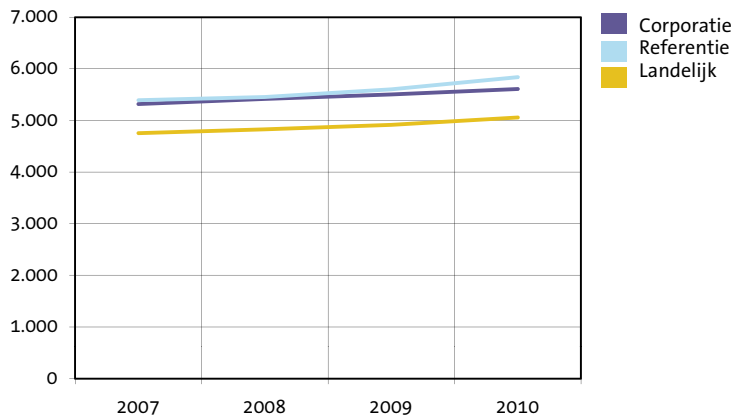
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.319	5.415	5.505	5.608	105
Referentie	5.393	5.457	5.603	5.840	108
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

### Quintielscores verhuurgegevens

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

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



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

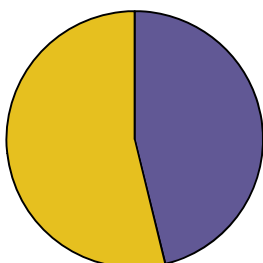
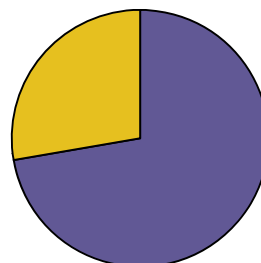
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	32	32	32	32	15,1	6,7	23,2
Betaalbare woningen	174	173	173	173	81,6	72,8	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	5	5	5	5	2,4	16,4	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	2	2	2	2	0,9	4,1	2,4

**2.1.4 Toewijzingen 2007-2010**

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	10	16	4	6	46,2	61,7	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	16	11	14	1	53,8	38,3	27,7
Passend	21	25	14	7	85,9	91,2	89,0
Te duur	3	0	1	0	5,1	7,0	7,5
Te goedkoop	2	2	3	0	9,0	1,9	3,6

**Quintielscores toewijzing**

Scores 2007-2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

**2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2007-2010****2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.  
 ■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

## Harmonisch Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	137	143	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	56	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,41	3,37	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	97	276	0	106	192	306
Mutatieonderhoud	46	9	0	37	103	195
Planmatig onderhoud	534	966	1.313	1.393	715	821
Totaal onderhoud	677	1.251	1.313	1.536	1.010	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3	4	5	0	0	17.595	10.576
Woningverbetering (aantal)	7	18	16	7			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	212		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	17		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,0	14,1	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	23		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	10,8	27,3	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	0,0	10,7	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	27	5	127	36	67
Fysieke activiteiten	0	15	0	60	54
Totaal	27	20	127	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					

## Harmonisch Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

##### 2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg46	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	212	45.110	25.027	2.413.323	212	45.110	25.027	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,0	1,6	1,9	1,0	5,0	1,1	0,9	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,2	0,0	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,6	0,4	0,8	0,0	0,4	0,1	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,2	0,6	0,2	1,1	0,5	0,9	0,2	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,9	0,5	0,0	0,3	2,8	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					

**Harmonisch Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2008		0	0	0	0		
Prognosejaar 2009			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

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

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	1	1	1	3	1	0,33	
Prognosejaar 2008		1	1	2	0	0,25	
Prognosejaar 2009			1	1	0	0,50	
Gerealiseerde productie	1	0	0			0,36	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.

## Harmonisch Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>212</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg46	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	212	58
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>212</b>	<b>58</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)	212	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>212</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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)	212	100	58	100	27
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>212</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>100</b>	<b>27</b>

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

	<b>Rg46</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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					

## Harmonisch Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	668	786	673	584	510	725
Overige bedrijfslasten*	930	929	931	1.053	959	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.197	1.251	1.313	1.499	965	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.795</b>	<b>2.966</b>	<b>2.917</b>	<b>3.136</b>	<b>2.433</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.317	1.393	1.313	1.536	1.010	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.478</b>	<b>1.572</b>	<b>1.604</b>	<b>1.600</b>	<b>1.424</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	97	101	97	83	131	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	221	244	101	101	68	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	79	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.160</b>	<b>1.228</b>	<b>1.406</b>	<b>1.416</b>	<b>1.146</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	87	78	124	95	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.160</b>	<b>1.140</b>	<b>1.327</b>	<b>1.292</b>	<b>1.051</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	40.968	68.191	63.134
Aantal VHE per fte	70	134	87

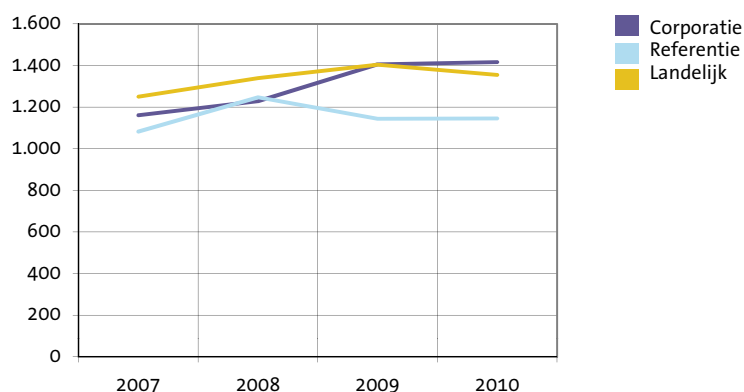
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.160	1.228	1.406	1.416	22,1
Referentie	1.082	1.247	1.144	1.146	5,9
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)



**Harmonisch Wonen****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	5.249	5.366	5.461	5.591
Netto kasstroom per VHE *	2.772	2.745	2.742	2.639
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	488	667	751	878

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	5.461	5.545	5.683	5.843
Netto kasstroom per VHE *	3.403	3.278	3.419	3.687
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.008	760	841	1.006

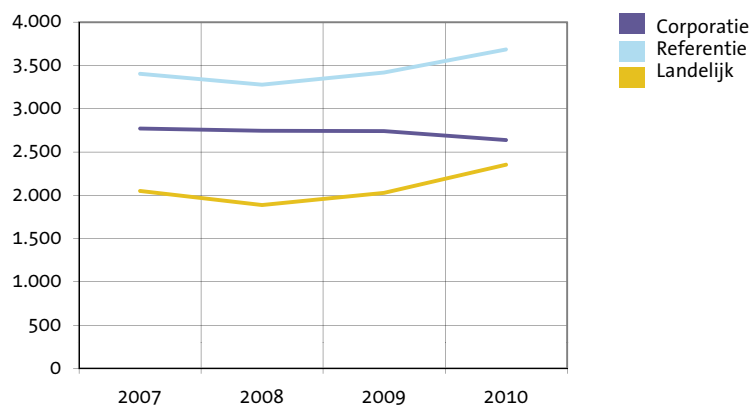
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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)

## Harmonisch Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	0	0	0	379	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	0	169.599	182.421
- grondkosten	0	0	0	16.984	22.304
- bouwkosten	0	0	0	147.327	147.171
- overige kosten	0	0	0	5.288	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	82	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	159.073	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	37	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	190.270	146.235
- grondkosten	0	0	0	18.757	16.091
- bouwkosten	0	0	0	157.324	119.315
- overige kosten	0	0	0	14.189	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	57	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	148.421	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	15.667	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	20	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	0	0	70	15.077
Bruto verkoopprijs	141.000	0	0	165.329	141.836
Verkoopkosten	0	0	0	4.071	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	30	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	18	16	7	814	132.226
Uitgaven	222	313	0	17.595	10.576

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	1	12.903
Kosten	0	0	0	1.000	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	27	0	619	83.660
--	---	----	---	-----	--------

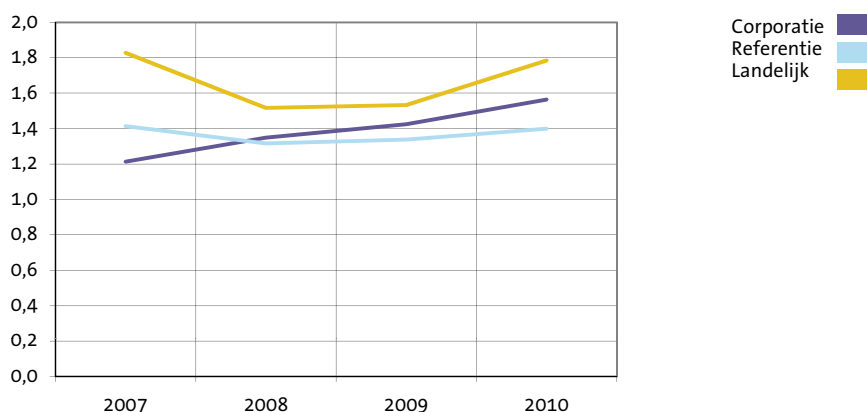
**Harmonisch Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.772	2.579	2.521	2.437
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	2.284	1.913	1.770	1.559
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	3.448	3.159	3.326	3.527
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	2.440	2.399	2.486	2.521
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</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**

## Harmonisch Wonen

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

##### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Opgave corporatie</b>	<b>53.062</b>	<b>50.751</b>	<b>48.437</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.569	1.500	1.255	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	1.133	1.740	-1.728	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-335	-300	-67	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-5.444	-5.315	-4.901	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>49.984</b>	<b>48.377</b>	<b>42.996</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	133.731	171.215	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	47.000	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	99.612	64.627
2009:	huurwoningen	127.274	174.845	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	47.000	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	95.602	60.493
2010:	huurwoningen	123.057	171.614	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	49.000	64.769
	overige woongelegenheden	n.v.t.	74.006	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,0	3,3	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	4,3	3,2	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	4,6	3,4	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	9,3	11,0	7,5
2009	8,9	11,0	7,7
2010	7,7	11,5	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	28,5	32,7	23,0
2009	27,5	32,4	23,2
2010	26,5	32,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,8	2,7	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	7,2	0,6	1,1

**4.1.4 Grondposities**

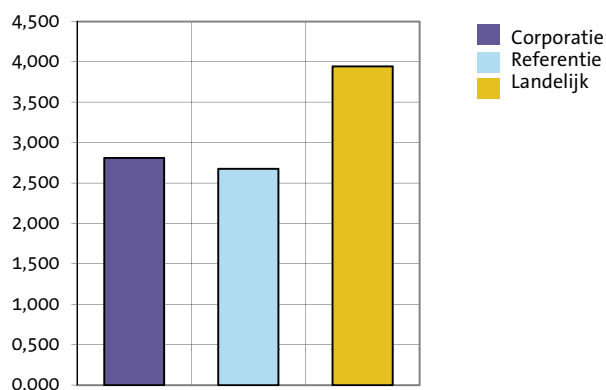
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	379	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	15.762	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	458.400	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	3	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	1	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	174.000	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	47	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	100.872	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

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

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Harmonisch Wonen

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	39.080	53.353	32.459
Kortlopende schulden per VHE	156	3.914	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.591	2.603	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,04	4,66	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	94,2	63,7	52,4	44,5
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	48,9	68,0	64,4	53,0
<b>Landelijk</b>				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

**Harmonisch Wonen****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	48.377	42.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	34.710	36.543
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	62.464	66.906
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	49.988	50.554
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
<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					

## Harmonisch Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	25,8	28,1	18,7
Referentie	23,7	22,3	22,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	8.564	16.994	13.046

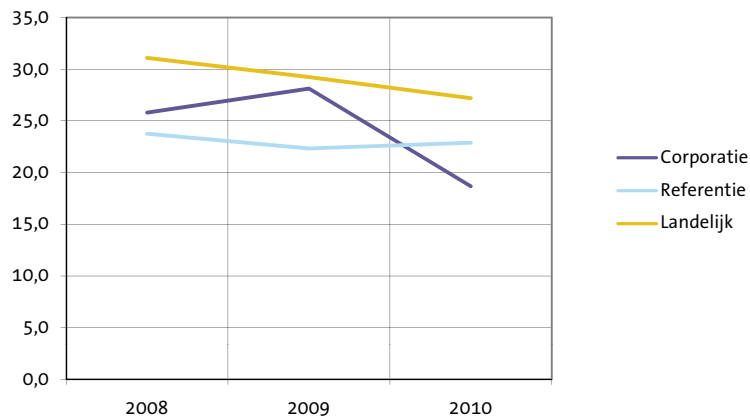
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	732	17.236	14.607

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



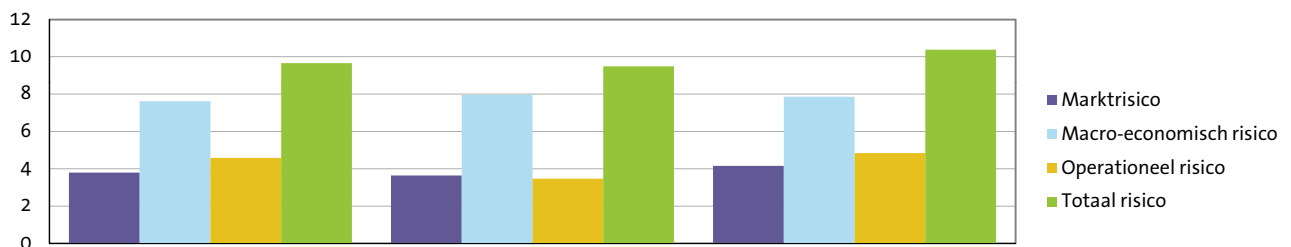
**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,8	1.742	3,6	2.697	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,6	3.496	8,0	5.916	7,9	3.772
Operationeel risico	4,6	2.099	3,5	2.576	4,8	2.318
Totaal risico	9,7	4.434	9,5	7.044	10,4	4.983
Vpb-beklemming	4,8	2.186	1,4	1.037	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	14,4	6.620	10,9	8.080	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

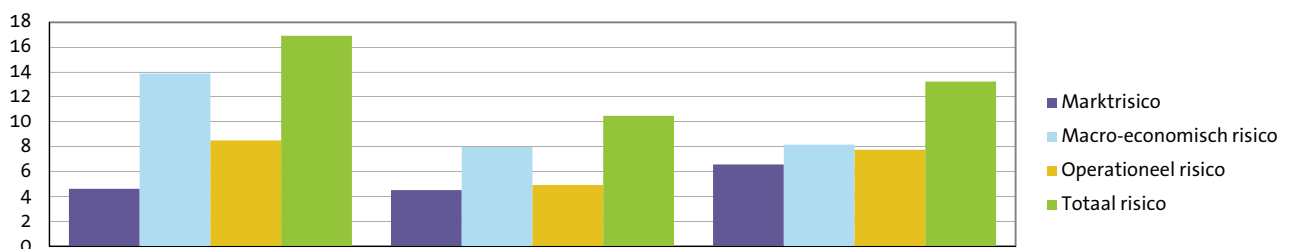
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,6	3.009	4,5	3.580	6,6	3.718
Macro-economisch risico	13,9	9.079	8,0	6.359	8,2	4.627
Operationeel risico	8,5	5.560	4,9	3.908	7,7	4.392
Totaal risico	16,9	11.063	10,5	8.342	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Harmonisch Wonen

---

### 5 Financiële positie

---

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie		JA		
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	18,0	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

---

**Harmonisch Wonen**

---

---

## **Harmonisch Wonen**

---

---

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie Centraal Fonds Volkshuisvesting



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)

Corporatie in Perspectief 2011

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.