Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0766

GroenrandWonen Utrecht

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

GroenrandWonen

Inhoud

GroenrandWonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**GroenrandWonen**			
L-nummer	L0766			
Vestigingsplaats	Utrecht			
Totaal huurwoningen		2.198		
Eenheden in verzorgingshuizen		104		
Overige woongelegenheden		36		
Totaal aantal woongelegenheden		**2.338**		
Garages		29	[weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels		0	[weging 1,0]	0
Overig bezit		0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**2.367**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**2.344**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**0**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**0**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg17	West-Utrecht	2.338	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg17 West-Utrecht**
Referentiegroep	**Rf08 Corporaties met relatief jong bezit**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg17			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	35.800	22.600	63	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.900	20.600	74	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	19.700	15.200	77	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	8.100	5.400	66	127.700	90.400	71
eengezins	11.500	4.800	42	188.300	155.300	83
meergezins	16.400	15.700	96	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.244	2.244	96
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	94	94	4
Totaal	2.338	2.338	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	58,7	34,8	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,3	30,7	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	15,1	14,6	12,7
Hoogbouw	0,0	9,8	10,6
Eenheden verzorging	4,4	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	1,5	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,1	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	10,1	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	8,1	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	10,5	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	28,1	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	27,8	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	15,4	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	8,2	6,8	5,6	5,4	8,5	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,4	0,5	0,4	0,4	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,4	0,2	0,2	0,5	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,4	0,2				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,2	0,0	0,1	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	406	405	433	426	442	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,8	67,6	68,8	68,0	71,0	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

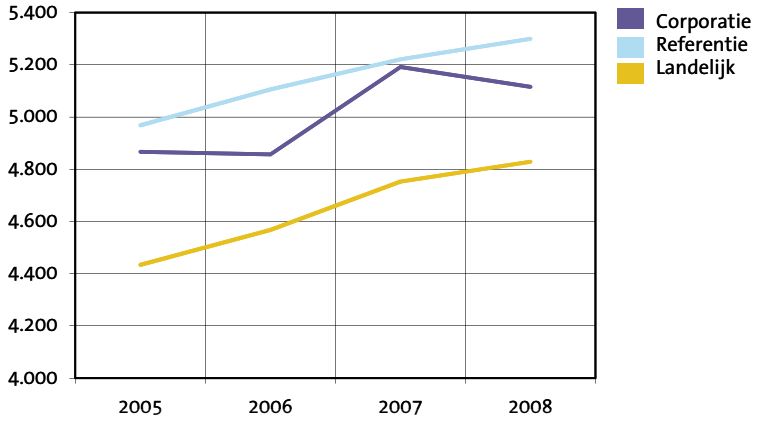
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.866	4.857	5.191	5.115	105
Referentie	4.968	5.105	5.221	5.299	107
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad		■			
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden			■		
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid		■			
Huur in % van maximaal toegestane huur		■			

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg17		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	20	80	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Goedkope woningen	268	268	267	241	11,0	11,3	26,6
Betaalbare woningen	1.835	1.868	1.882	1.898	86,4	76,5	66,3
Dure woningen	76	67					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			32	31	1,4	10,6	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			29	28	1,3	1,6	1,6

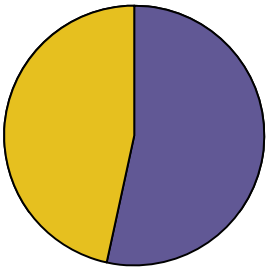
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	164	217	160	128	53,4	61,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	155	177	163	89	46,6	38,3	27,9
Passend	313	381	314	209	97,1	92,1	90,6
Te duur	6	12	9	8	2,8	5,6	5,2
Te goedkoop	0	1	0	0	0,1	2,3	4,2

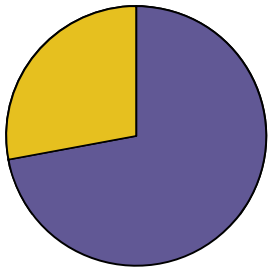
Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep		■			
Toewijzing aan niet doelgroep				■	
Passende toewijzing					■
Te dure toewijzing	■				
Te goedkope toewijzing		■			

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008



2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008



Toewijzing aan doelgroep
Toewijzing aan niet doelgroep

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	142	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,08	3,13	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

				(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
Onderhoud	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Klachtenonderhoud	663	572	736	314	209	300
Mutatieonderhoud	529	141	519	221	116	186
Planmatig onderhoud	988	1.434	676	288	864	978

				(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)		
Woningverbetering	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Woningverbetering (x € 1.000)	26	0	0	0	5.269	13.928
Woningverbetering (aantal)	4	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	2.338		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	337		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	14,4	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	16		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	183		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	3,0
Aantal nultredenwoningen	499		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,3	22,7	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	35		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	16,1	17,3	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	135	164	58	19	58
Fysieke activiteiten	34	40	15	59	54
Totaal	169	204	72	78	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering			■		
Gemiddelde puntprijs (x € 1)		■			
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid			■		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen			■		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)			■		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen			■		
Leefbaarheid totaal				■	

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

		Realisatie 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008		
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	2.338	110.565	35.936	2.388.091	2.338	110.565	35.936	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,1	1,1	1,8	1,0	2,8	1,6	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,3	0,4	0,3	0,7	0,0	0,6	0,0	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,2	0,9	0,0	0,6	0,1	0,5
Verkoop huurwoningen	0,5	0,4	0,5	1,3	0,7	0,6	0,5	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0	0,7	0,5	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008			■		
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008				■	
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013			■		
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008				■	
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013				■	
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008			■		
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013			■		
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.

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	43	64	82	189	78	0,41		
Prognosejaar 2006		44	90	134	44	0,33		
Prognosejaar 2007			60	60	0	0,01		
Gerealiseerde productie	34	44	0				0,25	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	24	0	0	24	24	1,00		
Prognosejaar 2006		24	0	24	24	1,00		
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	0	24	0				1,00	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	6	6	7	19	36	0,53		
Prognosejaar 2006		24	40	64	25	0,39		
Prognosejaar 2007			22	22	12	0,55		
Gerealiseerde productie	11	13	12				0,49	0,61

GroenrandWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.244	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	94	0
Totaal	2.338	12

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg17 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.244	479
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	94	42
Totaal	2.338	521

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie 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)	2.244	96	12	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	94	4	0	0	0
Totaal	2.338	100	12	100	1

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie 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)	2.244	96	479	92	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	94	4	42	8	45
Totaal	2.338	100	521	100	22

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	30,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	18.807	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	6341	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	1.919	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	7.187	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	38,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	4.963	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.287	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

GroenrandWonen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.373	1.238	1.340
Personeelskosten per Fte	60.150	67.863	64.248
Aantal VHE per Fte	88	120	92

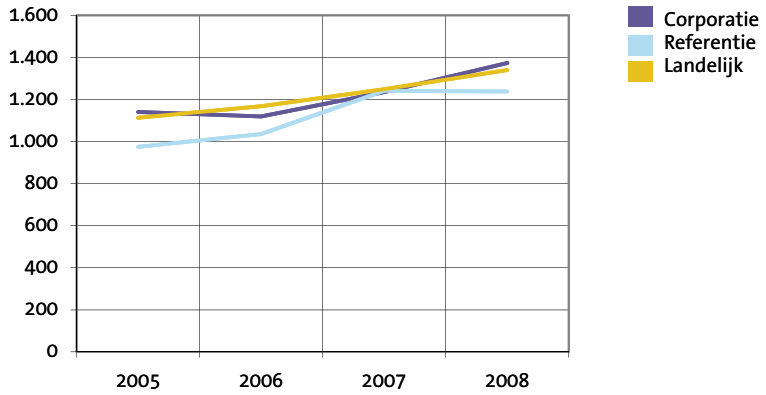
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.140	1.120	1.236	1.373	20,4
Referentie	975	1.036	1.241	1.238	27,0
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten				■	

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Huuropbrengst per VHE	4.830	4.824	5.104	5.051
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.983	2.773	2.903	2.850
Netto kasstroom na rente per VHE	1.006	897	1.123	1.239

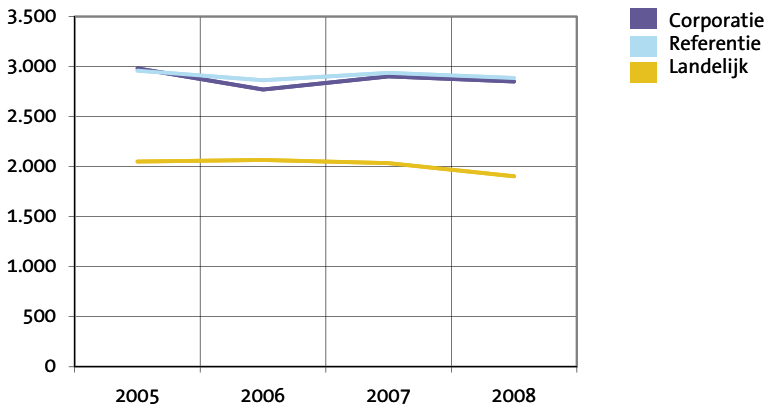
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.974	5.128	5.250	5.314
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.961	2.863	2.938	2.886
Netto kasstroom na rente per VHE	616	563	652	621

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE			■		
Netto kasstroom na rente per VHE					■

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



GroenrandWonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	150.780	155.528
- grondkosten	0	21.445	20.681
- bouwkosten	0	121.354	128.809
- overige kosten	0	7.981	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	157.588	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	190.491
- grondkosten	0	0	19.766
- bouwkosten	0	0	155.610
- overige kosten	0	0	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	5.269	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	184.333	181.208
Netto verkoopresultaten	0	29.667	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	177.083	164.622	146.104
Verkoopkosten	7.667	3.756	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	6.097	7.814

Quintielscore kengetallen

Scores 2008	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					

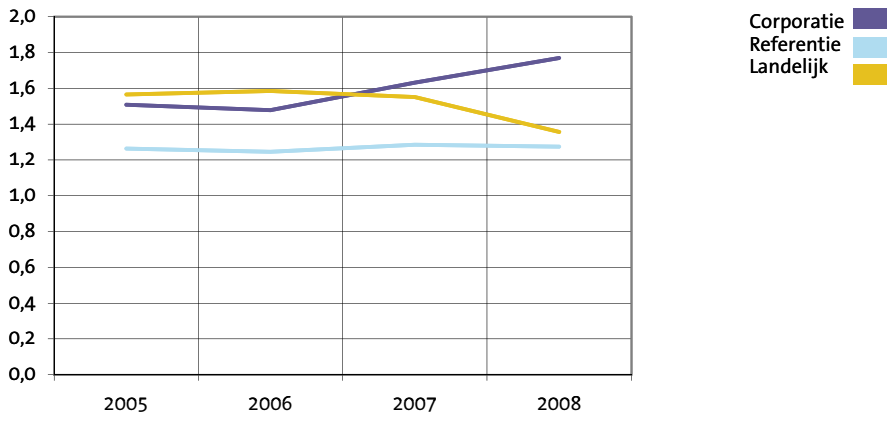
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.983	2.773	2.903	2.850
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.976	1.875	1.779	1.612
Rentedekkingsgraad	**1,5**	**1,5**	**1,6**	**1,8**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.961	2.863	2.938	2.886
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.345	2.300	2.286	2.266
Rentedekkingsgraad	**1,3**	**1,2**	**1,3**	**1,3**
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,4**

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



GroenrandWonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	**2007**	**2008**	**2006**	**2007**	**2008**
Opgave corporatie	**48.050**	**48.894**	**46.949**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	1.421	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-736	-690	446	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-56	-404	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-6.914	-7.368	-6.834	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	-72	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**41.821**	**40.781**	**40.085**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

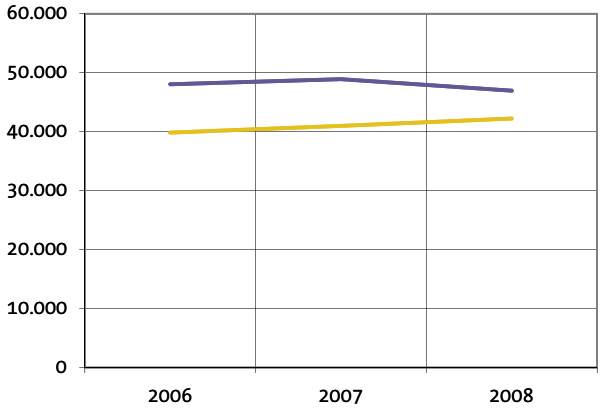
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

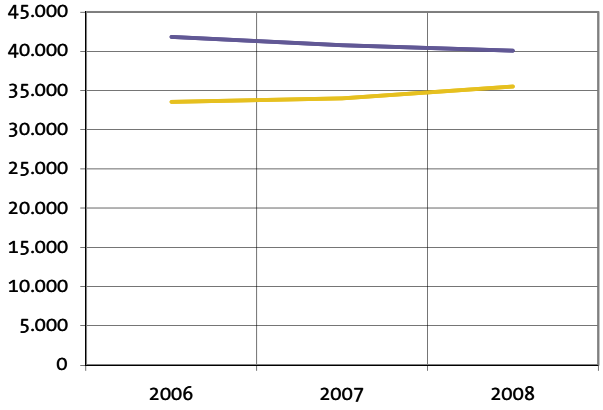
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	152.383	154.212	133.405
WOZ-waarde 2007	180.643	169.981	148.247
WOZ-waarde 2008	183.947	178.280	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,8	3,0	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,7	10,1	7,4
2007	8,0	9,9	7,3
2008	7,9	10,3	7,5
Restant levensduur na uniformering	28,7	31,7	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,6	3,3	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,7	1,3

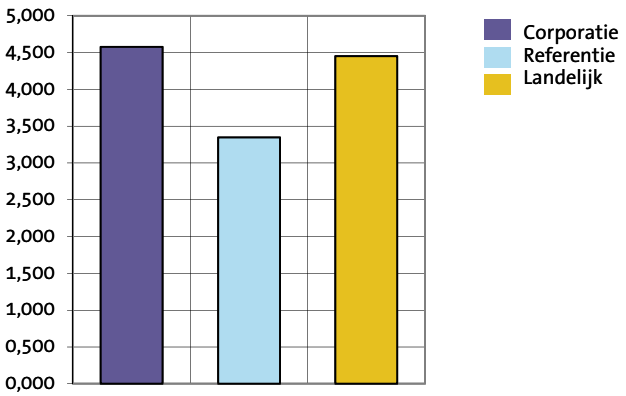
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	872	429
Referentie	462	388
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008



GroenrandWonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	32.324	45.966	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	30.883	42.474	26.073
Kortlopende schulden per VHE	518	1.763	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.612	2.266	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,91	4,75	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

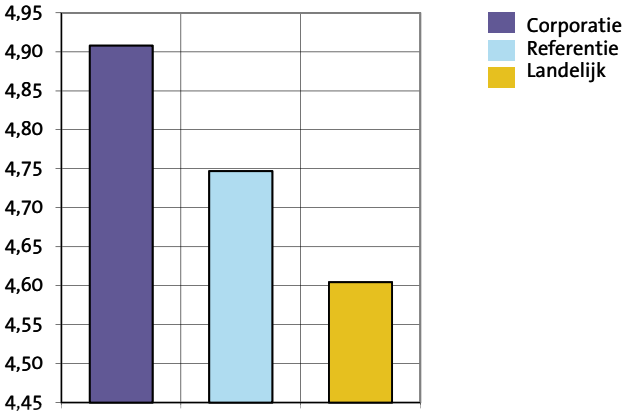
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.983	2.773	2.903	2.850
Langlopende leningen per VHE	34.859	33.586	33.922	32.324
Schuldverdien ratio	**11,7**	**12,1**	**11,7**	**11,3**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.961	2.863	2.938	2.886
Langlopende leningen per VHE	41.507	43.129	44.327	45.966
Schuldverdien ratio	**14,0**	**15,1**	**15,1**	**15,9**
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	**12,0**	**12,3**	**13,2**	**15,1**

* Vóór rente

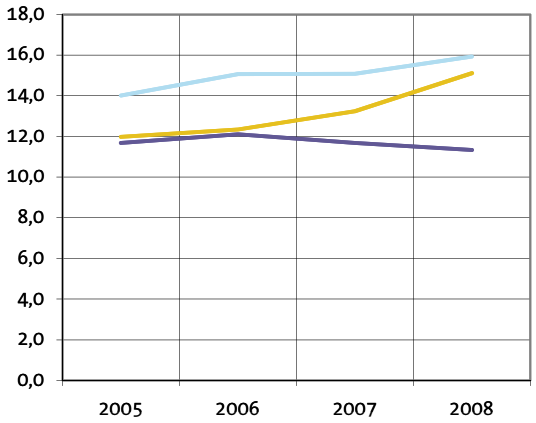
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten				■	
Schuldverdien ratio	■				

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008
(nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

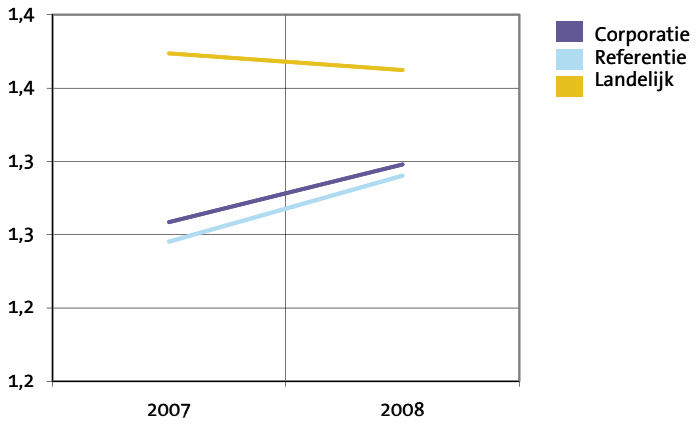
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.781	40.085
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	32.405	30.883
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,3**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	51.771	54.804
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	41.572	42.474
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,2**	**1,3**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



GroenrandWonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	20,3	23,5	25,8
Referentie	23,4	23,3	24,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	11.603	15.035	13.322

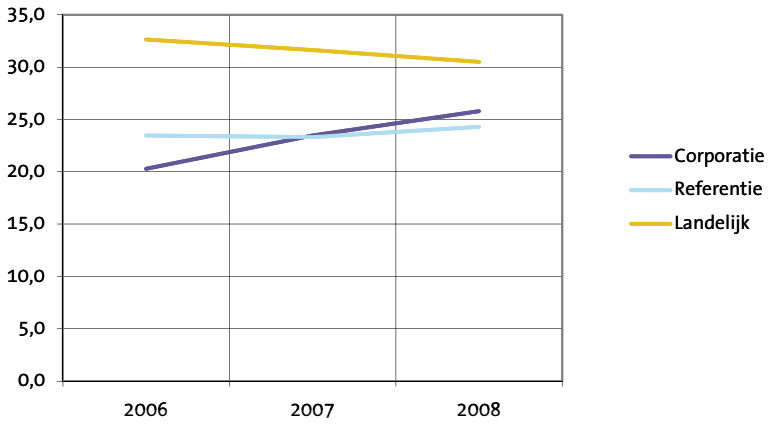
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	19.890	511.205	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	8.486	14.060	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

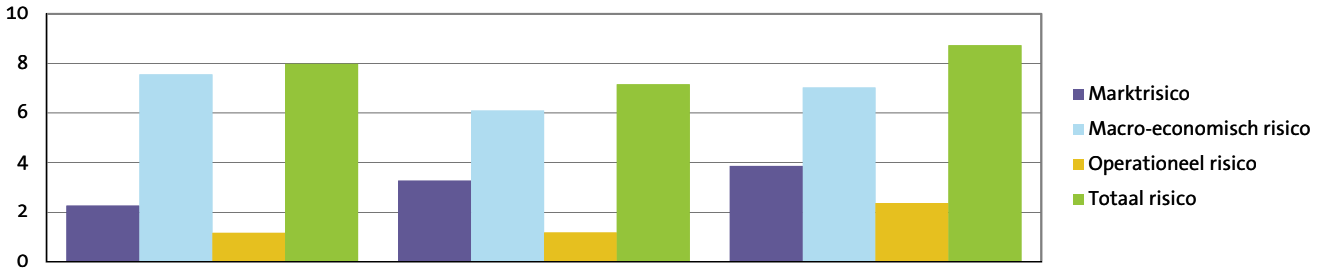


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,3	1.022	3,3	2.024	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,6	3.401	6,1	3.774	7,0	3.068
Operationeel risico	1,2	528	1,2	729	2,4	1.034
Totaal risico	8,0	3.590	7,2	4.430	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

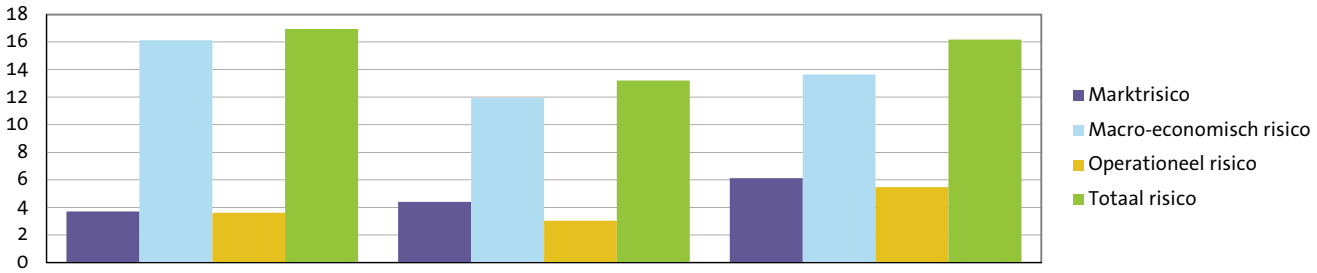


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,7	2.073	4,4	3.119	6,1	3.329
Macro-economisch risico	16,1	8.986	11,9	8.425	13,6	7.412
Operationeel risico	3,6	2.019	3,0	2.140	5,5	2.977
Totaal risico	16,9	9.440	13,2	9.324	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



GroenrandWonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie		JA		
Referentie (in percentage per klasse)	81	13	6	0
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	94	6
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

GroenrandWonen

GroenrandWonen

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2009
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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.