

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L1821**

**Laris Wonen en diensten  
Montferland**



the fact that the *Journal of Applied Behavior Analysis* is the most widely read journal in the field of behavior analysis.

It is my hope that this special issue will provide you with a new perspective on the field of behavior analysis.

Thank you for your interest in this special issue. I look forward to your comments.

Sincerely,  
John M. Hayes

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

John M. Hayes, Editor, *Journal of Applied Behavior Analysis*

**Laris Wonen en diensten****Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	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	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 woongelegenheden	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	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>	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	Waarde grondposities	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Laris Wonen en diensten

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Laris Wonen en diensten</b>		
L-nummer	L1821		
Vestigingsplaats	Montferland		
Totaal huurwoningen			2.155
Eenheden in verzorgingshuizen			5
Overige woongelegenheden			1
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>2.161</b>
Garages	49	[weging 0,2]	10
Bedrijfsruimten/winkels	24	[weging 1,0]	24
Overig bezit	1	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	12	[weging 2,0]	24
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>2.247</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>2.219</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>9</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden		Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg12	Achterhoek	1.838	85,1
Rg13	Arnhem e.o.	323	14,9
	Overig	0	0,0
Referentieregio	<b>Rg12 Achterhoek</b>		
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg12			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	11.700	7.800	67	603.900	387.000	64
Huurwoning	6.600	4.800	73	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	5.600	3.600	65	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.000	1.200	117	127.700	90.400	71
eengezins	3.000	3.300	108	188.300	155.300	83
meergezins	3.600	1.600	44	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

**Laris Wonen en diensten****Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen  
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg12	Rg13	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.838	217	2.055	95
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	106	106	5
Totaal	1.838	323	2.161	100

**1.4 Samenstelling van het bezit  
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)**

	Corporatie	Rg12	Rg13	Landelijk
Eengezinswoningen	78,6	62,7	58,0	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	4,1	14,0	18,0	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	17,0	15,3	10,8	12,7
Hoogbouw	0,0	4,6	9,0	10,6
Eenheden verzorging	0,2	2,4	2,4	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	1,1	1,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,0	3,1	10,7	8,6
Bouwperiode 1945-1959	13,5	14,8	15,1	14,5
Bouwperiode 1960-1969	17,2	20,5	16,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	29,5	22,0	18,3	18,9
Bouwperiode 1980-1989	16,7	18,3	22,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,0	12,1	10,4	11,2
Bouwperiode 2000 en later	13,1	9,2	6,3	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

## Laris Wonen en diensten

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	7,0	7,7	15,6	5,7	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	1,4	1,2	1,5	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,2	0,9	1,0	1,2	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,6	0,3				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,5	0,6	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,1	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	383	399	396	458	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,8	61,7	95,7	62,8	62,5	71,0

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

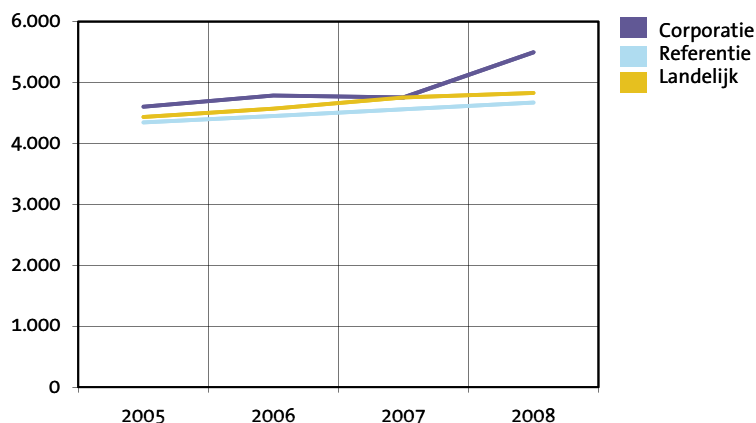
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.602	4.787	4.756	5.492	119
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	108
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)



**Laris Wonen en diensten****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg12		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	25	75	26	74
Waarvan in de koopsector	14	86	12	88
Waarvan in de huursector	46	54	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	47	53	51	49
Middelduur	43	57	42	58
Duur	57	43	28	72

Bron: WoON 2006

**2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen**

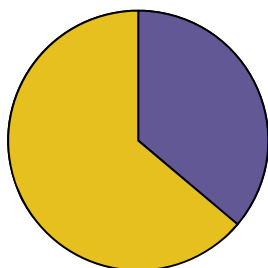
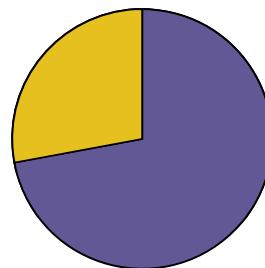
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	431	395	397	367	17,0	28,5	26,6
Betaalbare woningen	1.455	1.470	1.512	1.506	69,9	68,6	66,3
Dure woningen	103	119					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			105	138	6,4	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			142	144	6,7	0,6	1,6

**2.1.5 Toewijzingen 2005-2008**

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	48	43	49	49	36,1	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	84	97	80	73	63,9	32,5	27,9
Passend	122	138	118	100	91,4	88,2	90,6
Te duur	1	0	7	16	4,6	5,2	5,2
Te goedkoop	9	2	4	6	4,0	6,6	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

## Laris Wonen en diensten

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	151	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	72	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,03	2,77	3,16

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	420	392	632	285	281	300
Mutatieonderhoud	697	839	472	213	175	186
Planmatig onderhoud	813	1.499	1.798	810	1.094	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	101	314	452	6.192	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	56	620	73			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	2.161		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	563		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	26,1	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	563		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	26,1	23,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	20		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	16,4	19,9	15,7

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

**Laris Wonen en diensten****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid  
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	5	46	2	21	58
Fysieke activiteiten	32	58	15	35	54
Totaal	37	104	17	57	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## Laris Wonen en diensten

### 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				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg12	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg12	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	2.161	40.844	219.606	2.388.091	2.161	40.844	219.606	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	2,8	1,2	1,3	1,0	3,0	2,1	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,1	0,7	0,5	0,7	0,9	0,9	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,2	0,2	0,9	0,0	0,3	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	1,1	0,6	1,3	0,1	0,9	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,5	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.

**Laris Wonen en diensten****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	227	99	326	237	0,73	
Prognosejaar 2006		219	98	317	213	0,67	
Prognosejaar 2007			8	8	8	1,00	
Gerealiseerde productie	24	205	8			0,80	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	6	0	0	6	6	1,00	
Prognosejaar 2006		6	26	32	0	0,02	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	6	0	0			0,51	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	3	3	3	9	6	0,67	
Prognosejaar 2006		1	1	2	3	0,67	
Prognosejaar 2007			1	1	1	1,00	
Gerealiseerde productie	3	2	1			0,78	0,61

## Laris Wonen en diensten

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg12		Rg13	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.838	8	217	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	106	1
<b>Totaal</b>	<b>1.838</b>	<b>8</b>	<b>323</b>	<b>1</b>

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg12		Rg13	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.838	502	217	57
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	106	30
<b>Totaal</b>	<b>1.838</b>	<b>502</b>	<b>323</b>	<b>87</b>

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	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)	2.055	95	8	89	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	106	5	1	11	1
<b>Totaal</b>	<b>2.161</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	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)	2.055	95	559	95	27
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	106	5	30	5	28
<b>Totaal</b>	<b>2.161</b>	<b>100</b>	<b>589</b>	<b>100</b>	<b>27</b>

**Laris Wonen en diensten****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg12	Rg13	Landelijk
Corporatie	0,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	23,4	48,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	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					

## Laris Wonen en diensten

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.1 Netto bedrijfslasten

#### 3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.056	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	67.454	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	103	97	92

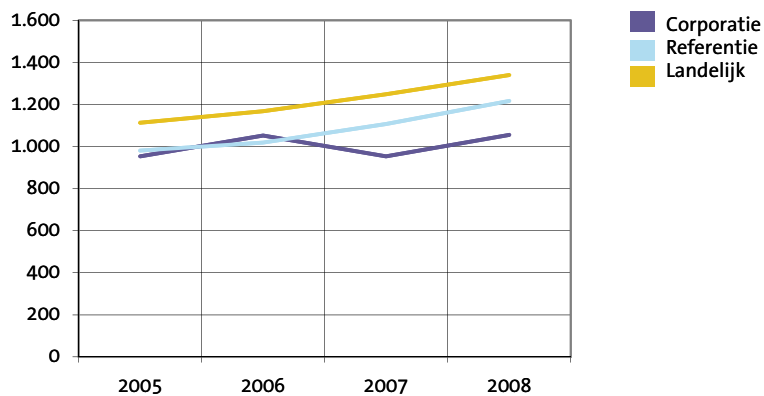
#### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	953	1.053	954	1.056	10,8
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
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)



**Laris Wonen en diensten****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

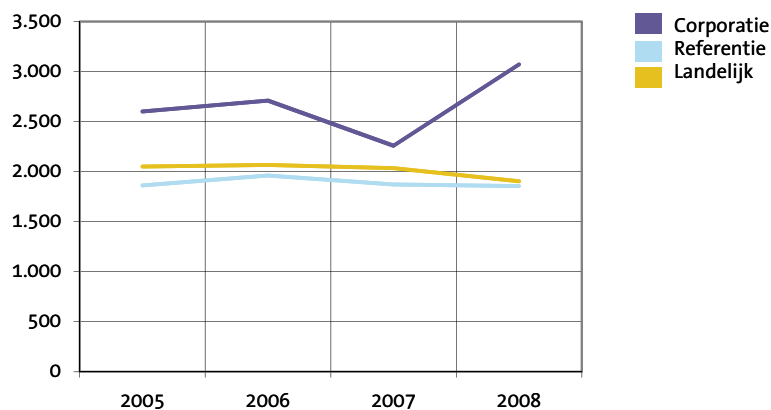
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.592	4.786	4.638	5.434
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.603	2.710	2.260	3.071
Netto kasstroom na rente per VHE	1.618	1.549	743	1.269

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
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**

<b>Scores 2008</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 rente per VHE					

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

## Laris Wonen en diensten

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	167.128	155.528
- grondkosten	0	22.565	20.681
- bouwkosten	0	139.401	128.809
- overige kosten	0	5.161	6.038
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	165.829	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	6.192	10.016	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	223.125	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	-3.625	14.817	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	155.000	143.280	146.104
Verkoopkosten	0	4.591	7.757
<b>Sloop woongelegenheden</b>			
Kosten	0	8.000	7.814

#### Quintielscore kengetallen

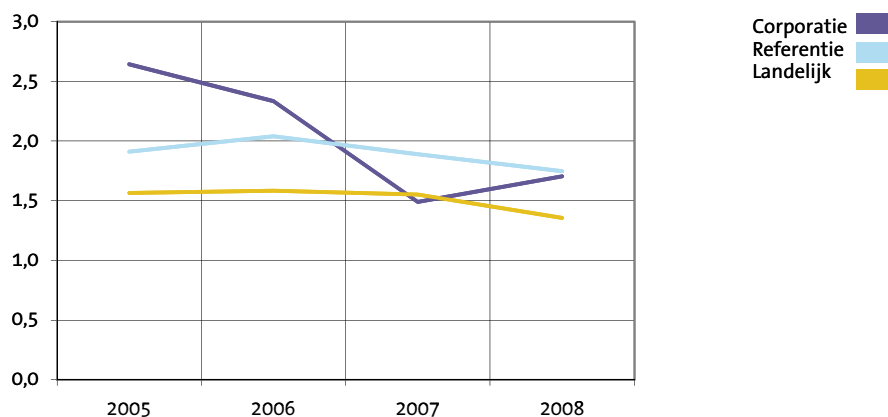
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

**Laris Wonen en diensten****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.603	2.710	2.260	3.071
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	985	1.160	1.516	1.802
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Laris Wonen en diensten

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

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

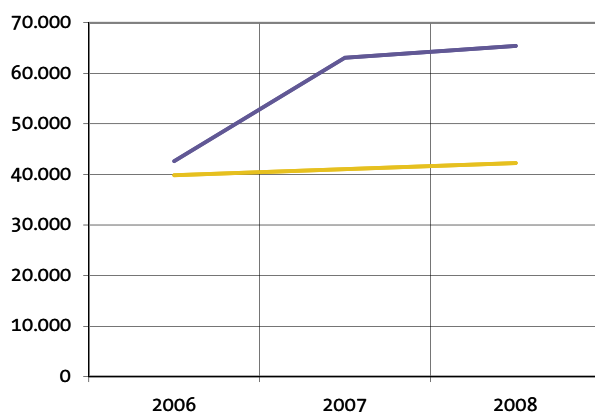
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>42.624</b>	<b>63.063</b>	<b>65.398</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.260	1.864	1.933	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-791	-4.617	-1.414	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	295	-394	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-2.857	-4.897	-4.823	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	16	-2.375	0	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>40.252</b>	<b>53.334</b>	<b>60.702</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

#### Quintielscores bedrijfswaarde

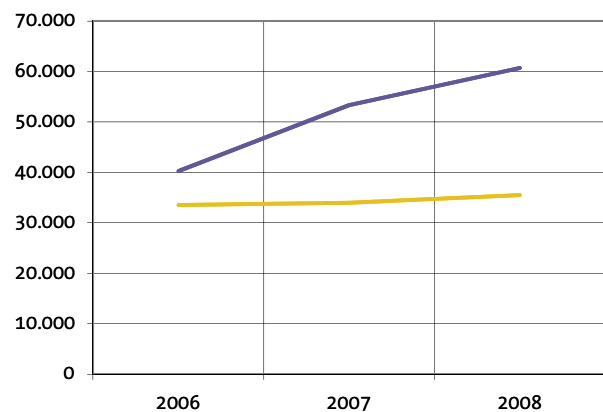
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



**Laris Wonen en diensten****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.2 WOZ-waarde**  
(per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	163.367	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	180.479	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	183.186	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,0	2,9	3,2

**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

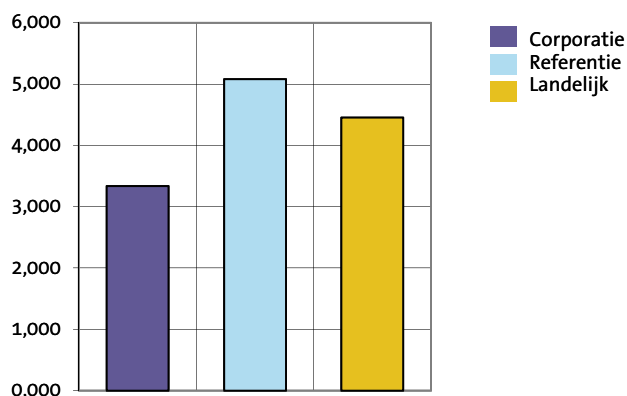
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,4	6,7	7,4
2007	11,5	6,7	7,3
2008	11,2	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	25,1	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,3	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,6	1,3	1,3

**4.1.4 Waarde grondposities**  
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	4.694	4.579
Referentie	696	815
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**

## Laris Wonen en diensten

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	40.506	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	35.318	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	68	690	1.716

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.802	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,44	4,59	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

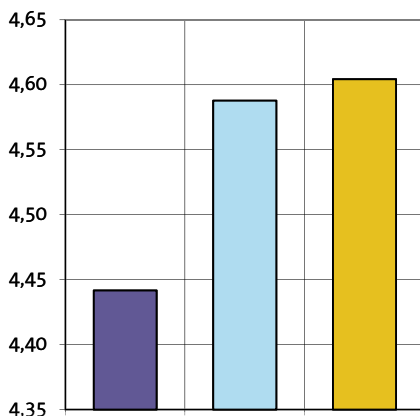
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.603	2.710	2.260	3.071
Langlopende leningen per VHE	22.006	31.475	37.140	40.506
Schuldverdien ratio	<b>8,5</b>	<b>11,6</b>	<b>16,4</b>	<b>13,2</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	<b>10,0</b>	<b>9,9</b>	<b>11,3</b>	<b>12,1</b>
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	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

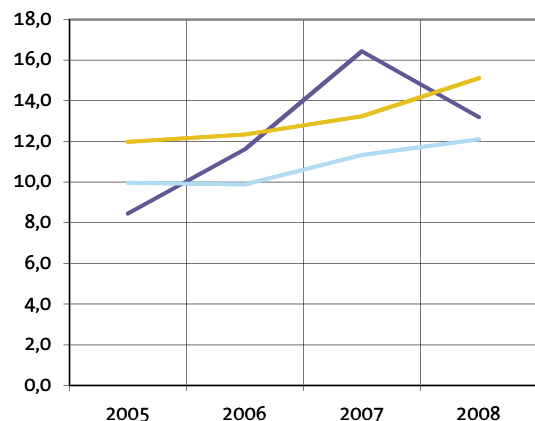
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

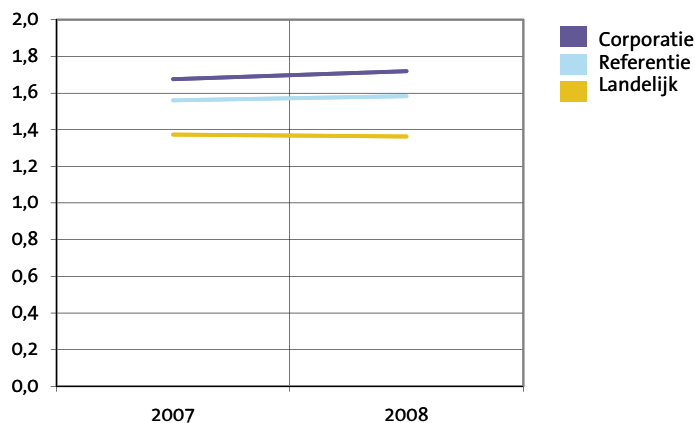


**Laris Wonen en diensten****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	53.334	60.702
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.821	35.318
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

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

**4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen**

## Laris Wonen en diensten

# 5 Financiële positie en perspectief

### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	48,8	47,6	48,5
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	35.420	15.583	13.322

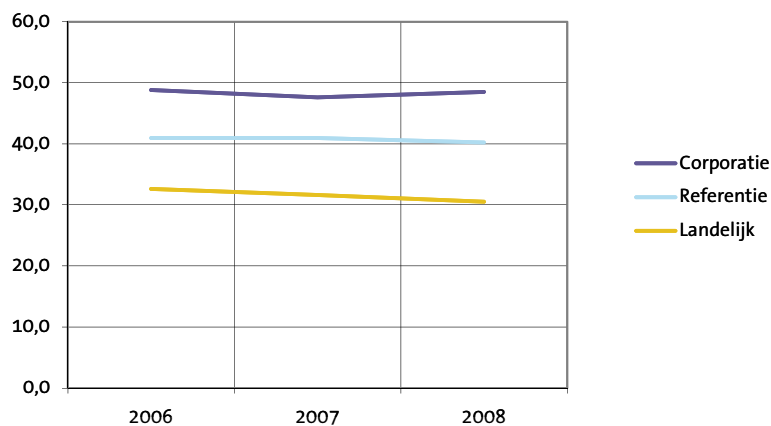
### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	53.645	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	24.175	14.718	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



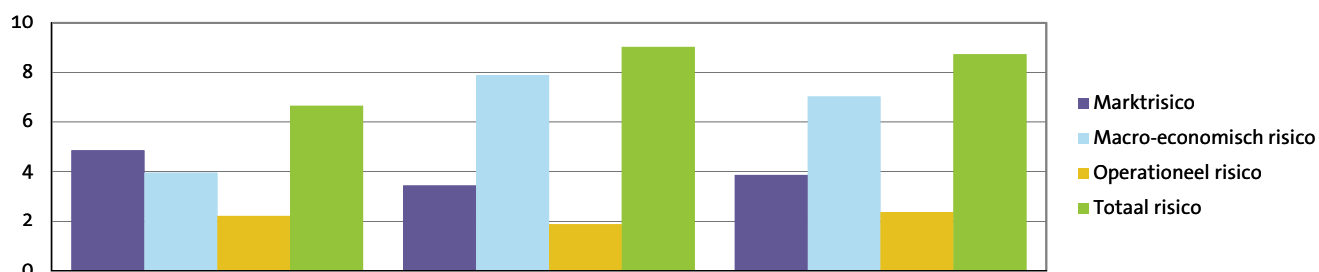
**Laris Wonen en diensten****Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	3.548	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	4,0	2.893	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	2,2	1.622	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	6,6	4.857	9,0	3.498	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

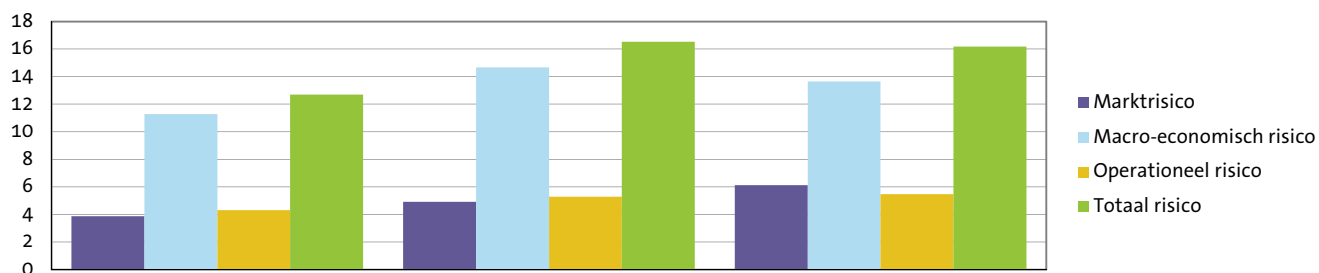
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	3.273	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	11,3	9.558	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	4,3	3.651	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	12,7	10.742	16,5	7.785	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Laris Wonen en diensten

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

**Laris Wonen en diensten**

---

---

## **Laris Wonen en diensten**

---

---

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 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.