

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Regiorapportage

Stadsregio Amsterdam

2010

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Regiorapportage

Stadsregio Amsterdam

Naarden, 1 april 2010

2010

Inhoud

1	Inleiding en verantwoording	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Regiorapportage Stadsregio Amsterdam	5
2	Informatie per deelregio en gemeente	7
	Toelichting bij tabellen	7
Tabel 1	Bevolking en woningvoorraad	11
Tabel 2	Kenmerken van de voorraad woonegelegenheden van corporaties	12
Tabel 3	Kenmerken van de huurwoningvoorraad van corporaties	13
Tabel 4	Leegstand en toewijzing van woonegelegenheden van corporaties	14
Tabel 5	Mutaties in de huurwoningvoorraad van corporaties, 2006-2008	15
Tabel 6	Mutaties in de voorraad woonegelegenheden van corporaties, 2006-2008	16
Tabel 7	Voornemens van corporaties inzake woonegelegenheden, 2009-2013	17
3	Informatie per corporatie	18
	Toelichting bij tabellen	18
Tabel 8	Samenstelling van de voorraad woonegelegenheden in Stadsregio Amsterdam en totaal	29
Tabel 9	Mutatiegraad, leegstand, toewijzingen, woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredenwoningen	30
Tabel 10	Huurprijzen en woningwaardering	31
Tabel 11	Vastgoedmutaties, bezit in zwakke wijken en uitgaven aan leefbaarheid	32
Tabel 12	Bedrijfsvoering	33
Tabel 13	Waarden vastgoed en kengetallen leningen	34
Tabel 14	Financiële positie en perspectief	35

1 Inleiding en verantwoording

1.1 Algemeen

Een van de doelstellingen van het Centraal Fonds is het toegankelijk maken van de gegevens die het Fonds in het kader van zijn toezicht vergaarde. Dit gebeurt door deze gegevens in de vorm van bruikbare informatie terug te leggen bij de sector en de stakeholders. Het gebeurt bovendien op verschillende niveaus:

- Op regionaal niveau verschijnen regiorapportages. Met dergelijke regiorapportages wil het Centraal Fonds het overleg faciliteren tussen corporaties en stakeholders over de (consequenties van) vooral de voornemens van de gezamenlijke corporaties voor de regio. De informatie in de regiorapportage kan met name nuttig zijn bij het maken, monitoren en/of vernieuwen van lokale of regionale prestatieafspraken.
- Voor individuele corporaties verschijnt voorts jaarlijks in december de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief op de website van het Centraal Fonds (www.cfv.nl). In deze bedrijfsvergelijking wordt voor elke individuele corporatie informatie gepresenteerd en vergeleken met die van de collega-corporaties binnen een woningmarktregio en/of corporaties binnen dezelfde referentiegroep. De informatie in de bedrijfsvergelijking betreft vooral de financiële en volkshuisvestelijke prestaties in voorgaande jaren en biedt ondersteuning bij overleg en publieke verantwoording over prestaties van individuele corporaties en hun lokale stakeholders.
- Op landelijk niveau ten slotte verschijnen jaarlijks de rapportages Sectorbeeld voornemens (publicatie in vroege najaar) en Sectorbeeld realisaties (publicatie in december) die door de minister ook aan de Tweede Kamer worden aangeboden. Deze presenteren informatie voor de hele sector.

De onderhavige regiorapportage voor Stadsregio Amsterdam is onderdeel van een pilot die in 2009 in enkele regio's werd gestart teneinde de opzet van de regiorapportages te vernieuwen. Voor deze vernieuwing bestaan meerdere redenen. Zo is het door het nieuwe openbaarheidbeleid van het Centraal Fonds meer dan vroeger mogelijk om desgewenst gegevens over individuele corporaties te presenteren. Minstens zo belangrijk is de wens het nuttig effect van de regiorapportage te vergroten door deze, waar mogelijk, meer te laten aansluiten op vraagstukken die in de regio spelen en op de wensen van corporaties en lokale of regionale overheden ten aanzien van de regiorapportages. Belangrijke voorwaarde bij dit laatste is wel dat de regiorapportage blijft passen bij de gegevens waarover het Centraal Fonds beschikt en ook bij de rol van het Centraal Fonds als toezichthouder. Verder is de methodiek bij het Centraal Fonds gewijzigd en kunnen, indien gewenst, de financiële consequenties van voornemens op regionaal niveau worden doorgerekend voor de corporaties.

1.2 Regiorapportage Stadsregio Amsterdam

Deze regiorapportage voor Stadsregio Amsterdam beoogt gebruikers te voorzien van informatie met behulp waarvan zij zich zelf een beeld kunnen vormen van het functioneren van corporaties in de regio. De informatie is hiertoe gerangschikt in twee hoofdstukken met elk een serie tabellen en toelichting op de gegevens in de tabellen.

Hoofdstuk 2 bevat tabellen met informatie die specifiek betrekking heeft op de Stadsregio Amsterdam, de afzonderlijke gemeenten binnen de stadsregio en drie deelregio's die binnen de stadsregio zijn onderscheiden (Amstelland/Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek/Waterland)¹. De informatie betreft het bezit aan woongelegenheden van de corporaties in de stadsregio, de verhuur van dit bezit alsmede de mutaties die via nieuwbouw, verkoop, aankoop, verkoop en sloop in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd in bezit, en de voornemens die de corporaties voor de toekomst hebben. Voorts is enige informatie opgenomen over de totale woningvoorraad en bevolking in de stadsregio.

Hoofdstuk 3 bevat tabellen met informatie over de diverse corporaties die bezit hebben in de stadsregio, zodat de gebruiker zich ook een beeld kan vormen over de afzonderlijke corporaties. Naast het bezit aan woongelegenheden van de corporaties, de verhuur van dit bezit en de gerealiseerde en voorgenomen mutaties in dit bezit, betreft dit bedrijfseconomische informatie inzake de financiële aspecten van de bedrijfsvoering, de waarde van het vastgoed, de vermogenspositie en het financiële perspectief volgens het solvabiliteitsoordeel en het continuïteitsoordeel die het Centraal Fonds eind 2009 opstelde.

De informatie in dit hoofdstuk betreft steeds de hele corporatie. Voor corporaties die ook buiten de regio woongelegenheden bezitten of activiteiten willen ondernemen heeft de informatie dus eigenlijk betrekking op een ruimer gebied dan alleen de regio.

De gegevens binnen de regiorapportage zijn hoofdzakelijk ontleend aan de data die corporaties zelf aanleverden aan CorpoData en aan uitkomsten van berekeningen die het Centraal Fonds uitvoert op grond van de gegevens van CorpoData. CorpoData is het werkverband dat sinds 2008 (over verslagjaar 2007) jaarlijks zorg draagt voor de gezamenlijke opvraag van gegevens onder corporaties voor WWI, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarnaast zijn ook gegevens uit enkele andere bronnen opgenomen. Bij gebruik van dergelijke andere bronnen is de bron steeds expliciet vermeld. Voor de informatie over prognoses van corporaties voor de periode 2009 t/m 2013 is van belang dat deze tussen november 2008 en januari 2009 door de corporaties zijn aangeleverd aan CorpoData. Gesprekpartners uit de regio merken daarnaast op dat in de huidige economische tijden voornemens zeer veranderlijk zijn.

¹ Deelregio Amstelland/Meerlanden omvat de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. Deelregio Amsterdam is gelijk aan gemeente Amsterdam en deelregio Zaanstreek/Waterland bestaat uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

Stadsregio Amsterdam

1 Inleiding en verantwoording

Binnen de rapportage is ernaar gestreefd om de informatie over corporaties en hun inspanningen steeds zo optimaal mogelijk te laten aansluiten op de regio. Afhankelijk van het niveau waarop de gegevens verzameld zijn is dat meer of minder goed mogelijk. Het is goed mogelijk bij gegevens die corporaties aanleverden op het niveau van gemeenten (en soms zelfs post-codegebieden). Dit betreft onder meer de informatie over de samenstelling van het bezit van corporaties, de mutaties die corporaties realiseerden in dit bezit of daarin willen gaan doorvoeren in komende jaren, alsmede informatie over toewijzing van woongelegenheden aan huishoudens en de leegstand van woongelegenheden. Diverse andere gegevens, waaronder bedrijfseconomische, zijn echter alleen beschikbaar op het niveau van de hele corporatie en kunnen dus niet worden geaggregeerd tot het niveau van de regio of deelgebieden daarin. Bij bespreking van gegevens met gesprekpartners uit de regio is een aantal keer opgemerkt dat sommige data op gemeenteniveau afwijken van data uit andere, regionale of lokale bronnen. De verschillen tussen diverse bronnen zijn hier niet te ondervangen. Wel is het bij tabellen aangegeven indien gesprekpartners zo'n kanttekening plaatsten.

Informatie per deelregio en gemeente 2

Toelichting bij tabellen

De informatie in dit hoofdstuk betreft steeds specifiek de stadsregio Amsterdam. De informatie is uitgesplitst naar deelregio's en gemeenten.

De deelregio's zijn als volgt samengesteld:

- deelregio Amsterdam = gemeente Amsterdam
- deelregio Zaanstreek/Waterland = gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang
- deelregio Amstelland/Meerlanden = gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

Tabel 1 Bevolking en woningvoorraad

De data in deze tabel betreffen de totale bevolking en totale woningvoorraad (zelfstandige woningen) en zijn ontleend aan het Centraal Bureau voor de Statistiek en ABF-Syswov. De data betreffen de situatie per 1 januari 2008.

Tabel 2 Kenmerken van de voorraad woonegelegenheden van corporaties

Aantal woonegelegenheden naar type woonelegenheden en bouwperiode, ultimo 2008

Het weergegeven aantal woonegelegenheden betreft het bezit van de toegelaten instellingen en hun verbindingen binnen de regio. Het bezit bij verbindingen is meegeteld na weging voor het deelname percentage van de toegelaten instelling in de verbinding, zodat dubbeltellingen zijn voorkomen.

Huuropbrengst per woonelegenheden per maand

De gemiddelde huuropbrengst per woonelegenheden per gemeente is een schatting op basis van enerzijds het aantal woonegelegenheden van elke corporatie in de gemeente en anderzijds de gemiddelde huuropbrengst die per woonelegenheden wordt behaald door de afzonderlijke corporaties.

De corporatiespecifieke gemiddelde huuropbrengst per woonelegenheden is hierbij bepaald door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst over alle woonegelegenheden van de corporatie te delen met het totaal aantal woonegelegenheden van de corporatie. De gerealiseerde jaarhuuropbrengst woonegelegenheden betreft de daadwerkelijk ontvangen opbrengsten voor de kale huur plus vier in artikel 5, derde lid, van de in de Wet op de huurtoeslag genoemde servicekosten, te weten:

- kosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en van verlichting van gemeenschappelijk gebruikte ruimten;
- schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten;
- kosten voor diensten van de huismeester en
- kapitaal- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Stadsregio Amsterdam

2 Informatie per deelregio en gemeente

Tabel 3 Kenmerken van de huurwoningvoorraad van corporaties

Gemiddelde WOZ-waarde huurwoningen, x € 1,-

Bij de weergegeven waarden gaat het om de WOZ-waarden met een waardepeildatum van 1 januari 2008 van de huurwoningen die in exploitatie zijn per 31 december 2008. De data zijn ontleend aan de opgave van corporaties in de Verantwoordingsinformatie 2008 (dVi).

Woningen naar huurprijsklassen, ultimo 2008

De data zijn ontleend aan de opgave van corporaties in dVi 2008. De indeling in huurprijsklassen is gebaseerd op de grensbedragen voor rekenuren die per 1 juli 2008 gelden voor de Wet op de huurtoeslag:

- goedkoop: maandhuur tot € 348,99;
- betaalbaar: maandhuur vanaf € 348,99 tot € 535,33;
- duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 535,33 tot € 631,73;
- duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 631,73

Tabel 4 Leegstand en toewijzing van woongelegenheden van corporaties

Leegstand > 3 maanden, 2007 en 2008

Weergegeven is het percentage woongelegenheden dat gedurende het jaar meer dan drie maanden leegstond door marktomstandigheden en door projecten. Het percentage is berekend op basis van het aantal woongelegenheden dat volgens de opgave van corporaties meer dan drie maanden leegstond in het jaar en het totaal aantal woongelegenheden aan het eind van het betreffende jaar.

Toewijzing van woongelegenheden, 2007 en 2008

Het aantal toewijzingen in een jaar is het aantal huishoudens waaraan een woongelegenheden is toegewezen door de corporaties in dat jaar. Toewijzing betreft het moment waarop een huishouden een woongelegenheden begint te huren. Het aantal toewijzingen hangt samen met het totaal aantal woongelegenheden van corporaties en met andere factoren zoals het aantal woongelegenheden dat in een jaar vrijkomt bij mutatie en bij oplevering na nieuwbouw of renovatie. Het aantal toewijzingen in een jaar is tevens uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woongelegenheden per ultimo van het jaar. Dit vergemakkelijkt vergelijkingen tussen jaren of gebieden.

Toewijzingen aan doelgroepen, 2007 en 2008

Weergegeven is hoeveel procent van alle toegewezen woongelegenheden is toegewezen aan bijzondere doelgroepen en aan de doelgroep voor huurtoeslag. Onder bijzondere doelgroepen wordt hier verstaan (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden. De doelgroep voor de huurtoeslag is de groep die, zoals de naam aangeeft in aanmerking komt voor huurtoeslag (definitie geldt tot 1 januari 2010). De percentages betreffen enkel de toewijzingen in een jaar.

Informatie per deelregio en gemeente **2**

Volgens artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet huisvesten toegelaten instellingen bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Artikel 13, lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector stelt voorts: Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet, geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenhuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Huursubsidiewet, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.

Toewijzing aan doelgroep voor huurtoeslag naar huurprijs van de woongelegenheden, 2008

Voor 2008 is het percentage toewijzingen aan de doelgroep voor de huurtoeslag verdeeld naar de prijsklassen van de toegewezen woongelegenheden. De grenzen tussen deze prijsklassen zijn afgeleid van de grenzen die van belang zijn voor de Wet op de huurtoeslag, te weten (genoemde bedragen geldig per 1 juli 2008):

- kwaliteitskortingsgrens (€ 348,99 per maand)
- aftoppingsgrens (€ 499,51 of € 535,33 per maand, waarbij laagste bedrag van belang is bij toewijzing aan een één- of tweepersoonshuishouden, en het hoogste bij toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens).

Tabel 5 en 6 Mutaties in huurwoningen, respectievelijk alle woongelegenheden van corporaties, 2006-2008

Bij de mutaties is onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw voor eigen verhuur, verkoop van bestaande huurwoongelegenheden, aankoop en sloop. De mutaties betreffen het bezit van de toegelaten instellingen plus hun verbindingen. Opdat dubbeltellingen worden voorkomen zijn de gegevens voor de verbindingen gewogen voor de mate waarin de toegelaten instelling deelneemt in de verbinding. De aankopen die toegelaten instellingen doen bij de eigen verbindingen zijn gerekend tot de nieuwbouw (en dus niet tot aankoop). De aankoop van toegelaten instellingen bij eigen verbindingen betreft namelijk veelal nieuwbouw. De (overige) aankopen kunnen zowel transacties met andere corporaties betreffen als transacties met beleggers en nog andere partijen. Ditzelfde geldt voor de verkoop van bestaande huurwoongelegenheden aan derden voor verhuur.

Stadsregio Amsterdam

2 Informatie per deelregio en gemeente

Tabel 7 Voornemens inzake woongelegenheden, 2009-2013

De vermelde voornemens zijn door de corporaties opgegeven in de periode van november 2008 t/m januari 2009. Ze betreffen alle woongelegenheden (= huurwoningen + eenheden in verzorgingshuizen + overige woongelegenheden). Voorts gaat het om de voornemens bij zowel de toegelaten instellingen als hun verbindingen. Opdat dubbeltellingen worden voorkomen zijn de gegevens voor de verbindingen gewogen voor de mate waarin de toegelaten instelling deelneemt in de verbinding. De aankopen die toegelaten instellingen willen doen bij de eigen verbindingen ten slotte zijn gerekend tot de nieuwbouw (en dus niet tot aankoop). De aankoop van toegelaten instellingen bij eigen verbindingen betreft namelijk veelal nieuwbouw.

Bevolking 1 januari 2008

Woningen 31 december 2007

	Inwoners	Huishoudens	Aantal zelfstandige woningen	Naar eigendom in %		Naar bouwvorm in %		Naar bouwperiode in %							
				Koop	Sociale verhuur	Particuliere verhuur	Eengezins	Meergezins	Tot 1945	1945-1959	1960-1970	1971-1980	1981-1990	2001-2010	
Stadsregio Amsterdam	1.374.530	682.256	651.680	37,2	20,3	42,5	38,5	61,5	33,6	8,9	13,4	10,4	15,2	11,3	7,2

Naar deelregio¹:

Amsterdam	747.093	411.520	387.531	23,3	27,1	49,5	15,2	84,8	48	9,2	9,6	5,8	12,5	9,7	5,2
Zaanstreek/Waterland	316.830	135.244	133.253	56,2	7,6	36,2	75,6	24,4	15,9	7,8	19,7	17	19,3	12,1	8,1
Amstelland/Meerlanden	310.607	135.492	130.896	58,9	13,2	27,9	69,8	30,2	9	9,2	18,2	17,4	19,1	15	12

Naar gemeente:

Aalsmeer	26.386	10.858	10.436	58,1	14,4	27,5	92,4	7,6	16,5	10,3	19,7	13,8	13,9	9,1	16,8
Amstelveen	78.980	38.526	36.591	50,7	19,8	29,5	53,7	46,3	10,1	15,8	29	13,6	15,9	13,4	2,2
Amsterdam	747.093	411.520	387.531	23,3	27,1	49,5	15,2	84,8	48	9,2	9,6	5,8	12,5	9,7	5,2
Beemster	8.474	3.414	3.382	75,1	4	20,9	94,2	5,8	35,3	10,7	13,9	13,6	11,6	9,7	5,2
Diemen	24.046	11.388	10.127	41,7	28,2	30,2	49,1	50,9	4,4	8,7	14,1	22,8	28,6	19,4	2
Edam-Volendam	28.448	11.123	11.281	79	4	17	94,3	5,7	13,6	8,8	16,6	23,8	13,7	18,5	5
Haarlemmermeer	140.648	57.297	56.394	67,7	7,7	24,6	79	21	8,4	4,7	10,9	17,8	20,5	16,1	21,5
Landsmeer	10.173	4.269	4.259	68,7	3,2	28,2	93,4	6,6	10,7	17,7	23,2	18,8	20,3	5,5	4
Oostzaan	9.205	3.753	3.749	65,7	6,9	27,5	86,2	13,8	16,8	6,1	16,5	19,6	17	18,2	5,8
Ouder-Amstel	13.046	5.614	5.679	56	11,7	32,3	68,9	31,1	13,4	7,8	13,8	34,4	14,7	14,1	1,8
Purmerend	78.434	33.504	33.271	58,9	3,4	37,7	72	28	3,6	3	15,1	15,5	35,8	16,1	10,9
Uithoorn	27.501	11.809	11.669	59,3	5,9	34,8	73,5	26,5	3,6	10,3	23,7	17,7	21,6	17,2	6
Waterland	17.026	7.045	7.072	70,1	3,5	26,5	90,5	9,5	20,3	7,2	24,9	25,3	16,2	2,6	3,5
Wormerland	15.901	6.548	6.372	62,4	6,9	30,6	85,9	14,1	18	8,2	23,4	14,3	13,6	17,8	4,7
Zaanstad	142.863	63.129	61.409	44,9	11,9	43,2	67,5	32,5	21,3	9,6	22,1	15,6	13,2	9,4	8,8
Zeevang	6.306	2.459	2.458	78,2	3	18,8	98,4	1,6	22,1	6	19	23,2	11,8	15,5	2,4

Nederland	16.405.399	7.242.202	7.028.606	57,2	10,8	32	71,1	28,9	21,0	10,8	16,5	17,1	15,6	12,1	6,9
------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

Bronnen: CBS - Bevolkingsontwikkeling, CBS - Huishoudensstatistiek, ABF Research - Systeem woningvoorraad (Systwov)

¹ Indeling deelregio's: Amsterdam; gemeente Amsterdam; Zaanstreek/Waterland; gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Wormerland, Zaanstad en Zeevang. Amstelland/Meerlanden: gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn

Tabel 1 Bevolking en woningvoorraad

Tabel 2 Kenmerken van de voorraad woongelegenheden van corporaties

	Aantal woon-gelegenheden	Huur- woningen	Eenheden in verzorgings- huizen	Waarvan aantal		Woongelegenheden naar bouwperiode (in %)							Gemiddelde huur- brengst per woon- gelegenheid per maand x € 1,-
				Overige woon- gelegenheden	Overige woon- gelegenheden	Tot 1945	1945- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000 en later	
Stadsregio Amsterdam	296.289	277.031	6.162	13.096	21,9	12,5	13,9	12,9	19,1	11,3	8,4	403	
Naar deelregio:													
Amsterdam	202.952	191.435	3.042	8.475	30,4	12,9	11,1	9,3	19,1	10,0	7,1	402	
Zaanstreek/Waterland	50.422	48.446	1.724	252	5,1	13,4	22,3	18,4	21,5	10,4	8,9	408	
Amstelland/Meerlanden	42.915	37.150	1.396	4.369	1,5	9,3	16,9	23,7	16,2	18,3	14,1	402	
Naar gemeente:													
Aalsmeer	3.096	2.909	120	67	6,2	12,9	20,6	15,3	18,3	15,4	11,3	404	
Amstelveen	14.031	10.883	355	2.793	1,8	11,6	30,4	29,7	13,9	10,7	1,9	378	
Amsterdam	202.952	191.435	3.042	8.475	30,4	12,9	11,1	9,3	19,1	10,0	7,1	402	
Beemster	749	720	16	13	0,0	18,4	12,3	25,6	16,8	18,2	8,7	418	
Diemen	4.532	3.541	181	810	1,1	5,4	4,7	35,3	20,3	11,5	21,6	396	
Edam-Volendam	2.057	1.971	86	0	0,0	9,6	13,0	32,1	20,8	16,8	7,7	394	
Haarlemmermeer	14.981	13.922	367	692	0,4	4,0	7,9	13,0	16,9	30,9	26,9	413	
Landsmeer	1.280	1.198	70	12	0,0	36,9	23,1	14,1	20,2	2,9	2,8	407	
Oostzaan	1.173	1.047	126	0	0,0	13,2	17,8	29,4	16,9	18,8	3,9	387	
Ouder-Amstel	2.040	1.810	230	0	3,1	13,0	7,3	46,4	18,0	9,6	2,6	435	
Purmerend	12.950	12.513	346	91	0,1	5,1	14,5	20,1	37,9	12,6	9,7	416	
Uithoorn	4.235	4.085	143	7	1,1	20,4	18,7	24,2	14,1	13,0	8,5	426	
Waterland	1.999	1.883	116	0	2,2	8,8	31,4	21,9	20,7	5,3	9,8	428	
Wormerland	2.067	2.067	0	0	0,0	19,8	26,9	20,4	14,5	15,3	3,0	394	
Zaanstad	27.685	26.585	964	136	9,0	16,1	25,9	15,8	14,8	8,6	9,7	406	
Zeevang	462	462	0	0	0,0	13,4	30,1	17,7	21,9	16,9	0,0	414	
Nederland	2.405.596	2.269.711	50.467	85.418	8,7	14,6	17,9	18,9	21,2	11,1	7,6	402	

Tabel 3 Kenmerken van de huurwoningvoorraad van corporaties

	Aantal huurwoningen	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (x € 1)	Woningen naar huurprijsklasse (in %)				Woningen naar woningtype (in %)			
			Goedkoop (maandhuur tot €348,99)	Betaalbaar (maandhuur €348,99 tot €535,33)	Duur tot huurtoeslaggrens (maandhuur €535,33 tot €631,73)	Duur boven huurtoeslaggrens ¹ (maandhuur vanaf €631,73)	Eengezins (t/m 4 lagen) met lift	Meergezins (t/m 4 lagen) zonder lift	Meergezins (t/m 4 lagen)	Hoogbouw
Stadsregio Amsterdam	277.031	184.600	34,7	56,5	6,6	2,2	22,6	8,8	55,5	13,1
Naar deelregio:										
Amsterdam	191.435	187.167	40,1	52,8	4,7	2,4	11,2	7,0	70,5	11,3
Zaanstreek/Waterland	48.446	165.819	27,1	65,3	6,3	1,3	48,2	11,8	24,4	15,6
Amstelland/Meerlanden	37.150	195.863	16,6	64,2	16,7	2,4	47,5	14,2	18,9	18,9
Naar gemeente:										
Aalsmeer	2.909	200.470	16,7	58,2	24,2	0,8	71,7	5,8	21,5	1,1
Amstelveen	10.883	208.057	20,5	61,5	17,2	0,8	30,2	12,0	23,8	34,1
Amsterdam	191.435	187.167	40,1	52,8	4,7	2,4	11,2	7,0	70,5	11,3
Beemster	720	193.688	14,6	81,7	3,8	0,0	72,5	12,9	14,6	0
Diemen	3.541	166.589	25,9	55,1	15,4	3,6	19,7	7,9	40,0	32,5
Edam-Volendam	1.971	203.420	29,0	63,3	7,6	0,1	48,7	15,6	32,4	3,3
Haarlemmermeer	13.922	191.402	12,4	68,0	15,8	3,7	66,6	19,4	9,1	5,0
Landsmeer	1.198	229.693	23,5	69,1	6,9	0,4	79,8	2,8	17,4	0
Oostzaan	1.047	214.094	37,8	60,2	1,3	0,7	62,7	10,8	26,6	0
Ouder-Amstel	1.810	229.908	14,3	60,4	16,9	8,4	34,1	14,5	19,5	31,8
Purmerend	12.513	162.566	11,9	79,1	7,6	1,4	44,1	11,6	23,8	20,5
Uithoorn	4.085	185.588	13,4	72,2	14,4	0,0	41,3	13,4	18,8	26,6
Waterland	1.883	204.529	20,1	71,9	6,6	1,4	60,9	3,1	33,2	2,8
Wormerland	2.067	168.300	35,9	61,6	2,2	0,3	47,2	12,0	26,7	14,1
Zaanstad	26.585	155.782	34,2	58,2	6,2	1,5	46,1	12,8	23,9	17,2
Zeevang	462	183.710	17,5	80,1	2,2	0,2	76,2	6,5	17,3	0,
Nederland	2.269.711	157.782	26,7	66,1	5,5	1,7	46,2	13,4	29,2	11,2

1. Bij bespreking in de regio melden gesprekspartners dat bij Amstelveen en Ouder-Amstel het percentage duur boven de huurtoeslag sterk verschilt van data van het Platform Woningcorporaties Noordvlieugel Randstad. De data hier zijn gebaseerd op de opgave per gemeente van de corporaties aan CorpoData.

Tabel 4 Leegstand en toewijzing van woonegelegenheden van corporaties

	Leegstand > 3 maanden (% van bezit ultimo jaar) ¹				Toewijzing van woon- gelegenheid per jaar				Toewijzingen aan doel- groepen (in % van alle toewijzingen)				Toewijzing in 2008 aan doelgroep voor huur- toeslag naar huurprijs woonegelegenheden (in % van alle toewijzingen)			
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Markt- standig- heden	Projecten	Aantal per jaar ²	Als % van bezit	Bijzondere doelgroepen	Doelgroep voor huur- toeslag	≤ Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	≤ Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	en ≤ aftop- pingsgrens	> Aftoppings- grens					
Stadsregio Amsterdam	0,6	0,8	1,0	1,3	18.525	18.164	6,2	6,1	1,2	2,5	68,0	68,9	20,0	39,3	9,6	
Naar deelregio:																
Amsterdam	0,8	1,1	1,3	1,6	13.131	13.329	6,5	6,6	1,2	1,5	69,4	70,9	21,3	38,6	11,0	
Zaanstreek/Waterland	0,1	0,1	0,0	0,5	2.919	2.763	5,8	5,5	0,4	1,9	66,7	63,6	18,4	39,5	5,7	
Amstelland/Meerlanden	0,0	0,1	0,6	0,4	2.475	2.072	5,8	4,8	1,7	9,8	62,2	63,0	13,8	43,9	5,3	
Naar gemeente:																
Aalsmeer	0,0	0,0	0,0	0,4	170	153	5,5	4,9	0,0	3,3	69,4	69,3	22,9	41,8	4,6	
Amstelveen	0,0	0,0	1,6	0,9	720	722	5,1	5,1	2,9	24,4	59,4	59,8	12,9	39,2	7,8	
Amsterdam	0,8	1,1	1,3	1,6	13.131	13.329	6,5	6,6	1,2	1,5	69,4	70,9	21,3	38,6	11,0	
Beemster	0,7	1,5	0,0	0,0	51	42	7,1	5,6	0,0	2,4	64,7	76,2	2,4	64,3	9,5	
Diemen	0,2	0,2	0,1	0,0	77	13	1,9	0,3	0,0	0,0	77,9	76,9	0,0	38,5	38,5	
Edam-Volendam	0,1	0,1	0,0	0,0	107	177	5,3	8,6	0,9	0,6	60,7	48,0	11,9	28,8	7,3	
Haarlemmermeer	0,1	0,1	0,2	0,4	920	754	6,1	5,0	2,4	0,0	68,6	68,2	12,5	51,5	4,2	
Landsmeer	0,0	0,0	0,1	0,6	51	59	4,0	4,6	0,0	0,0	68,6	72,9	25,4	42,4	5,1	
Oostzaan	0,0	0,0	0,0	0,0	70	78	6,1	6,6	0,0	0,0	38,6	25,6	11,5	6,4	7,7	
Ouder-Amstel	0,1	0,0	0,0	0,0	99	123	4,8	6,0	0,0	1,6	52,5	56,9	22,0	30,1	4,9	
Purmerend	0,2	0,1	0,0	0,0	787	721	6,0	5,6	0,0	2,5	72,2	66,3	9,3	48,7	8,3	
Uithoorn	0,0	0,0	0,0	0,0	489	307	11,6	7,2	0,0	6,5	51,1	56,7	12,1	43,3	1,3	
Waterland	0,1	0,1	0,0	0,1	114	186	5,7	9,3	5,3	0,0	51,8	34,9	10,2	23,1	1,6	
Wormerland	0,0	0,0	0,0	0,0	137	113	6,6	5,5	0,0	27,4	67,9	68,1	34,5	31,9	1,8	
Zaanstad	0,0	0,1	0,0	0,8	1.566	1.359	5,7	4,9	0,3	0,0	66,9	68,9	24,9	39,2	4,9	
Zeevang	0,6	0,6	0,0	0,0	36	28	7,8	6,1	0,0	7,1	55,6	75,0	0,0	71,4	3,6	
Nederland	0,4	0,4	0,8	0,8	196.010	191.575	8,2	8,0	1,9	2,1	72,8	72,2	26,4	39,3	6,5	

¹ Bij bespreking in de regio uiten diverse gesprekspartners verbazing over de leegstand per gemeente. De data hier zijn gebaseerd op de opgave per gemeente van corporaties aan CorpoData.

² Bij bespreking in de regio melden gesprekspartners dat in 2008 voor Diemen erg weinig en voor Amsterdam veel toewijzingen zijn vermeld. De data hier zijn gebaseerd op de opgave per gemeente van CorpoData.

Tabel 5 Mutaties¹ in de huurwoningvoorraad van corporaties, 2006-2008

	Nieuwbouw voor eigen verhuur (incl. aankopen van TI bij eigen verbindingen) ²			Aankoop (alle aankopen m.u.v. aankopen van eigen verbindingen)			Verkoop van bestaande huurwoonegelegenheden						Sloop		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	aan eigenaar-bewoners (als koopwoning)			aan derden en bestemd voor verhuur (alle verkopen, m.u.v. verkoop aan eigen verbindingen)			2006	2007	2008
Stadsregio Amsterdam	3.837	2.655	3.711	2.244	640	1.440	2.622	2.492	1.945	1.528	697	950	2.327	2.274	2.602
Naar deelregio:															
Amsterdam	2.710	1.493	2.482	2.198	513	1.209	2.315	2.148	1.705	1.503	594	820	1.962	1.991	1.972
Zaanstreek/Waterland	737	430	474	45	9	187	244	300	207	25	1	130	186	229	326
Amstelland/Meerlanden	390	732	755	1	118	44	63	44	33	0	102	0	179	54	304
Naar gemeente:															
Aalsmeer	0	153	11	0	0	16	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Amstelveen	63	0	147	1	0	1	1	0	1	0	0	0	119	41	245
Amsterdam	2.710	1.493	2.482	2.198	513	1.209	2.315	2.148	1.705	1.503	594	820	1.962	1.991	1.972
Beemster	0	6	0	0	0	0	12	1	2	0	0	0	0	28	0
Diemen	0	46	508	0	0	2	16	10	8	0	0	0	0	2	16
Edam-Volendam	60	0	50	1	1	53	5	3	7	0	0	53	0	0	0
Haarlemmermeer	245	450	89	0	102	0	33	30	21	0	102	0	36	11	19
Landsmeer	0	0	15	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	18
Oostzaan	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ouder-Amstel	0	32	0	0	12	0	0	0	2	0	0	0	24	0	24
Purmerend	98	258	143	1	0	45	45	47	66	0	0	0	60	163	172
Uithoorn	82	51	0	0	4	25	12	4	1	0	0	0	0	0	0
Waterland	0	0	7	6	2	1	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Wormerland	0	0	0	1	0	0	4	0	1	0	1	0	0	0	0
Zaanstad	579	166	243	36	5	88	178	249	122	25	0	77	126	38	136
Zeevang	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Voor de ontwikkeling van de totale portefeuille zijn naast deze mutaties ook nog mutaties door functieverandering, samenvoeging of splitsing van woningen relevant.

² De weergegeven data zijn gebaseerd op de opgave per gemeente aan CorpoData door de corporaties. Bij bespreking met de regio blijkt dat gemeenten voor de genoemde jaren andere aantallen publiceren over de nieuwbouw door corporaties. Deze verschillen hangen deels waarschijnlijk samen met het jaar waarin nieuwbouw is geregistreerd door de corporaties respectievelijk gemeenten. De ruim 500 huurwoningen die voor gemeente Diemen zijn gemeld betreffen containerwoningen voor studenten.

Tabel 6 Mutaties¹ in de voorraad woonegelegenheden van corporaties, 2006-2008

	Nieuwbouw voor eigen verhuur (incl. aankopen van TI bij eigen verbindingen)			Aankoop (niet van eigen verbindingen)			Verkoop aan eigenaar-bewoners			Verkoop aan derden bestemd voor verhuur (niet aan eigen verbindingen)			Sloop		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Stadsregio Amsterdam	4.435	3.099	4.112	2.612	909	1.720	2.626	2.536	1.956	1.929	704	1.220	2.333	2.484	2.736
Naar deelregio:															
Amsterdam	3.141	1.583	2.799	2.490	781	1.209	2.315	2.192	1.713	1.821	601	820	1.968	1.993	1.972
Zaanstreek/Waterland	761	439	514	121	9	467	247	300	210	108	1	400	186	229	326
Amstelland/Meerlanden	533	1.077	799	1	119	44	64	44	33	0	102	0	179	262	438
Naar gemeente:															
Aalsmeer	0	153	11	0	0	16	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Amstelveen	63	0	147	1	0	1	1	0	1	0	0	0	119	41	245
Amsterdam	3.141	1.583	2.799	2.490	781	1.209	2.315	2.192	1.713	1.821	601	820	1.968	1.993	1.972
Beemster	0	6	28	0	0	0	12	1	2	0	0	0	0	28	0
Diemen	0	227	552	0	1	2	16	10	8	0	0	0	0	210	150
Edam-Volendam	60	0	50	1	1	139	5	3	7	0	0	141	0	0	0
Haarlemmermeer	245	614	89	0	102	0	34	30	21	0	102	0	36	11	19
Landsmeer	0	0	27	0	0	70	0	0	1	0	0	81	0	0	18
Oostzaan	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ouder-Amstel	0	32	0	0	12	0	0	0	2	0	0	0	24	0	24
Purmerend	98	258	143	1	0	47	45	47	66	0	0	0	60	163	172
Uithoorn	225	51	0	0	4	25	12	4	1	0	0	0	0	0	0
Waterland	0	0	7	6	2	1	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Wormerland	0	0	0	1	0	0	4	0	1	0	1	0	0	0	0
Zaanstad	603	175	243	112	5	210	181	249	125	108	0	178	126	38	136
Zeevang	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Voor de ontwikkeling van de totale portefeuille zijn naast deze mutaties ook nog mutaties door functieverandering, samenvoeging of splitsing van woonegelegenheden relevant.

Tabel 7 Voornemens¹ van corporaties inzake woonegelegenheden, 2009-2013

	Nieuwbouw		Koop > €200.000,-	Aankoop van derden	Verkoop	Sloop	Verbetering > €20.000,-
	Voor eigen verhuur	Koop < €200.000,-					
	Stadsregio Amsterdam	19.277					
Naar deelregio:							
Amsterdam	12.510	5.160	7.752	1.761	12.074	13.072	12.693
Zaanstreek/Waterland	4.233	1.144	2.685	21	2.219	3.081	3.792
Amstelland/Meerlanden	2.534	35	1.445	1.699	770	611	2.861
Naar gemeente:							
Aalsmeer	195	35	34	24	3	44	51
Amstelveen	1.198	0	538	1.520	0	106	923
Amsterdam	12.510	5.160	7.752	1.761	12.074	13.072	12.693
Beemster	111	7	38	0	29	15	0
Diemen	11	0	370	0	24	1	166
Edam-Volendam	308	0	13	0	53	70	0
Haarlemmermeer	894	0	465	0	735	329	931
Landsmeer	40	15	20	0	0	40	13
Oostzaan	78	0	20	0	0	142	0
Ouder-Amstel	109	0	38	0	8	131	0
Purmerend	1.299	32	512	0	839	383	576
Uithoorn	127	0	0	155	0	0	790
Waterland	216	34	42	21	30	70	0
Wormerland	43	9	454	0	4	0	0
Zaanstad	2.126	1.047	1.586	0	1.262	2.361	3.203
Zeevang	12	0	0	0	2	0	0

¹ Bij bespreking met de regio wordt opgemerkt dat voornemens in de huidige tijden zeer veranderlijk zijn.

3 Informatie per corporatie

Toelichting bij tabellen

Met uitzondering van tabel 8 bevat dit hoofdstuk in beginsel alleen gegevens voor corporaties die in de regio zijn gevestigd. De reden hiervan is dat de weergegeven gegevens betrekking hebben op de totale corporatie, dus niet regiospecifiek zijn en dat corporaties die in de regio gevestigd zijn meestal wel het grootste deel van hun bezit in de regio hebben staan. Informatie over corporaties die in de regio gevestigd zijn heeft daardoor wel voor een belangrijk deel betrekking op de regio. Voor Stadsregio Amsterdam zijn daarnaast ook gegevens vermeld voor drie corporaties die weliswaar buiten de regio gevestigd zijn, maar elk afzonderlijk wel minstens 5.000 woonegelegenheden bezitten binnen de stadsregio. Binnen de tabellen in dit hoofdstuk zijn de corporaties steeds van boven naar beneden gerangschikt op het aantal woonegelegenheden dat ze in de stadsregio bezitten ultimo 2008. Vanaf tabel 9 wordt voorts steeds ook weergegeven hoe de gehele Nederlandse corporatiesector gemiddeld scoort.

Tabel 8 Aantal woonegelegenheden per corporatie in Stadsregio Amsterdam en totaal, ultimo 2008

Voor elke corporatie die woonegelegenheden bezit in de regio toont de tabel hoeveel woonegelegenheden de corporatie in deze regio heeft en hoeveel woonegelegenheden de corporatie in totaal heeft. De aantallen betreffen het bezit van de toegelaten instellingen en dat van hun verbindingen, waarbij het bezit van de verbindingen is meegerekend naar rato van het deelnamepercentage van de toegelaten instelling in de verbinding zodat dubbeltellingen zijn voorkomen. Het aantal woonegelegenheden in de regio is voorts uitgesplitst naar huurwoningen, eenheden in verzorgingshuizen en overige woonegelegenheden. Tevens is aangegeven hoeveel woonegelegenheden er in de regio zijn ondergebracht bij verbindingen (gewogen naar rato van het deelnamepercentage van de toegelaten instelling in de verbinding).

Tabel 9 Mutatiegraad, leegstand, toewijzingen, woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredenwoningen

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woonegelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden. Het aantal nieuwe verhuringen in de afgelopen jaren, uitgedrukt in de mutatiegraad, zegt iets over de bijdrage die de corporatie levert aan de doorstroming op de woningmarkt. Die doorstroming is immers van belang om voldoende woonkansen voor de consument op de woningmarkt te creëren. Echter, een hoge mutatiegraad heeft voor de corporatie zelf ook een keerzijde; hoge mutaties kunnen namelijk ook wijzen op een afnemende gewildheid van het bezit bij de consument en dus op den duur leiden tot leegstand. Andersom kan een lage mutatiegraad weer een teken zijn van een hoge mate van tevredenheid van de consument. De geringe verhuisingeneigdheid draagt in dat geval ook bij aan stabiliteit in de buurt of wijk.

Leegstand door marktomstandigheden, > 3 maanden

De leegstand door marktomstandigheden laat zien welke percentage van alle woonegelegenheden in 2008 langer dan drie maanden leegstaat door marktomstandigheden.

Toewijzingen aan doelgroep, 2005-2008

Het percentage toewijzingen aan de doelgroep laat zien welk deel van alle woonegelegenheden die in de genoemde periode zijn toegewezen is toegewezen aan een huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag (= definitie tot 1 januari 2010). Toewijzing betreft het moment waarop een huishouden begint met de huur van een woonelegenheden. Doordat de situatie van het huishouden na toewijzing kan veranderen, zegt het percentage toewijzingen aan de doelgroep niets over de mate waarin de totale corporatievoorraad wordt bewoond door doelgroepshuishoudens.

Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen, 2005-2008

Het percentage passende toewijzingen geeft aan in hoeverre de corporatie in staat was in de afgelopen jaren de vrijgekomen huurwoonegelegenheden passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria ontleend aan de Wet op de huurtoeslag. 'Passende toewijzingen' zijn alle toewijzingen van woonegelegenheden met een huur tot de aftoppingsgrens aan huishoudens uit de doelgroep voor de Wet op de huurtoeslag plus alle toewijzingen van woonegelegenheden met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens aan huishoudens die op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Toewijzing aan ouderen, in % van totale toewijzingen 2005-2008

Het percentage toewijzingen aan ouderen geeft aan welk deel van alle woonegelegenheden die in de genoemde periode zijn toegewezen aan een nieuwe huurder, is toegewezen aan een huishouden waarvan de hoofdbewoner(s) 55 jaar of ouder is.

Woningen voor ouderen en gehandicapten, in % van woonegelegenheden 2008

Dit gegeven betreft het percentage woonegelegenheden van de corporatie dat een woning is die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plushuishouden c.q. aan een gehandicapte.

Nultredenwoningen, in % van woonegelegenheden 2008

Een nultredenwoning is zowel intern als extern toegankelijk. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer, en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Stadsregio Amsterdam

3 Informatie per corporatie

Tabel 10 Huurprijzen en woningwaardering

Huurwoningen in goedkope en betaalbare segment

De indeling in huurprijsklassen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag (Wht) en de grensbedragen voor rekenhuren die per 1 juli 2008 gelden voor de Wht:

- goedkoop: maandhuur tot € 348,99;
- betaalbaar: maandhuur vanaf € 348,99 tot € 535,33;

Gemiddelde huurprijs per woongelegenheden en per maand

Deze cijfers zijn gebaseerd op de opgave van de corporatie van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van het aantal opgegeven woongelegenheden (opgegeven in hoofdstuk 5.2 van de Volkshuisvestelijke verantwoording in de dVi). Deze data zijn dus niet afgeleid van de huuropbrengsten uit de winst- en verliesrekening uit het hoofdstuk Financiële verantwoording uit de dVi, waarin ook de huurinkomsten van niet-woongelegenheden verwerkt zijn.

Huurprijs als % van maximaal toegestane huur, huurwoningen

Het gegeven is ontleend aan de opgave van de corporatie en laat zien toont hoeveel procent de gemiddeld gevraagde huurprijs voor een huurwoning uitmaakt van de maximaal toegestane huur in 2008.

Woningwaardering, gemiddeld aantal WWS-punten per huurwoning

In het WWS worden aan het bezit punten toegekend voor zowel woningtechnische (bijvoorbeeld oppervlakte van de woning) als omgevingsgerelateerde factoren (woonomgeving). Op deze wijze wordt met het aantal punten voor elke huurwoning de kwaliteit bepaald.

Prijs/kwaliteitverhouding huurwoningen, gemiddelde prijs per WWS-punt

Een indicatie voor de prijs/kwaliteitverhouding van de huurwoningen van de corporatie is berekend door (een schatting van) de gemiddelde huurprijs per huurwoning te delen door het gemiddeld aantal WWS-punten per huurwoning.

Tabel 11 Vastgoedmutaties, bezit in zwakke wijken en uitgaven aan leefbaarheid

Realisatie-index 2006-2008

Met de Realisatie-index wordt het verschil weergegeven tussen hetgeen de corporaties feitelijk realiseren in een periode en hetgeen zij eerder prognosticeerden voor de periode. Een uitkomst van de Realisatie-index van 1,0 geeft aan dat de realisaties van de corporatie precies gelijk zijn aan haar voornemens. Naarmate het cijfer lager is dan 1,0 wordt het verschil tussen realisaties en voornemens groter. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen c.q. afgesproken heeft met de stakeholders. Indien er geen waarde staat bij de Realisatie-index, dan is deze niet van toepassing voor de betreffende corporatie (de corporatie heeft zich eerder niets voorgenomen en heeft ook niets gerealiseerd).

Er worden drie aparte indices gepresenteerd:

- **De Realisatie-index voor nieuwbouw.** Hierbij zijn huur en koop samengenomen, want deze zijn in de planpraktijk van corporaties nogal eens uitwisselbaar.
- **De Realisatie-index voor sloop.** Hierbij speelt de veronderstelling dat met name in herstructureringswijken de sloop van woningen ook het startpunt vormt in het herstructureringsplan en dat stagnatie daarin vaak ook (onvermijdelijk) leidt tot stagnatie van nieuwbouw in die wijken. Het apart presenteren van nieuwbouw en sloop bevordert dan het inzicht.
- **De Realisatie-index voor verkoop.** Hier heeft men te maken met andere type afhankelijkheden die consequenties kunnen hebben voor het realiseren van voornemens dan bij nieuwbouw en sloop. Bij de berekening van deze index over 2008 zijn de aantallen verkopen aan eigen verbindingen buiten beschouwing gebleven.

Elke van deze drie indices wordt opgebouwd op basis van realisaties van de prognoses uit drie verschillende prognosejaren. Bij de berekening van een index wordt eerst voor elk van de drie prognosejaren afzonderlijk een realisatiepercentage bepaald, waarna de Realisatie-index wordt berekend als het gemiddelde van deze drie realisatiepercentages, waarbij elk percentage even zwaar meeweegt. De Realisatie-index 2006- 2008 is dus het gemiddelde van:

- het realisatiepercentage 2006-2008 van prognoses uit de Cijfermatige Kernegegevens 2005 (= eerste prognosejaar);
- het realisatiepercentage 2007-2008 van prognoses uit de Cijfermatige Kernegegevens 2006 (= tweede prognosejaar);
- het realisatiepercentage 2008 van prognoses uit de Prospectieve informatie (dPi) 2007 (=derde prognosejaar).

Voor elk prognosejaar geldt voorts dat zowel over- als onderschrijding negatief is gewaardeerd bij de berekening van het realisatiepercentage. Ook een overschrijding duidt er immers op dat de corporatie minder goed heeft geprognosticeerd. Dus een overschrijding van 20% van de realisatie leidt tot een Realisatie-index van 0,8 terwijl een onderschrijding van 20% niet gerealiseerde productie eveneens tot een Realisatie-index van 0,8 leidt. In verband met rekenkundige verwerking van nulwaarden en het effect daarvan op de uitkomsten zijn daarbij de door corporatie opgegeven nullen in prognoses niet als 0 maar als 0,5 gewaardeerd.

Bij de bepaling van het realisatiepercentage 2008 over de prognoses uit de dPi 2007 zijn zowel de activiteiten in de toegelaten instelling (ti) als de activiteiten in de verbindingen van de TI meegenomen. In de voorafgaande jaren zijn in principe alleen de prognoses en realisaties van de TI in de berekening betrokken. In de komende jaren zullen de activiteiten van de groep (dus zowel de TI als haar verbindingen) in de Realisatie-index betrokken worden. Hierdoor zal in een tijdsbestek van drie jaar de Realisatie-index volledig betrekking hebben op de activiteiten in de groep als geheel.

Stadsregio Amsterdam

3 Informatie per corporatie

Jaarlijkse vernieuwingsinspanning, realisatie en prognose

De jaarlijkse vernieuwingsinspanning geeft een indicatie over de mate waarin een corporatie haar portefeuille vernieuwt. De jaarlijkse vernieuwingsbijdrage is hier berekend door over een meerjarige periode het jaarlijkse gemiddelde te berekenen van de som van het aantal nieuwbouw huurwoongelegenheden plus sloop huurwoongelegenheden en dit jaarlijks gemiddelde uit te drukken als percentage van het totaal aantal woongelegenheden dat de corporatie aan het eind van het meest recente verslagjaar bezit. Het cijfer voor realisatie laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar heeft gedaan in de drie laatst bekende verslagjaren. Het cijfer voor prognose laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar wil gaan doen in de komende vijf prognosejaren. De mate waarin het noodzakelijk is om tot vernieuwing van de portefeuille over te gaan is mede afhankelijk van verschillen in kwaliteit van het bezit (zie tabel verhuurgegevens per corporatie).

Jaarlijkse bijdrage voorzien in woningbehoefte, realisatie en prognose

De mate waarin de corporatie jaarlijks bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoefte c.q. het verminderen van het regionale woningtekort, is hier berekend door over een meerjarige periode een jaargemiddelde te berekenen van het aantal nieuwbouw huur- en koopwoongelegenheden minus het aantal huurwoongelegenheden dat wordt gesloopt en dit jaargemiddelde vervolgens uit te drukken als % van het bezit van de corporatie aan het eind van het meest recente verslagjaar. Het cijfer voor realisatie laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar heeft gedaan in de drie laatst bekende verslagjaren. Het cijfer voor prognose laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar wil gaan doen in de komende vijf prognosejaren.

Percentage bezit in zwakke wijken

Het percentage bezit in zwakke wijken geeft aan hoeveel procent van het bezit van de corporatie staat in viercijferige postcodegebieden waar volgens de Indicatie Fysieke Ingrepen (IFI) van het Fonds relatief veel kans is dat er in verband met sloop of renovatie permanent of tijdelijk woningen zullen worden onttrokken aan de woningvoorraad.

Prognose productie in zwakke wijken

De prognose productie van een corporatie in de zwakke wijken is berekend door het aantal woongelegenheden waarvoor de corporatie in zwakke wijken productiemaatregelen wil realiseren in de komende vijf jaar, uit te drukken als percentage van het totaal aantal woongelegenheden dat de corporatie bezit in zwakke wijken. De voorgenomen productiemaatregelen betreffen zowel aantallen woongelegenheden die de corporatie nieuw wil bouwen (huur en koop), als de aantallen die betrokken zij bij voorgenomen aankoop, verkoop, sloop en woningverbeteringen boven de € 20.000,-. De prognose productie in zwakke wijken maakt een vergelijking mogelijk tussen de voorgenomen inzet van corporaties in zwakke wijken. Voor corporaties zonder bezit in zwakke wijken (zie percentage bezit in zwakke wijken) ligt inzet in zwakke wijken niet voor de hand.

Uitgaven leefbaarheid per woongegelegenheid

Uitgaven aan leefbaarheid betreffen uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Het gaat hierbij dus niet om investeringen in vastgoed (woongegelegenheden, maatschappelijk vastgoed of anderszins). De uitgave per woongegelegenheid is berekend door het totaal van de uitgaven aan leefbaarheid van een corporatie te delen door alle woongegelegenheden in het bezit van de corporatie.

Maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid worden onderscheiden in:

- **Sociale activiteiten:** de wijkgebonden lasten voor ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkshouw etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etc.
- **Fysieke activiteiten:** de wijkgebonden lasten voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc.

Tabel 12 Bedrijfsvoering

Deze tabel bevat financiële gegevens over enerzijds de lasten en opbrengsten bij de exploitatie van het bezit en anderzijds over enkele van de belangrijkste productiemaatregelen die de corporatie realiseerde over 2008. De gegevens over de exploitatie van het bezit zijn deels uitgedrukt per verhuureenheid. Verhuureenheden omvatten naast woongegelegenheden ook garages, bedrijfsruimten/winkels, maatschappelijk vastgoed en overig bezit (vastgoed). Omdat de financiële resultaten over de exploitatie van het bezit door verschillende corporaties zo optimaal mogelijk kunnen worden vergeleken, zijn de verhuureenheden gewogen opgeteld. Hierbij gelden de volgende wegingsfactoren:

- Aantal woongegelegenheden: weging 1
- Aantal garages: weging 0,2
- Aantal bedrijfsruimten/winkels: weging 1
- Aantal panden maatschappelijk vastgoed: weging 2
- Aantal panden overig bezit: weging 0,2

Netto Bedrijfslasten per verhuureenheid

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (= lonen en salarissen + sociale lasten + pensioenlasten + overige bedrijfslasten) verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

Stadsregio Amsterdam

3 Informatie per corporatie

Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgave van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening. De bedrijfslasten van een corporatie zijn echter niet eenduidig in de jaarverslagen en jaarrekeningen verwerkt. Meerdere soorten bedrijfslasten worden namelijk onder diverse posten in de winst- en verliesrekening verantwoord. Meer informatie over de bedrijfslasten is te vinden in de publicatie van het 'Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties' van het Fonds van juni 2005 en het 'Vervolgonderzoek bedrijfslasten' uit 2006.

Netto kasstroom per verhuureenheid

De netto kasstroom is gelijk aan de huuropbrengsten minus de netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht. De netto kasstroom geeft een indicatie van de jaarlijks uit de verhuur van het bezit beschikbaar komende middelen voor de betaling van rente en aflossing over aangetrokken leningen en het doen van (onrendabele) investeringen.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak de rente die is verschuldigd aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald uit de netto kasstroom. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen.

Bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoning

Weergegeven zijn de gemiddelde bruto stichtingskosten zonder dat daarop een mogelijk onrendabele top in mindering is gebracht, maar wel, voor zover van toepassing, onder aftrek van eventueel (te) ontvangen subsidies. Het gegeven betreft de bruto stichtingskosten van de huurwoningen die in 2008 zijn gerealiseerd. Het betreft voorts de weergave van de feitelijke projectkosten uit de verantwoordingsgegevens over 2008 zoals opgegeven door de corporatie. Het gaat hier niet om de kasstromen (uitgaven), maar om de aan de projecten toe te rekenen kosten.

Uitgave per renovatie/verbetering

Het gaat hierbij om de door de corporatie opgegeven uitgaven voor verbeteringen en renovaties, gemiddeld per renovatie/verbetering. De verbeteringen en renovaties kunnen zowel woonegelegenheden als niet-woonegelegenheden betreffen. De uitgave betreft zowel het rendabele als onrendabele deel van de uitgaven aan verbeteringen en renovaties.

Netto verkoopresultaat per nieuwbouw koopwoning

Onder netto verkoopresultaat wordt verstaan de netto verkoopprijs onder aftrek van de stichtingskosten en van verkoop- en bemiddelingskosten, en voor bepaling van vennootschapsbelasting (Vpb) over het resultaat.

Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners

De bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners is het bedrag dat gemiddeld per verkochte woongelegenheden in rekening is gebracht aan kopers (huurder en andere natuurlijke personen) die een bestaande (voormalige) huurwoongelegenheden kochten als koopwoning.

Tabel 13 Waarden vastgoed en kengetallen leningen**Bedrijfswaarde volgens opgave corporatie**

De bedrijfswaarde toont de verdien capaciteit van het bezit voor de resterende levensduur. De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met schattingen van toekomstige uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde kan bij individuele corporaties sterk worden beïnvloed door eventueel in de bedrijfswaarde opgenomen toekomstige verkoopopbrengsten en de restwaarde van het bezit.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde die het Fonds berekent via uniformering van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. De uniformeringslag berust op het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' en bevordert de onderlinge vergelijkbaarheid tussen corporaties. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde veronderstelt continuering in de verhuur gedurende de levensduur van het bezit.

De aanleiding voor het berekenen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde door het Fonds ligt in de wet- en regelgeving op het gebied van de jaarverslaggeving. Deze biedt corporaties namelijk grote vrijheid ten aanzien van de wijze waarop de bedrijfswaarde wordt berekend. In de praktijk blijkt ook dat verschillende benaderingen worden gehanteerd. Dit leidt ertoe dat gelijke omstandigheden door afzonderlijke corporaties verschillend kunnen worden gewaardeerd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het inzicht in de financiële positie en de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Om deze reden voert het Fonds bij de beoordelingsmethodiek zeven uniformeringslagen door ten aanzien van de opgegeven bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde na uniformering wordt door het Fonds de 'volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' genoemd. Het is de waarde die voortvloeit uit een voortgezette exploitatie van de woongelegenheden door de corporatie. Dit benadrukt de relatie met het toezichtsdoel en de veronderstelling van beleidscontinuïteit. Meer informatie over deze uniformering is te vinden in door het Fonds in 2008 gepubliceerde brochure 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde'.

WOZ-waarde

Weergegeven is de gemiddelde WOZ-waarde per woongelegenheden op waardepeildatum 1 januari 2008 van woongelegenheden die in exploitatie zijn per 31 december 2008.

Stadsregio Amsterdam

3 Informatie per corporatie

Huur/WOZ woongelegenheden

Het kengetal huur/WOZ is berekend door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst over alle woongelegenheden uit te drukken als percentage van WOZ-waarde van alle woongelegenheden. Het percentage zegt iets over de verhouding tussen de huur- en de koopmarkt en bij vergelijking tussen corporaties geeft het kengetal daardoor een beeld van de marktpositie van het bezit van corporaties. Bij een laag percentage zal het voor huurders minder gemakkelijk en economisch ook minder rationeel zijn om de oversteek naar de koopsector te maken. De kans dat de markt voor de verhuur van woongelegenheden verslechtert, wordt in dat geval kleiner geacht dan wanneer de verhouding huur/WOZ-waarde aanmerkelijk hoger ligt.

WOZ/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden

De verhouding tussen de WOZ-waarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van woongelegenheden geeft aan in hoeverre de waardering als koopwoning ten opzichte van de huurwoning, onder de veronderstelling van voortgezette exploitatie, uiteenloopt.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn afhankelijk van zowel de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen.

Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdien ratio

De schuldverdien ratio is berekend door het bedrag aan langlopende schulden te delen door de netto kasstroom (exclusief verkopen). Het indiceert het aantal jaren waarin de langlopende leningen afgelost zouden kunnen worden uit de netto kasstroom over de verhuur van het bezit.

Tabel 14 Financiële positie en perspectief

Volkshuisvestelijk vermogen in % balanstotaal

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een nadere waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Het volkshuisvestelijk vermogen uitgedrukt als % van het balanstotaal is van belang voor de methodiek waarmee het Fonds komt tot oordelen over de solvabiliteit en de continuïteit.

Met de benaming 'volkshuisvestelijk vermogen' wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt. Een belangrijke factor bij de bepaling van dit vermogen is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (zie tabel waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie per corporatie).

Continuïteitsoordeel

Het continuïteitsoordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering e.d.) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het gaat hierbij niet alleen om de vraag of de corporatie over voldoende middelen beschikt om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, maar ook of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op het gebied van de volkshuisvesting.

Het continuïteitsoordeel leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

- A** De voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2013 passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 ligt tussen het risicobedrag plus vennootschapsbelasting en de bovengrens.
- B1** Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag plus Vpb en de voorgenomen activiteiten brengen de financiële continuïteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar.
- B2** Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag plus Vpb en de voorgenomen activiteiten zijn al op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) gevaarlijk voor de financiële continuïteit.
- C** Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2013 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval zouden de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 - 2013 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen.

Bij het oordeel B1 wordt met de betreffende corporatie een monitoringsafspraken gemaakt waarbij op basis van de prognose van het volgende jaar zal worden getoetst of de corporatie een balans heeft weten te vinden tussen haar activiteiten en het gewenste vermogen.

Bij het oordeel B2 wordt met de corporatie afgesproken dat zij binnen drie maanden na de definitieve beoordeling met een plan van aanpak komt dat inzichtelijk maakt of er voldoende vermogensherstel optreedt.

Bij het oordeel C adviseert het Fonds de minister om in overleg te treden met de corporatie over de besteding van middelen ten behoeve van de volkshuisvesting.

Solvabiliteitsoordeel

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij wordt uitgegaan van de veronderstelling van voorgezette verhuur op balansdatum (= ultimo 2008 voor solvabiliteitsoordeel 2009). Er wordt dus geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexplotatie van de bestaande huurvoorraad. Met het oordeel 'onvoldoende solvabiliteit' geeft het Fonds een signaal af dat de corporatie, op basis van een voortgezette verhuurexploitatie, haar verplichtingen niet kan nakomen.

Stadsregio Amsterdam

3 Informatie per corporatie

Bij deze beoordeling houdt het Fonds rekening met het risico dat de situatie zich slechter ontwikkelt dan op dat moment verwacht. Indien het oordeel 'onvoldoende solvabiliteit' is gegeven, wordt bezien of de corporatie maatregelen treft die leiden tot een voldoende vermogensherstel. Indien voldoende maatregelen getroffen zijn wordt met de corporatie de monitoringsafpraak gemaakt dat op basis van de verantwoording over het volgende jaar zal worden getoetst of het voldoende vermogensherstel ook daadwerkelijk is opgetreden. Indien er nog geen of onvoldoende maatregelen getroffen zijn die zullen leiden tot vermogensherstel dient de corporatie binnen drie maanden na de definitieve beoordeling (d.d. 1 december 2009) informatie te leveren over voorgenomen of reeds getroffen maatregelen die tot vermogensherstel moeten leiden.

Tabel 8 Samenstelling van de voorraad woonegelegenheden in Stadsregio Amsterdam en totaal

Vestigings- gemeente	Woonegelegenheden in Stadsregio Amsterdam				Woonegelegenheden totale corporatie			
	Totaal	Huur- woningen	Eenheden in verzor- gingshuis	Overige woonege- genheden verbindingen	Woonegele- genheden bij verbindingen	% Bezit in Stadsregio Amsterdam	Totaal aantal woonegele- genheden	
Stichting Ymere	Amsterdam	60.227	59.291	605	331	10	77	77.941
Woningstichting Eigen Haard	Amsterdam	43.130	42.879	93	158	0	100	43.256
Woningstichting Rochdale	Amsterdam	35.965	33.501	194	2.270		94	38.217
Stadgenoot	Amsterdam	30.539	28.928	740	871	180	100	30.539
Woonstichting De Key	Amsterdam	27.899	23.406	282	4.211	1	91	30.724
Stichting de Alliantie	Huizen	21.187	20.766	13	408	169	37	57.690
Stichting Parteon	Zaanstad	16.831	16.450	302	79	10	100	16.831
Woongroep Holland	Amstelveen	11.275	11.268	7	7	0	100	11.275
Far West	Amsterdam	8.856	8.796		60		100	8.856
Stichting Woonzorg Nederland	Amsterdam	7.135	3.481	2.933	721		17	42.796
Stichting Zaanlands Volkshuisvesting	Zaanstad	6.169	5.745	373	51		99	6.252
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	Hoorn	5.462	5.442		20	50	42	12.997
DUWO	Delft	5.123	1.421		3.702		37	13.767
Woningstichting Wherestad	Purmerend	4.338	4.311		27		100	4.338
Stichting IntermarisHoeksteen	Hoorn	2.877	2.799	78			23	12.777
Stichting Wormerwonen	Wormerland	1.955	1.955			119	100	1.955
Woningstichting Ouder-Amstel	Ouder-Amstel	1.662	1.662				100	1.662
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	Edam-Volendam	1.068	1.068				100	1.068
Stadsherstel Amsterdam NV	Amsterdam	985	865		120	245	100	986
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	Oostzaan	978	978				100	978
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	Waterland	957	957				100	957
SGBB	Haarlemmermeer	650	475	175		5	10	6.451
Stichting Vestia Groep	Rotterdam	384	130	254			1	73.245
Stichting Habion	Utrecht	247	67	120	60		3	9.564
Omnia Wonen	Harderwijk	136	136				2	6.901
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	Amsterdam	110	110				100	110
Woningbouwvereniging Jisp	Wormerland	74	74				100	74
Stichting Mooiland	Wageningen	70	70				0	26.150
Totaal		296.289	277.031	6.162	13.096	789	55	538.357

Tabel 9 Mutatiegraad, leegstand, toewijzingen, woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredewoningen

	Mutatiegraad (in % van aantal woon- gelegenheden ultimo 2008)	Leegstand door marktomstandigheden (> 3 maanden) (% van woongelegen- heden 2008)	Toewijzingen aan doelgroep (als % van alle toewijzingen 2005-2008)	Qua inkomens- grenzen passende toewijzingen (als % van alle toewij- zingen 2005-2008)	Toewijzing aan ouderen (in % totale toewijzingen 2005-2008)	Woningen voor ouderen en gehandicapten (als % van bezit ultimo 2008)	Nultreden- woningen (als % van bezit ultimo 2008)
Stichting Ymere	8,8	1,7	65,0	90,2	14,2	8,6	23,9
Woningstichting Eigen Haard	5,9	0,1	68,8	89,5	9,8	5,3	24,6
Woningstichting Rochdale	6,3	0,7	69,2	87,9	11,1	7,4	41,1
Stadgenoot	5,9	2,1	60,5	82,7	14,7	5,0	20,1
Woonstichting De Key	7,6	0,3	65,1	80,2	10,1	13,1	20,8
Stichting de Alliantie	6,9	0,2	66,9	87,8	12,2	10,7	26,5
Stichting Parteon	6,7	0,1	68,9	96,8	10,6	5,0	26,1
Woongroep Holland	7,2	0,0	53,4	96,6	19,7	6,3	42,1
Far West	7,0	0,0	n.b.	n.b.	n.b.	9,7	12,0
Stichting Woonzorg Nederland	12,1	0,0	90,4	78,7	63,8	54,5	61,5
Stichting Zaanlands Volkshuisvesting	9,5	0,0	67,0	91,0	21,8	4,0	33,7
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	6,9	1,1	64,2	90,9	19,1	9,3	22,5
DUWO	68,0	0,0	92,3	95,9	0,5	0,0	0,0
Woningstichting Wherestad	8,5	0,0	72,5	95,2	6,5	11,9	55,4
Stichting Wormerwonen	5,5	0,0	62,8	95,2	14,0	10,8	26,8
Woningstichting Ouder-Amstel	7,0	0,0	53,1	89,6	22,2	3,1	0,4
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	6,2	0,0	49,0	69,9	24,7	34,8	45,1
Stadsherstel Amsterdam NV	7,4	0,0	28,7	87,9	2,7	0,0	0,0
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	5,7	0,0	29,4	91,5	0,0	0,0	27,4
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	7,7	0,1	45,7	91,7	27,0	19,0	28,1
SGBB	11,4	0,0	69,4	76,7	70,4	86,3	86,3
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	3,6	0,0	4,5	100,0	0,0	0,0	20,0
Woningbouwvereniging Jisp	4,1	0,0	40,0	80,0	0,0	12,2	12,2
Nederland	8,6	0,4	72,1	90,6	15,7	15,0	27,7

Tabel 10 Huurprijzen en woningwaardering

	Huurwoningen goedkope segment (in % huurwoningen 2008)	Huurwoningen betaalbare segment (in % huurwoningen 2008)	Gemiddelde huurprijs (x € 1,- per maand per woon-gelegenheid)	Huurprijs als % van maximaal toegestane huur 2008 (huurwoning)	Woningwaardering (gemiddeld aantal WWS-punten per huurwoning 2008)	Prijs/kwaliteit-verhouding huurwoningen (gemiddelde prijs per WWS-punt in € 2008)
Stichting Ymere	32,8	57,3	418	75,7	119	3,53
Woningstichting Eigen Haard	35,9	56,5	396	76,5	118	3,38
Woningstichting Rochdale	30,9	61,7	431	77,6	119	3,73
Stadgenoot	35,9	54,0	385	80,9	111	3,51
Woonstichting De Key	42,9	49,9	357	79,2	101	3,80
Stichting de Alliantie	27,5	63,6	428	75,5	127	3,40
Stichting Parteon	37,1	57,5	389	65,7	123	3,17
Woongroep Holland	17,1	64,0	423	73,5	130	3,25
Far West	47,5	49,6	368	76,0	109	3,38
Stichting Woonzorg Nederland	8,3	79,8	480	90,1	110	4,45
Stichting Zaandams Volkshuisvesting	35,6	52,6	432	80,2	129	3,37
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	16,7	78,2	414	68,9	137	3,03
DUWO	66,2	32,8	236	82,0	84	3,96
Woningstichting Wherestad	18,8	80,7	387	69,6	118	3,29
Stichting Wormerwonen	34,2	64,1	422	68,7	130	3,24
Woningstichting Ouder-Amstel	15,2	58,1	426	72,3	132	3,23
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	35,3	61,4	380	66,5	133	2,86
Stadsherstel Amsterdam NV	26,1	25,5	841	80,0	n.b.	n.b.
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	40,5	57,4	370	60,3	120	3,08
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	16,7	70,0	422	69,0	142	2,97
SGBB	8,5	73,0	487	82,3	125	3,91
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	41,8	58,2	360	69,3	120	3,00
Woningbouwvereniging Jisp	68,9	31,1	329	69,5	109	3,02
Nederland	26,6	66,3	402	71,0	130	3,16

Tabel 11 Vastgoedmutaties, bezit in zwakke wijken en uitgaven aan leefbaarheid

	Realisatie-index 2006-2008			Jaarlijkse vernieuwings-inspanning (nieuwbouw huur + sloop in % bezit 2008)		Jaarlijkse bijdrage voorzien in woning-behoefte (nieuwbouw huur + koop - sloop in % bezit 2008)		% bezit in zwakke wijken (waardering 2008)	Prognose productie in zwakke wijken (prognose 2009-2013 in % bezit in zwakke wijken)	Uitgaven aan leefbaarheid (x €1,- per woongelegenheden)
	Nieuwbouw huur + koop	Sloop	Verkoop	Realisatie 2006-2008	Prognose 2009-2013	Realisatie 2006-2008	Prognose 2009-2013			
Stichting Ymere	0,70	0,58	0,71	1,2	2,4	1,2	2,0	17	40	141
Woningstichting Eigen Haard	0,63	0,58	0,48	1,1	2,2	0,7	0,9	30	36	213
Woningstichting Rochdale	0,84	0,71	0,68	3,2	2,0	0,6	0,8	18	18	243
Stadgenoot	0,68	0,28	0,86	1,7	2,2	1,9	0,3	31	39	218
Woonstichting De Key	0,76	0,40	0,77	1,9	1,9	2,0	3,4	9	12	203
Stichting de Alliantie	0,55	0,34	0,70	0,9	2,4	1,4	1,2	12	40	133
Stichting Parteon	0,48	0,41	0,86	0,8	2,9	0,1	1,5	9	68	53
Woongroep Holland	0,33	0,61	0,20	1,6	0,8	-0,1	2,3	0	0	30
Far West	0,69	0,84	0,34	5,6	7,0	-3,0	4,1	79	75	229
Stichting Woonzorg Nederland	0,50	0,26	0,18	1,4	4,7	1,2	2,9	9	44	0
Stichting Zaanams Volkshuisvesting	0,47	0,40	0,65	2,7	4,2	2,9	0,1	23	89	49
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	0,57	0,20	0,70	1,0	3,5	0,7	1,9	0	0	59
DUWO	0,61	0,51	0,51	2,5	1,3	2,5	1,3	18	34	10
Woningstichting Wherestad	0,48	0,99	0,08	3,6	3,7	-2,5	2,1	0	0	42
Stichting Wormerwonen	0,72	0,28	0,28	0,0	0,4	0,3	1,4	0	0	69
Woningstichting Ouder-Amstel	0,45	0,79	0,50	1,6	2,9	-0,3	0,2	0	0	29
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	0,72	0,01	0,01	2,5	5,5	2,8	3,4	0	0	184
Stadsherstel Amsterdam NV			0,04	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	1,00			0,5	0,3	0,5	0,3	0	0	51
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	0,38		0,50	0,0	2,7	0,2	2,7	0	0	42
SGBB	0,47	0,01	0,47	1,4	4,6	0,5	9,3	8	136	87
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond				0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	9
Woningbouwvereniging Jisp				0,0	0,8	0,0	0,8	0	0	0
Nederland	0,56	0,45	0,61	1,7	2,5	0,8	1,6	17	32	112

Tabel 12 Bedrijfsvoering

	Exploitatie van bezit			Kosten en opbrengsten van productie				
	Netto bedrijfs- lasten x € 1,- per VHE in 2008	Ontwikkeling netto bedrijfs- lasten in % toename 2005-2008	Netto kasstroom (excl. verkoop) 2008 x € 1,- per vhe	Rente- dekkings- graad (kengetal 2008)	Bruto stichtings- kosten per nieuw- bouw huurwoning ¹ x € 1,- en in 2008	Uitgave per renovatie/ verbetering 2008 x € 1,-	Netto verkoop- resultaat nieuwbouw koopwoning 2008 x € 1,-	Bruto verkoop- prijs voor- malige huur- woning aan eigenaar- bewoners 2008 x € 1,- per verkochte woning
Stichting Ymere	1.435	29,1	2.300	1,3	0	30.188	0	164.935
Woningstichting Eigen Haard	1.222	77,9	1.695	1,5	133.591	25.472	137.527	152.348
Woningstichting Rochdale	1.516	12,0	2.077	1,2	115.023	32.807	14.557	178.833
Stadgenoot	1.555	16,4	1.282	0,7	150.840	28.539	13.510	196.353
Woonstichting De Key	1.362	68,6	1.524	0,9	0	89.370	0	194.047
Stichting de Alliantie	1.427	53,0	1.965	1,2	135.140	35.722	31.127	167.367
Stichting Parteon	1.336	15,2	1.727	1,3	0	12.955	0	123.529
Woongroep Holland	1.323	45,0	2.211	1,7	0	37.886	0	338.000
Far West	1.514	61,0	1.559	0,8	127.231	18.961	8.313	162.389
Stichting Woonzorg Nederland	901	-11,1	3.758	1,8	176.830	0	0	141.375
Stichting Zaanlands Volkshuisvesting	1.687	9,3	1.732	0,9	137.800	0	0	188.107
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	1.170	6,2	2.415	1,4	167.654	82.613	0	160.040
DUWO	695	-44,7	1.294	1,3	67.467	0	0	208.222
Woningstichting Wherestad	1.091	27,1	1.372	1,4	177.750	0	0	127.000
Stichting Wormerwonen	829	-10,2	2.474	2,7	0	3.491	0	224.000
Woningstichting Ouder-Amstel	1.175	15,4	2.348	3,6	0	0	0	314.000
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	928	4,1	2.356	2,6	152.700	3.500	0	0
Stadsherstel Amsterdam NV	2.993	47,5	3.022	1,1	0	450.000	0	191.000
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	948	19,7	2.616	2,5	175.250	0	0	0
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	1.497	55,2	997	0,4	0	0	-16.000	265.000
SGBB	1.600	287,6	2.990	0,5	0	0	0	0
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	591	18,2	2.418	1,8	0	41.000	0	0
Woningbouwvereniging Jisp	689	34,2	1.459	9,0	0	1.800	0	0
Nederland	1.340	20,3	1.905	1,4	155.528	13.928	11.275	146.104

¹ Bruto stichtingskosten zijn € 0,- bij corporaties zonder nieuwbouw en bij corporaties die nieuwe huurwoningen laten bouwen door verbindingen en daarna overnemen.

Tabel 13 Waarden vastgoed en kengetallen leningen

	Bedrijfswaarde volgens opgave corporatie x € 1,- per vhe in 2008	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde x € 1,- per vhe in 2008	WOZ-waarde per woongelegenheid x € 1,- in 2008 op gave corporatie	Huur/WOZ woongeenheden kengetal 2008	WOZ/Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongeenheden kengetal 2008	Rentelasten op leningen-portefeuille % 2008	Schuldverdien ratio kengetal 2008
Stichting Ymere	45.436	37.739	178.880	2,8	5,1	4,39	15,9
Woningstichting Eigen Haard	33.407	30.082	195.294	2,4	6,9	4,52	12,6
Woningstichting Rochdale	47.147	40.829	166.093	3,1	4,2	4,62	16,5
Stadgenoot	47.769	36.863	190.479	2,4	6,3	3,99	30,6
Woonstichting De Key	40.071	38.700	167.025	2,6	4,6	4,75	20,3
Stichting de Alliantie	55.727	38.246	186.967	2,7	5,2	4,9	16,7
Stichting Parteon	39.118	32.672	158.118	3,0	5,0	4,93	14,7
Woongroep Holland	37.798	38.035	206.177	2,5	5,4	4,35	13,8
Far West	38.204	29.470	154.166	2,9	6,4	6,54	18,3
Stichting Woonzorg Nederland	51.840	49.984	100.955	5,7	2,1	4,81	9,7
Stichting Zaandams Volkshuisvesting	47.701	37.679	144.194	3,6	4,0	4,19	21,1
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	53.029	36.584	171.278	2,9	4,7	5,1	14,1
DUWO	32.163	21.100	68.290	4,2	3,8	4,8	16,4
Woningstichting Wherestad	28.362	17.124	153.621	3,0	8,9	5,25	13,1
Stichting Wormerwonen	31.790	23.857	166.791	3,0	7,0	5,17	6,8
Woningstichting Ouder-Amstel	30.021	29.119	235.506	2,2	7,5	4,46	5,2
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	42.552	37.915	203.793	2,2	5,4	4,40	7,7
Stadsherstel Amsterdam NV	105.250	91.658	287.551	3,5	4,4	5,08	16,8
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	40.303	36.105	221.080	2,0	6,1	4,59	8,3
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	84.752	54.264	202.846	2,5	3,9	4,30	52,2
SGBB	60.487	60.616	131.344	4,5	2,2	8,52	23,5
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	28.100	30.819	203.664	2,1	6,6	5,26	10,7
Woningbouwvereniging Jisp	22.824	18.225	202.541	1,9	11,1	7,27	1,5
Nederland	42.253	35.518	155.105	3,2	4,5	4,60	15,1

Tabel 14 Financiële positie en perspectief

	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/ rentabiliteitswaarde leningen kengetal 2008	Volkshuisvestelijke vermogen 2007 in % van het balanstotaal 2007	Volkshuisvestelijk vermogen 2008 in % van het balanstotaal 2008	Continuïteits- oordeel 2009	Solvabiliteits- oordeel 2009
Stichting Ymere	1,1	20,8	18,2	A	voldoende
Woningstichting Eigen Haard	1,5	28,3	29,6	A	voldoende
Woningstichting Rochdale	1,3	18,8	24,7	A	voldoende
Stadgenoot	1,1	18,0	13,5	A	voldoende
Woonstichting De Key	1,3	19,8	23,9	A	voldoende
Stichting de Alliantie	1,2	27,2	29,0	A	voldoende
Stichting Parteon	1,4	32,9	28,5	B1	voldoende
Woongroep Holland	1,4	37,5	35,4	A	voldoende
Far West	1,1	15,5	33,9	A	voldoende
Stichting Woonzorg Nederland	1,5	26,1	27,4	A	voldoende
Stichting Zaandams Volkshuisvesting	1,2	7,2	1,7	A	onvoldoende
Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie	1,2	28,5	26,9	A	voldoende
DUWO	1,1	28,2	18,6	A	voldoende
Woningstichting Wherestad	1,0	25,5	-28,4	B2	onvoldoende
Stichting Wormerwonen	1,5	34,7	41,4	A	voldoende
Woningstichting Ouder-Amstel	2,5	23,4	44,1	A	voldoende
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	2,3	55,2	54,5	A	voldoende
Stadsherstel Amsterdam NV	1,9	76,0	72,9	A	voldoende
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting	1,8	38,5	43,3	A	voldoende
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	1,2	29,4	18,0	A	voldoende
SGBB	1,0	29,2	-19,4	B2	onvoldoende
Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond	1,2	42,2	44,8	A	voldoende
Woningbouwvereniging Jisp	8,0	90,1	90,1	A	voldoende
Nederland	1,4	31,6	30,5	n.v.t.	n.v.t.



Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen.
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-00852
© 1996 Forest Stewardship Council

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

Papier binnenwerk Biotop 100 grs/m², *papier omslag* Biotop 250 grs/m²

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

