

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L0837**

**Jutphaas Wonen  
Nieuwegein**





**Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
	<b>1.1</b>	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	<b>4</b>
	<b>1.2</b>	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	<b>5</b>
	<b>1.3</b>	<b>Samenstelling van het bezit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
	<b>2.1</b>	<b>Verhuur</b>	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	<b>2.2</b>	<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
	<b>2.3</b>	<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
	<b>2.4</b>	<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 2010 - 2014 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>		
	<b>3.1</b>	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	<b>3.2</b>	<b>Netto kasstroom</b>	<b>15</b>
	<b>3.3</b>	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
	<b>3.4</b>	<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
	<b>4.1</b>	<b>Vastgoed</b>	
	4.1.1	Bedrijfswaarde	18
	4.1.2	WOZ-waarde	19
	4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
	4.1.4	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	<b>4.2</b>	<b>Langlopende leningen</b>	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
	4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
	<b>5.1</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	<b>22</b>
	<b>5.2</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	<b>22</b>
	<b>5.3</b>	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	<b>23</b>
	<b>5.4</b>	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	<b>23</b>
	<b>5.5</b>	<b>Oordelen</b>	<b>24</b>

## Jutphaas Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Jutphaas Wonen</b>		
L-nummer	L0837		
Vestigingsplaats	Nieuwegein		
Aantal fte's	17,6		
Totaal huurwoningen	1.544		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	162		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>1.706</b>		
Garages	1.000 m2	50 [weging 0,2]	10
Bedrijfsruimten/winkels	370 m2	2 [weging 1,0]	2
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	675 m2	7 [weging 2,0]	14
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>1.765</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>1.732</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>1.752</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	1.706	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg17 West-Utrecht</b>		
Referentiegroep	<b>Rf05 Gemiddeld profiel</b>		

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

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	707	707	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	999	999	59
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.706	1.706	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	44,8	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	16,3	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	3,1	15,0	13,1
Hoogbouw	26,3	10,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	9,5	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,3	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	3,0	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	0,0	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	61,7	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	16,4	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,1	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	7,4	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Jutphaas Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	10,0	10,0	9,0	6,7	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,6	0,7	0,8	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,4	0,2	0,4	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	438	436	452	463	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				491	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden				204	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,0	75,0	75,0	75,0	68,2	71,5

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

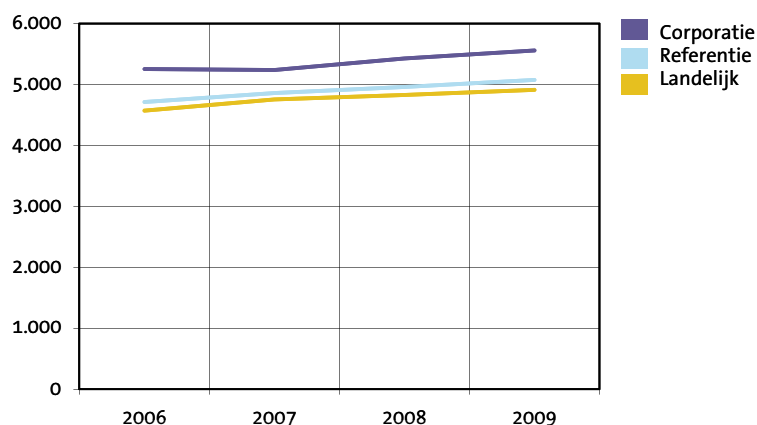
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.252	5.237	5.424	5.560	106
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



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

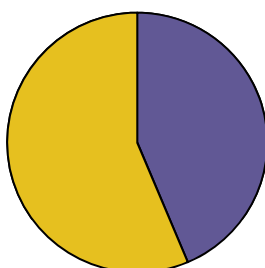
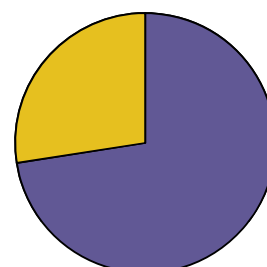
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	70	52	52	42	2,7	19,9	25,4
Betaalbare woningen	1.248	1.263	1.250	1.184	76,7	72,1	66,7
Dure woningen	265						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		200	200	235	15,2	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		82	82	83	5,4	1,6	1,9

**2.1.4 Toewijzingen 2006-2009**

	Toewijzingen 2006-2009				Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	49	68	31	20	43,6	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	44	79	48	46	56,4	33,8	27,5
Passend	92	137	77	66	96,6	90,2	90,2
Te duur	1	10	2	0	3,4	6,1	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	3,7	3,8

**Quintielscores toewijzing**

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

**2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009****2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009**

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

## Jutphaas Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	146	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	67	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,36	3,05	3,15

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	113	132	120	285	323	325
Mutatieonderhoud	21	48	52	57	188	205
Planmatig onderhoud	1.742	1.801	1.609	2.364	1.052	915
Totaal onderhoud	1.877	1.982	1.781	2.706	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)	
					Corporatie	Referentie
Woningverbetering (x € 1.000)	0	1.448	0	0	0	11.948
Woningverbetering (aantal)	0	365	0	0		15.948

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	1.706		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	158		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	9,3	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	30		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	718		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	42,1	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	4		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	6,1	17,9	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	53	23	31	47	69
Fysieke activiteiten	0	22	0	44	54
Totaal	53	45	31	91	124

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

**Quintielscores kwaliteit**

Scores 2009	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					

## Jutphaas Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	1.706	112.156	514.790	2.419.143	1.706	112.156	514.790	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,7	1,2	1,1	1,0	0,9	1,1	1,6	1,2
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,4	0,5	0,7	0,0	0,6	0,5	0,7
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,7	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	1,5	0,5	0,7	1,1	0,3	0,7	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,6	0,5	0,0	0,6	0,6	0,7

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	35	0	0	35	35	1,00	
Prognosejaar 2007		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	35	0	0			1,00	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	26	17	12	55	75	0,73	
Prognosejaar 2007		17	12	29	54	0,54	
Prognosejaar 2008			36	36	40	0,90	
Gerealiseerde productie	21	14	40			0,72	0,59

## Jutphaas Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	707	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	999	39
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.706	40

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	707	382
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	999	234
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.706	616

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	707	41	1	3	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	999	59	39	98	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.706	100	40	100	2

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	707	41	382	62	54
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	999	59	234	38	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.706	100	616	100	36

**Jutphaas Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg17</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

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

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.700	11.492

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

<b>Scores 2009</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

## Jutphaas Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

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

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	579	517	538	651	667	705
Overige bedrijfslasten*	2.522	917	938	720	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.943	2.049	1.781	2.706	1.500	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>5.044</b>	<b>3.482</b>	<b>3.257</b>	<b>4.078</b>	<b>3.261</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.943	2.049	1.781	2.706	1.543	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>3.101</b>	<b>1.433</b>	<b>1.476</b>	<b>1.372</b>	<b>1.717</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	169	174	143	125	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	161	1.151	313	249	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	46	16	0	0	65	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>2.726</b>	<b>92</b>	<b>1.021</b>	<b>997</b>	<b>1.317</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	19	28	17	65	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>2.726</b>	<b>73</b>	<b>992</b>	<b>980</b>	<b>1.252</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	64.830	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	100	93	88

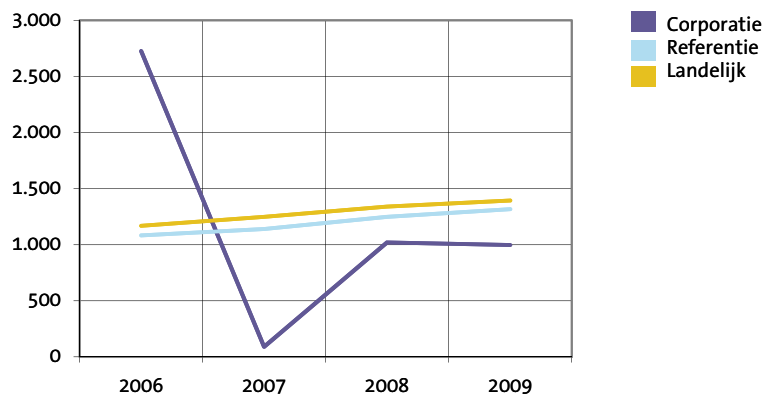
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	2.726	92	1.021	997	-63,4
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

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



**Jutphaas Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

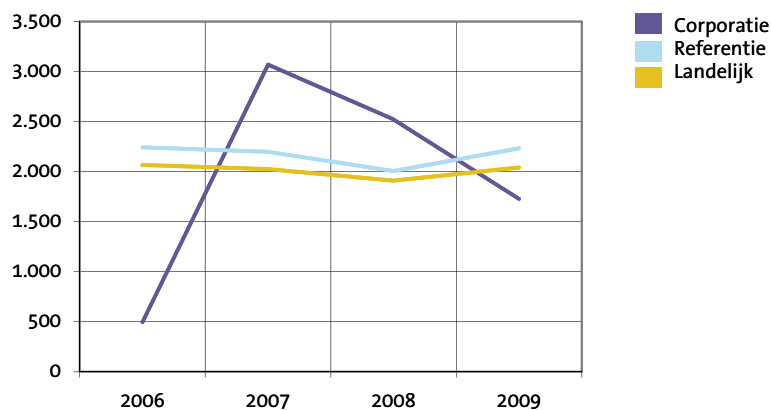
<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	5.165	5.209	5.323	5.433
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	496	3.069	2.522	1.730
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	-984	1.641	728	292

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

**Quintielscores netto kasstroom**

<b>Scores 2009</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 ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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

## Jutphaas Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	35	0	0	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	148.971	0	0	172.581	174.866
- grondkosten	26.000	0	0	21.893	22.220
- bouwkosten	122.971	0	0	144.959	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.728	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127.994</b>	<b>106.383</b>
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	57	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	21	14	10	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	158.190	158.071	165.100	153.287	139.963
Verkoopkosten	1.714	1.857	3.000	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	365	0	0	21.021	97.606
Uitgaven	3.967	0	0	11.948	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	3.069	15.305
Kosten	0	0	0	9.013	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

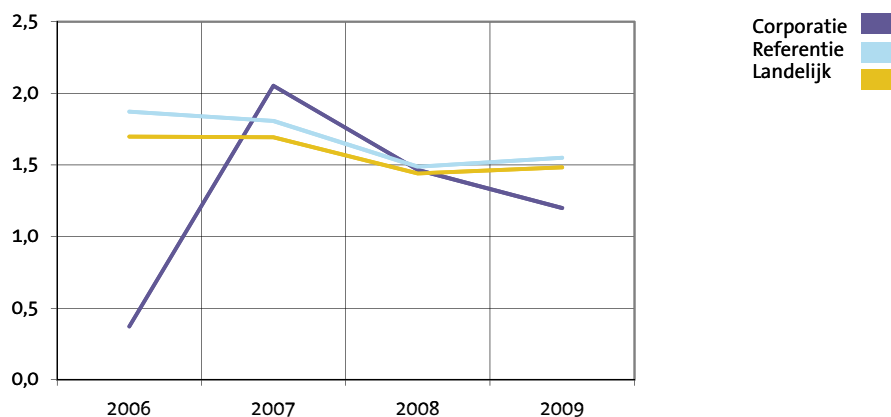
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

**Jutphaas Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	584	3.199	2.289	1.752
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.568	1.558	1.562	1.461
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

**Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2009</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedekkingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Jutphaas Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

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

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>Opgave corporatie</b>	<b>47.595</b>	<b>50.844</b>	<b>45.407</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.407	1.503	1.342	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-5.074	-6.695	-1.335	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.616	985	1.346	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-56	-388	-354	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-54	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	336	341	223	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>42.592</b>	<b>46.591</b>	<b>46.575</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	204.383	168.394	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	0	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	187.978	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	52.093	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	192.505	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	39.327	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,1	2,9	3,1

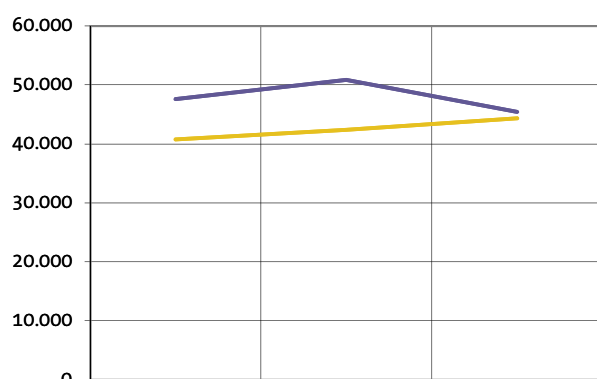
### Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

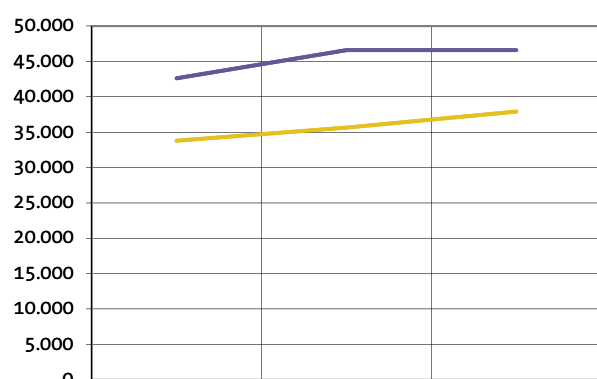
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

#### 4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



#### 4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,2	7,7	7,3
2008	8,8	7,8	7,5
2009	8,6	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,5	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,7	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,6	1,2	1,1

**4.1.4 Grondposities**

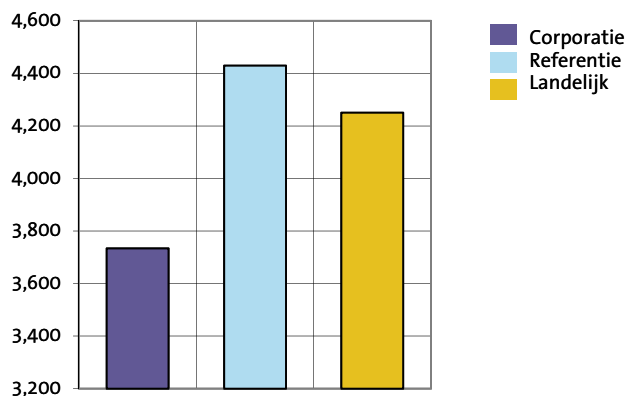
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	2.298	2.292	2.328	1.058	887
Aantal hectares			0,9	146.309	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	67.577

**Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009**

## Jutphaas Wonen

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.116	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	28.805	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	400	1.229	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.461	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,65	4,58	4,47

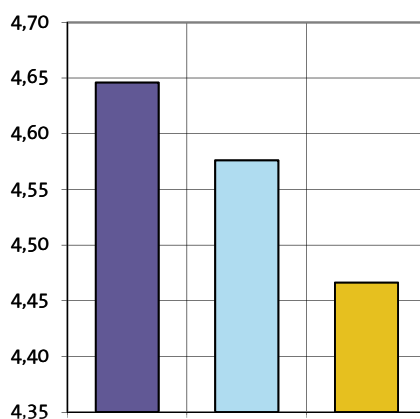
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	-984	1.641	728	292
Langlopende leningen per VHE	30.603	30.959	24.334	31.116
Schuldverdienratio	<b>-31,1</b>	<b>18,9</b>	<b>33,4</b>	<b>106,7</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	<b>23,5</b>	<b>25,7</b>	<b>43,7</b>	<b>40,4</b>
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

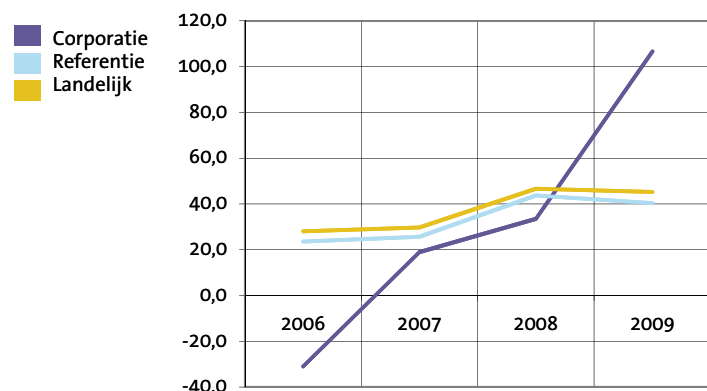
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

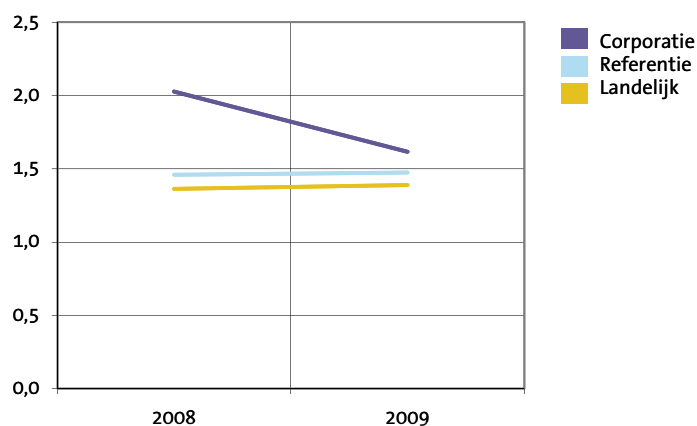


**Jutphaas Wonen****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	46.591	46.575
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.999	28.805
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

<b>Scores 2009</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

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

## Jutphaas Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	32,4	41,8	45,9
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	25.982	16.049	13.400

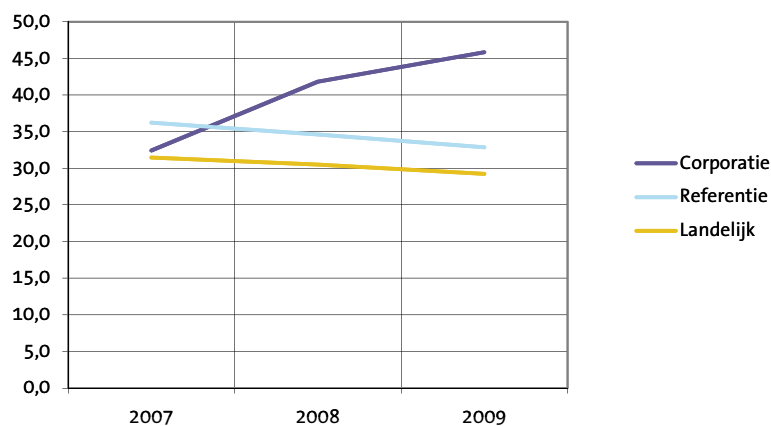
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	30.209	18.254	16.132

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



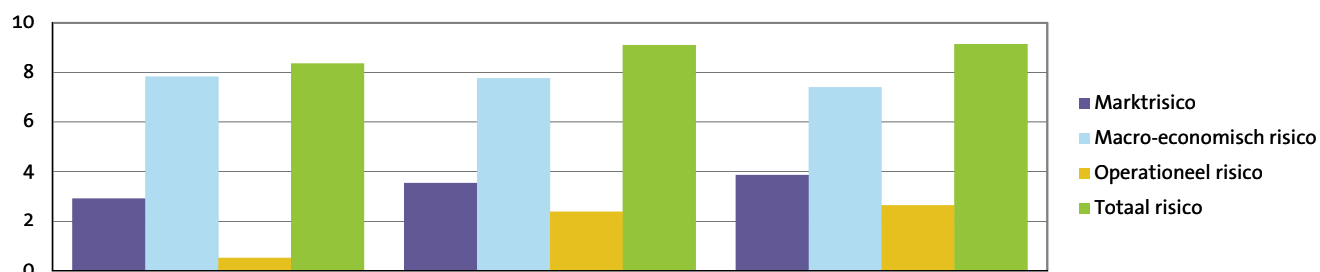
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,9	1.648	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,8	4.432	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	0,5	299	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	8,4	4.738	9,1	4.448	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

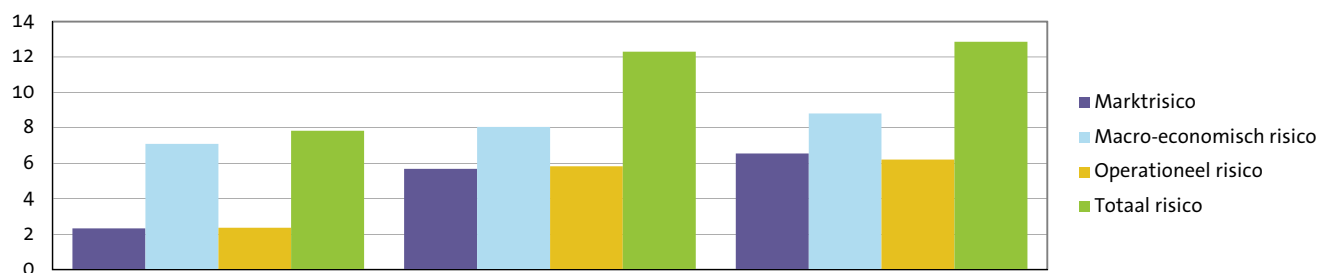
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,3	1.698	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,1	5.158	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	2,4	1.713	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	7,8	5.694	12,3	7.283	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Jutphaas Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

**Jutphaas Wonen**

---

---

## **Jutphaas Wonen**

---

---

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



---

**Centraal Fonds Volkshuisvesting**

**Huizerstraatweg 117a**

**Postbus 5075**

**1410 AB Naarden**

**T 035 695 40 70**

**F 035 695 40 80**

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

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

**Corporatie in Perspectief 2010**

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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.