Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1670

Oosterpoort Wooncombinatie Groesbeek

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Oosterpoort Wooncombinatie

Inhoud

Oosterpoort Wooncombinatie

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Oosterpoort Wooncombinatie**
L-nummer	L1670
Vestigingsplaats	Groesbeek
Aantal fte's	64,4

Totaal huurwoningen			4.802		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			6		
Totaal aantal woongelegenheden			**4.808**		
Garages	n.b.	m2	72	[weging 0,2]	14
Bedrijfsruimten/winkels	242	m2	4	[weging 1,0]	4
Overig bezit	668	m2	22	[weging 0,2]	4
Maatschappelijk vastgoed	658	m2	7	[weging 2,0]	14
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**4.913**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**4.845**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**4.828**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	5
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	90
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	9.539
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg14	Nijmegen e.o.	4.808	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg14 Nijmegen e.o.**
Referentiegroep	**Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen**

Oosterpoort Wooncombinatie

Algemeen 1

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg14	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	907	907	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.901	3.901	81
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.808	4.808	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	81,2	49,3	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	7,9	22,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	10,8	7,9	13,1
Hoogbouw	0,0	10,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,1
Overige woongelegenheden	0,1	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,2	7,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	17,4	13,3	14,3
Bouwperiode 1960-1969	19,7	18,0	17,6
Bouwperiode 1970-1979	18,7	21,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,1	22,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	16,1	10,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	10,8	7,7	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Oosterpoort Wooncombinatie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	7,8	7,0	6,5	7,3	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,7	0,6	0,6	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,3	0,5	0,6	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,2	0,1	0,0	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,1	0,0	0,4	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	380	391	399	408	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				408	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				292	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	61,0	63,0	63,2	62,8	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

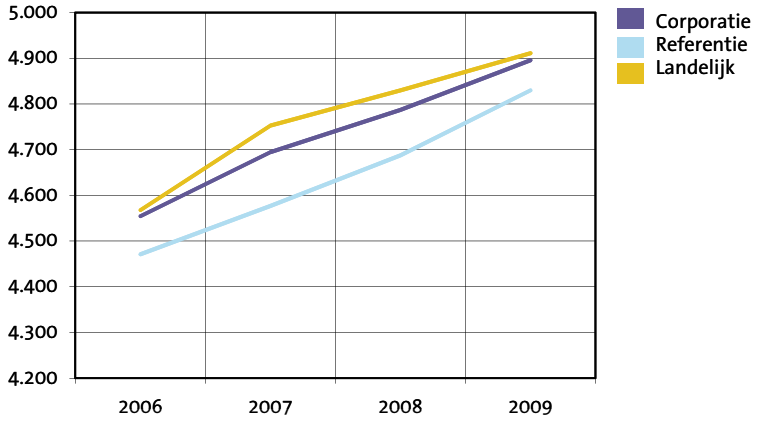
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.555	4.694	4.787	4.896	107
Referentie	4.471	4.577	4.688	4.830	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 woongelegenheid				■	
Huur in % van maximaal toegestane huur			■		

2.1.2 Huurprijsontwikkeling
(in € per jaar per woongelegenheid)



Oosterpoort Wooncombinatie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.022	1.015	960	960	20,0	26,2	25,4
Betaalbare woningen	3.725	3.680	3.693	3.709	77,2	69,9	66,7
Dure woningen	60						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		86	109	125	2,6	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		8	8	8	0,2	0,8	1,9

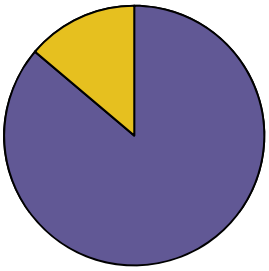
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	0	262	86,2	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	0	42	13,8	31,8	27,5
Passend	0	0	0	285	93,8	87,8	90,2
Te duur	0	0	0	14	4,6	6,2	5,9
Te goedkoop	0	0	0	5	1,6	6,0	3,8

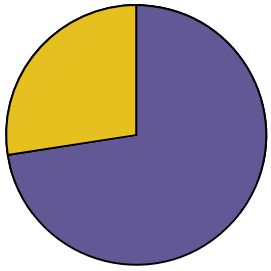
Quintielscores toewijzing

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.

Oosterpoort Wooncombinatie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	147	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	75	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,78	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	590	577	635	634	282	325
Mutatieonderhoud	8	7	5	6	177	205
Planmatig onderhoud	783	479	1.124	1.731	1.086	915
Totaal onderhoud	1.382	1.064	1.763	2.371	1.545	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	845	0	2.309	0	0	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	22	0	70	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	4.808		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.575		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	32,8	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	17		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	848		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	17,6	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	104		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	34,2	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Oosterpoort Wooncombinatie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	24	69
Fysieke activiteiten	52	0	11	34	54
Totaal	52	0	11	58	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 woongelegenheid		■			
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					■
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)		■			
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen					■
Leefbaarheid totaal		■			

Oosterpoort Wooncombinatie

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 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009		
	Corporatie	**Rg14**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg14**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	4.808	47.134	221.732	2.419.143	4.808	47.134	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,7	1,0	1,3	1,0	0,1	1,7	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,9	0,7	0,4	0,7	1,4	0,8	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,5	0,6	0,2	1,1	2,5	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,5	1,1	0,6	1,1	0,5	0,7	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,2	0,3	0,3	0,5	2,5	0,5	0,5	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.

Oosterpoort Wooncombinatie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	139	195	208	542	263	0,49		
Prognosejaar 2007		210	283	493	173	0,35		
Prognosejaar 2008			167	167	58	0,35		
Gerealiseerde productie	90	115	58				0,39	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	23	92	160	275	123	0,45		
Prognosejaar 2007		66	113	179	67	0,37		
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	56	67	0				0,41	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	25	25	25	75	67	0,89		
Prognosejaar 2007		25	25	50	32	0,64		
Prognosejaar 2008			25	25	17	0,68		
Gerealiseerde productie	35	15	17				0,74	0,59

Oosterpoort Wooncombinatie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg14 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	907	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.901	59
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.808	64

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg14 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	907	470
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.901	784
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.808	1.254

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)	907	19	5	8	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.901	81	59	92	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.808	100	64	100	1

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)	907	19	470	37	52
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.901	81	784	63	20
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.808	100	1.254	100	26

Oosterpoort Wooncombinatie

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg14	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,2	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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	2.618	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	2.016	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	497	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	19,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	1.784	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

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

Oosterpoort Wooncombinatie

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	791	774	897	942	659	705
Overige bedrijfslasten*	692	710	795	770	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.438	1.223	1.763	2.371	1.434	1.387
Variabele lasten	2.922	2.706	3.456	4.082	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.478	1.223	1.763	2.371	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.444	1.483	1.693	1.711	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	75	44	88	95	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	37	48	50	11	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	74	70	99	233	25	66
Netto bedrijfslasten	1.258	1.321	1.455	1.373	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	27	6	0	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.258	1.294	1.450	1.373	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				70.590	65.048	61.818
Aantal VHE per fte				75	96	88

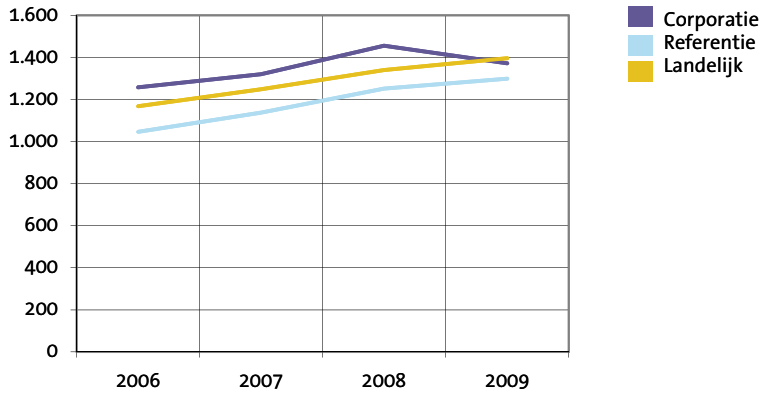
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.258	1.321	1.455	1.373	9,1
Referentie	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
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)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.507	4.638	4.763	4.843
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.771	2.093	1.545	1.100
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	914	1.257	649	-61

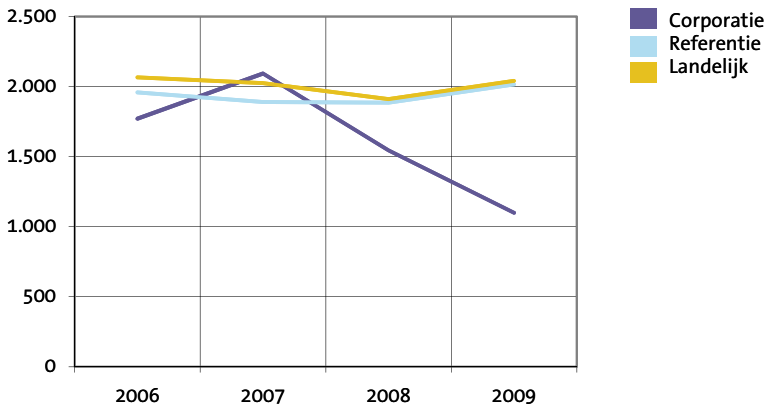
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.431	4.561	4.662	4.922
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.960	1.890	1.885	2.016
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.076	986	791	741

Landelijk				
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

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e 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)



Oosterpoort Wooncombinatie

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	40	15	48	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	152.925	203.333	171.854	184.056	174.866
- grondkosten	41.225	46.000	13.458	22.179	22.220
- bouwkosten	111.700	157.333	158.396	152.715	145.295
- overige kosten	0	0	0	9.163	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	124.500	169.667	0	192.404	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	204	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	166.985	176.317
- grondkosten	0	0	0	21.740	17.494
- bouwkosten	0	0	0	139.025	151.999
- overige kosten	0	0	0	6.221	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	1	1	241	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	140.000	140.000	157.041	136.621
- grondkosten	0	0	0	18.793	17.067
- bouwkosten	0	140.000	140.000	130.382	110.382
- overige kosten	0	0	0	7.867	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	30	22	9	519	6.535
Bruto stichtingskosten	162.833	145.273	169.889	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	27.900	-17.682	-333	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	100	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	35	15	17	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	160.857	145.867	145.647	139.258	139.963
Verkoopkosten	3.886	5.133	8.529	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	29	53	53	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	70	0	9.362	97.606
Uitgaven	0	32.986	0	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	56	67	0	1.100	15.305
Kosten	2.857	10.896	0	7.965	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	19.098	153.361

Oosterpoort Wooncombinatie

Bedrijfsvoering 3

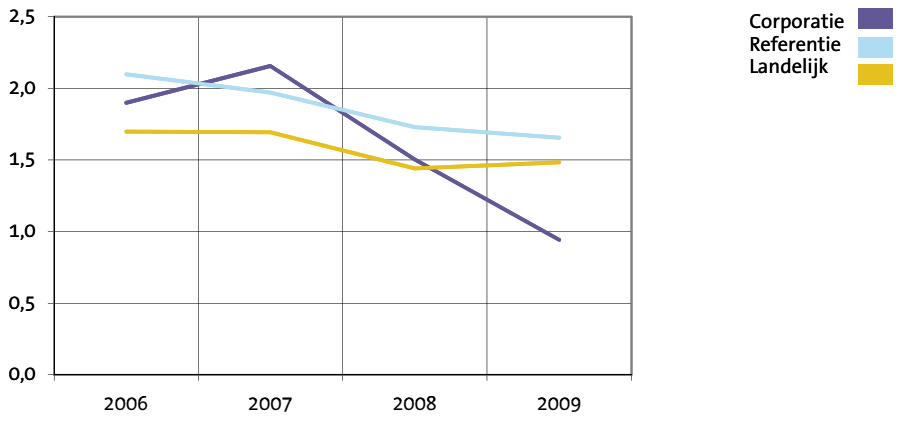
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.933	2.346	1.941	989
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.018	1.089	1.292	1.050
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**2,2**	**1,5**	**0,9**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.058	2.002	1.877	1.873
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	981	1.016	1.086	1.132
Rentedekkingsgraad	**2,1**	**2,0**	**1,7**	**1,7**
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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



Oosterpoort Wooncombinatie

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**38.307**	**39.959**	**40.102**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	1.132	1.181	1.186	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.376	-2.352	-2.390	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-482	88	903	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-55	-411	-374	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	655	1.045	936	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.803	-6.295	-6.704	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-29	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**31.350**	**33.214**	**33.658**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	179.977	157.212	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	143.750	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	194.708	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	86.800	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	192.020	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	53.000	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,6	2,9	3,1

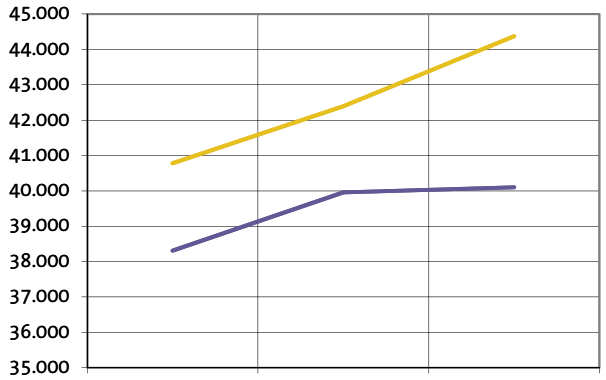
Quintielscores bedrijfswaarde

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

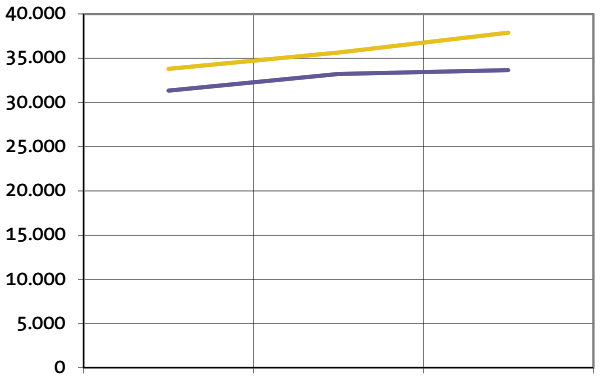
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Oosterpoort Wooncombinatie

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,8	6,8	7,3
2008	7,0	7,0	7,5
2009	6,9	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,0	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,7	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	3,3	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	2.253	3.894	2.121	1.135	887
Aantal hectares			13,4	8.886	277.642

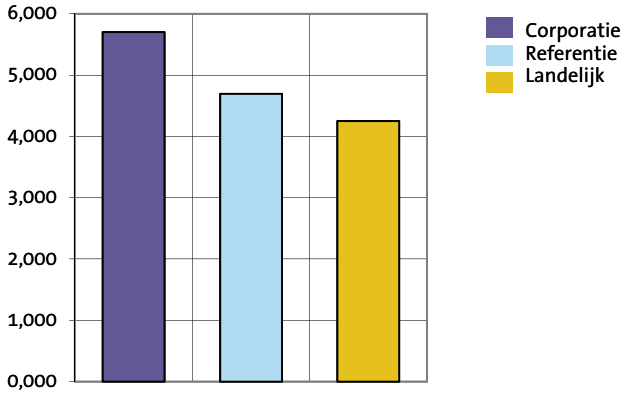
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	4	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	98.250	48.382	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



Oosterpoort Wooncombinatie

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.179	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	25.771	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	5	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.050	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,95	4,65	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

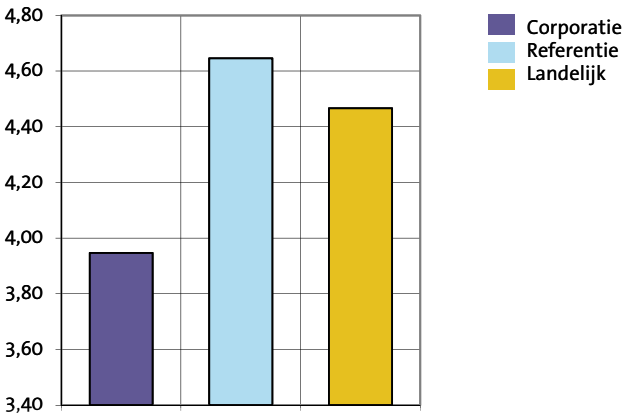
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	914	1.257	649	-61
Langlopende leningen per VHE	19.904	20.790	26.076	27.179
Schuldverdienratio	**21,8**	**16,5**	**40,2**	**-443,3**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	**18,4**	**22,0**	**28,5**	**34,1**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

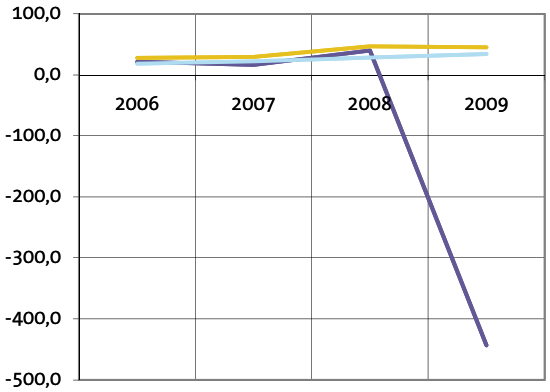
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdien ratio



Oosterpoort Wooncombinatie

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

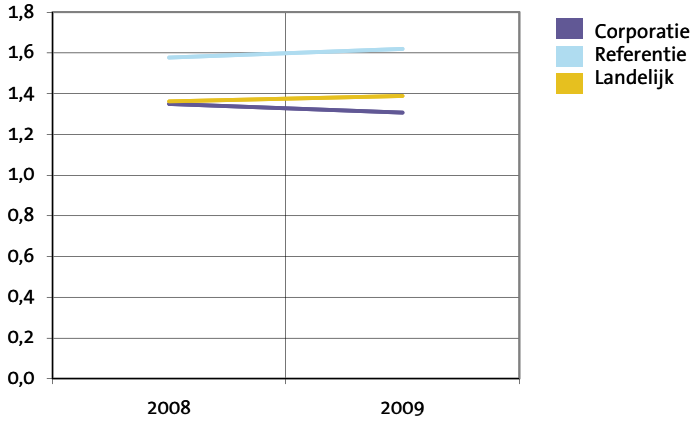
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.214	33.658
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.609	25.771
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,3**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,6**	**1,6**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Oosterpoort Wooncombinatie

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	45,8	30,7	28,5
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	11.424	17.183	13.400

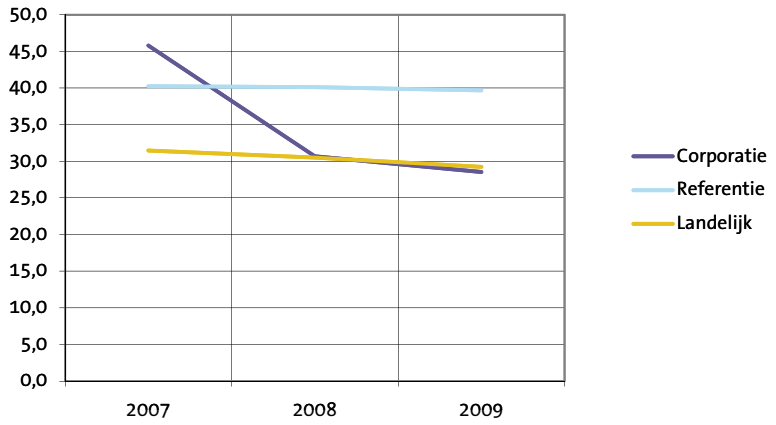
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	18.043	17.315	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



Oosterpoort Wooncombinatie

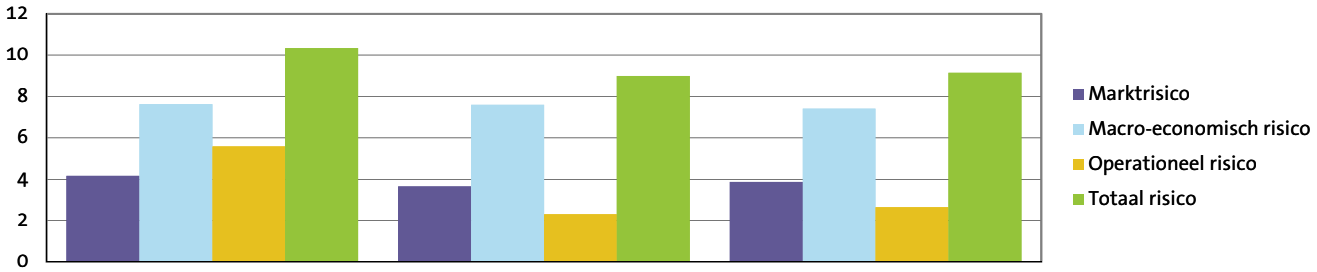
Financiële positie en perspectief 5

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,2	1.664	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,6	3.057	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	5,6	2.239	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	10,3	4.138	9,0	3.891	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

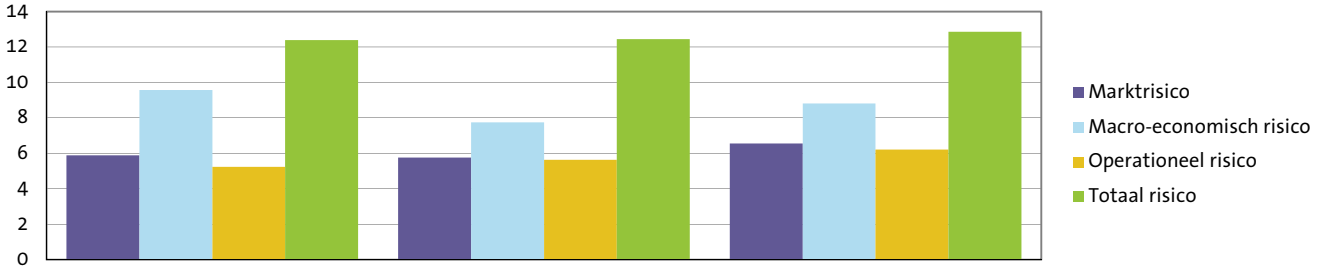


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,9	3.257	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,6	5.294	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	5,2	2.897	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	12,4	6.858	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Oosterpoort Wooncombinatie

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	0,0	0,0	1,0	20,0
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)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Oosterpoort Wooncombinatie

Oosterpoort Wooncombinatie

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 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.