

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L1842**

**De Woonplaats  
Enschede**





**De Woonplaats****Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	4
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	5
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>	5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>	
2.1	<b>Verhuur</b>	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 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>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>	15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	
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
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>	17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>	
4.1	<b>Vastgoed</b>	
4.1.1	Bedrijfswaarde	18
4.1.2	WOZ-waarde	19
4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
4.1.4	Grondposities	19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
4.2	<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>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## De Woonplaats

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>De Woonplaats</b>				
L-nummer	L1842				
Vestigingsplaats	Enschede				
Aantal fte's	222,4				
Totaal huurwoningen					17.010
Eenheden in verzorgingshuizen					0
Overige woonegelegenheden					92
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>					<b>17.102</b>
Garages	9.416	m2	1.177	[weging 0,2]	235
Bedrijfsruimten/winkels	50.505	m2	211	[weging 1,0]	211
Overig bezit	363	m2	6	[weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	59.625	m2	230	[weging 2,0]	460
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>					<b>18.726</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>					<b>18.010</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>					<b>18.061</b>
<b>Verbindingen</b>					
Aantal verbindingen					17
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen					6
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen					0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *					6.145
Verstrekke leningen *					129
Rekening courant *					1.245
Verstrekke garanties *					0
* (x € 1.000)					
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
		in regio		totaal bezit	
Rg08	Hengelo/Enschede	11.185		65,4	
Rg12	Achterhoek	4.775		27,9	
	Overig	1.142		6,7	
Referentieregio	<b>Rg08 Hengelo/Enschede</b>				
Referentiegroep	<b>Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit</b>				

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

Waardering wijken	Rg08	Rg12	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.039	2	6.041	38
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.138	1.901	6.039	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.008	2.872	3.880	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	11.185	4.775	15.960	100

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

	Corporatie	Rg08	Rg12	Landelijk
Eengezinswoningen	48,5	50,6	61,2	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	22,0	19,2	14,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	19,0	14,4	16,6	13,1
Hoogbouw	9,9	10,3	3,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,2	2,1
Overige woongelegenheden	0,5	4,7	1,7	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	12,9	8,3	3,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	15,9	18,0	14,4	14,3
Bouwperiode 1960-1969	12,9	21,0	20,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	12,9	15,6	21,4	18,7
Bouwperiode 1980-1989	21,5	16,2	18,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,5	10,2	12,0	11,1
Bouwperiode 2000 en later	14,4	10,7	10,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

## De Woonplaats

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	12,9	11,4	10,6	11,0	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,6	0,5	0,5	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,1	1,1	1,0	1,1	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,1	0,6	1,6	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,4	2,6	2,9	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	393	409	428	428	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				429	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden				181	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,8	72,9	75,1	74,5	68,4	71,5

\* in % van het aantal woonegelegenheden

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

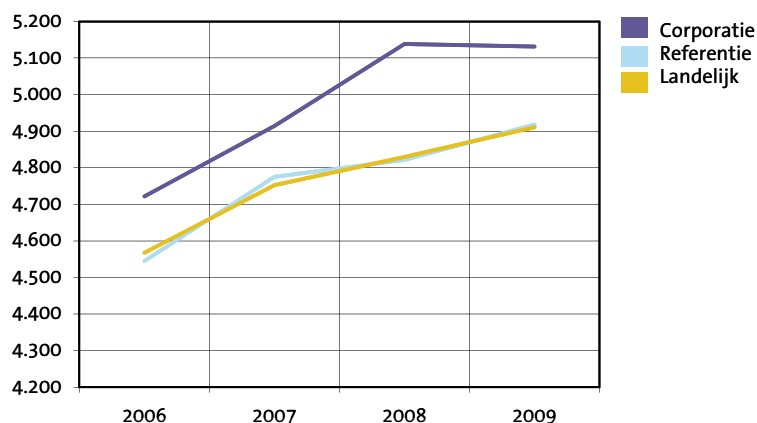
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.722	4.914	5.139	5.132	109
Referentie	4.545	4.775	4.822	4.918	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)



**De Woonplaats****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

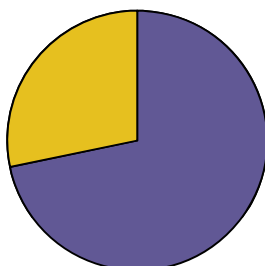
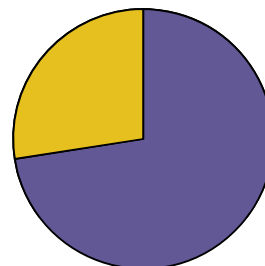
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	4.202	3.091	2.253	3.214	18,9	26,4	25,4
Betaalbare woningen	12.798	13.420	13.865	12.472	73,3	67,8	66,7
Dure woningen	982						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		767	561	771	4,5	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		319	532	553	3,3	1,6	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.	1.660	1.453	1.303	1.231	71,7	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	653	571	509	493	28,3	25,0	27,5
Passend	1.838	1.526	1.427	1.251	76,7	89,4	90,2
Te duur	279	403	288	389	17,3	6,1	5,9
Te goedkoop	196	95	97	84	6,0	4,4	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.

## De Woonplaats

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	130	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	66	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,30	3,06	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	307	412	357	359	295	325
Mutatieonderhoud	118	312	259	208	176	205
Planmatig onderhoud	953	620	658	651	972	915
Totaal onderhoud	1.378	1.343	1.274	1.217	1.443	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	281	28.297	35.164	8.564	208.878	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	141	273	321	41			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	17.102		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.633		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,4	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	4.941		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	28,9	30,1	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	204		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	11,8	16,2	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

**De Woonplaats****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid  
(x € 1.000)**

	Realisatie	Prognose *	(realisatie in € per woongelegenhed 2009)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	347	274	20	50	69
Fysieke activiteiten	2.313	1.135	135	68	54
Totaal	2.660	1.409	156	118	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 woongelegenhed					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## De Woonplaats

### 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	Rg08	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	17.108	60.066	308.295	2.419.143	17.108	60.066	308.295	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,4	1,7	1,0	1,0	2,0	1,6	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,5	0,7	0,7	0,4	0,8	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,2	0,3	1,1	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	3,1	0,7	1,6	1,1	1,5	0,9	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,5	0,4	0,5	0,6	0,4	0,4	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.

**De Woonplaats****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	443	548	190	1.181	895	0,76	
Prognosejaar 2007		504	770	1.274	698	0,55	
Prognosejaar 2008			424	424	318	0,75	
Gerealiseerde productie	197	380	318			0,69	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	137	0,00	
Prognosejaar 2007		0	0	0	60	0,01	
Prognosejaar 2008			0	0	59	0,01	
Gerealiseerde productie	77	1	59			0,01	0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1.172	538	445	2.155	1.572	0,73	
Prognosejaar 2007		664	526	1.190	1.037	0,87	
Prognosejaar 2008			515	515	430	0,83	
Gerealiseerde productie	535	607	430			0,81	0,59

## De Woonplaats

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.039	78	2	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.138	214	1.901	35
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.008	12	2.872	129
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>11.185</b>	<b>304</b>	<b>4.775</b>	<b>164</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.039	1.522	2	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.138	1.169	1.901	357
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.008	126	2.872	628
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	299	0	101
<b>Totaal</b>	<b>11.185</b>	<b>3.116</b>	<b>4.775</b>	<b>1.086</b>

##### 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)	6.133	36	78	13	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.798	40	249	41	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.171	24	274	46	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>17.102</b>	<b>100</b>	<b>601</b>	<b>100</b>	<b>4</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.133	36	1.522	36	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.798	40	1.526	36	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.171	24	766	18	18
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	400	9	0
<b>Totaal</b>	<b>17.102</b>	<b>100</b>	<b>4.214</b>	<b>100</b>	<b>25</b>

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

	Rg08	Rg12	Landelijk
Corporatie	25,2	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	22,9	28,5	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	484	1.078	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	50	68	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	615	709	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	127,1	65,8	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	28	61	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					

## De Woonplaats

### 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	672	729	678	586	745	705
Overige bedrijfslasten*	874	1.092	1.311	1.384	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.394	1.408	1.274	1.217	1.306	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.940</b>	<b>3.229</b>	<b>3.262</b>	<b>3.187</b>	<b>3.138</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.394	1.408	1.274	1.217	1.415	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.546</b>	<b>1.821</b>	<b>1.988</b>	<b>1.969</b>	<b>1.723</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	269	289	270	278	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	6	46	226	34	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	17	-197	0	60	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.271</b>	<b>1.469</b>	<b>1.690</b>	<b>1.657</b>	<b>1.321</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	19	86	147	100	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.271</b>	<b>1.449</b>	<b>1.604</b>	<b>1.510</b>	<b>1.221</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	47.554	63.154	61.818
Aantal VHE per fte	81	83	88

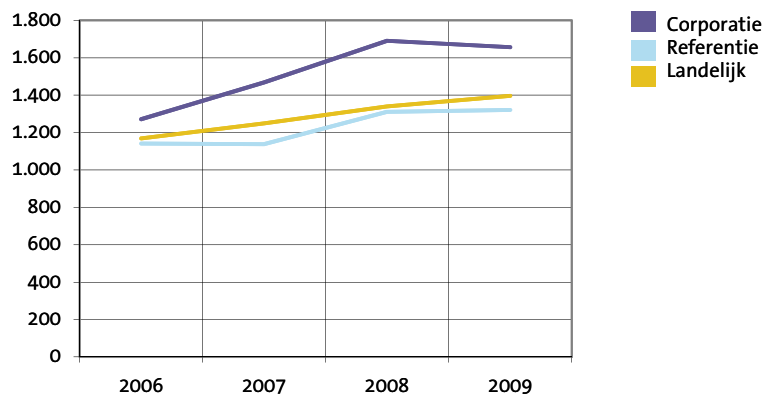
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.271	1.469	1.690	1.657	30,4
Referentie	1.141	1.138	1.311	1.321	15,8
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)



**De Woonplaats****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

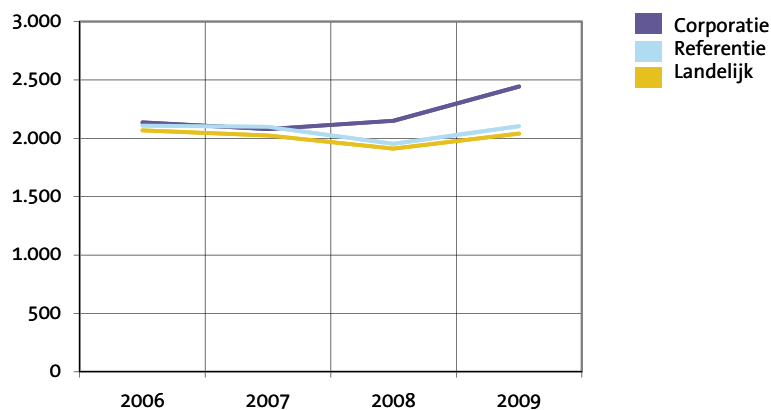
<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.804	4.959	5.117	5.322
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.138	2.080	2.151	2.444
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	793	709	419	949

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.485	4.644	4.761	4.926
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.109	2.100	1.952	2.105
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.015	964	643	810

<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>	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)**

## De Woonplaats

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

#### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	188	225	244	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	190.894	172.693	194.721	179.829	174.866
- grondkosten	22.729	28.480	29.164	22.845	22.220
- bouwkosten	134.532	144.213	165.557	151.359	145.295
- overige kosten	33.633	0	0	5.625	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	126.881	139.731	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	164.132	176.317
- grondkosten	0	0	0	10.372	17.494
- bouwkosten	0	0	0	149.358	151.999
- overige kosten	0	0	0	4.402	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	46	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	114.500	163.099	136.621
- grondkosten	0	0	10.652	15.951	17.067
- bouwkosten	0	0	103.848	138.852	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.296	9.172

#### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	56	10	678	6.535
Bruto stichtingskosten	0	161.054	216.600	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	0	21.286	-11.300	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

#### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	328	395	287	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	122.448	133.033	113.244	122.138	139.963
Verkoopkosten	3.186	2.367	2.362	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	16	38

#### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	273	321	41	13.395	97.606
Uitgaven	103.652	109.545	208.878	12.235	15.948

#### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	77	1	59	2.084	15.305
Kosten	22.091	11.000	26.593	6.960	9.491

#### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

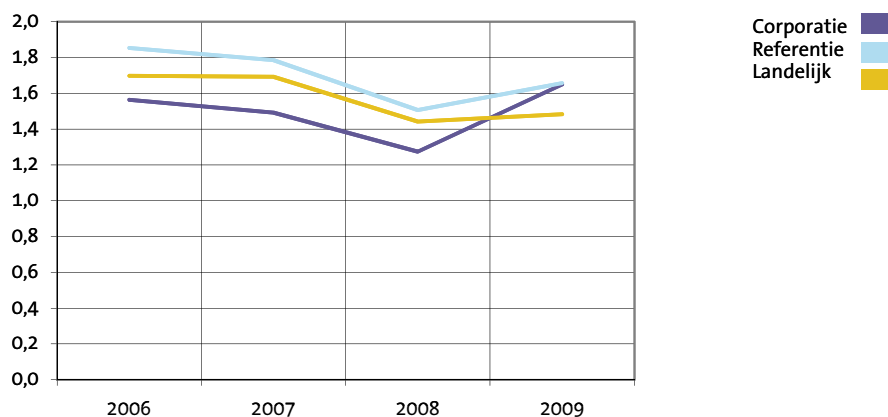
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	150	8.684	153.361
---	---	---	-----	-------	---------

**De Woonplaats****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)	2.202	2.148	1.955	2.409
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.409	1.439	1.535	1.460
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.203	2.193	1.912	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.189	1.229	1.270	1.235
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</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**

## De Woonplaats

### 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>61.150</b>	<b>63.277</b>	<b>63.626</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.808	1.871	1.881	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-13.077	-12.842	-4.523	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-5.830	-4.974	-5.891	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	0	0	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-959	-1.026	-755	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-4.573	-4.416	-4.715	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-1	-1.959	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>38.518</b>	<b>39.930</b>	<b>49.624</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	120.178
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.571
	overige woongelegenheden	0	62.643	52.749
2008:	huurwoningen	129.566	126.018	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	66.805	53.868
	overige woongelegenheden	72.283	67.908	64.627
2009:	huurwoningen	128.888	126.425	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.285	59.051
	overige woongelegenheden	43.641	65.146	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		4,0	3,9	3,1

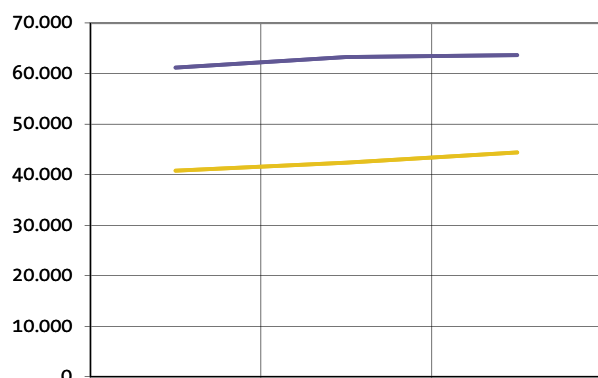
#### Quintielscores bedrijfswaarde

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

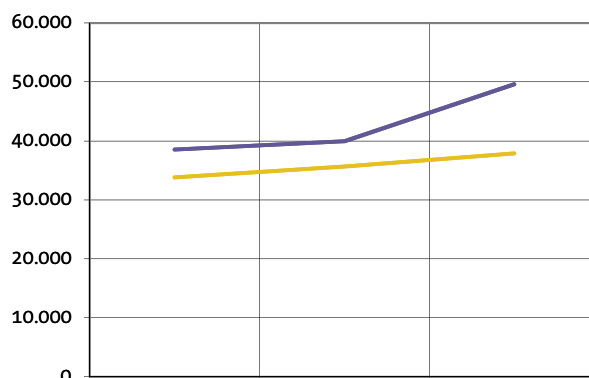
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

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



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



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	7,8	7,3	7,3
2008	7,8	7,5	7,5
2009	9,3	7,7	7,7
Restant levensduur na uniformering	28,1	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,8	3,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	1,1	1,1

**4.1.4 Grondposities**

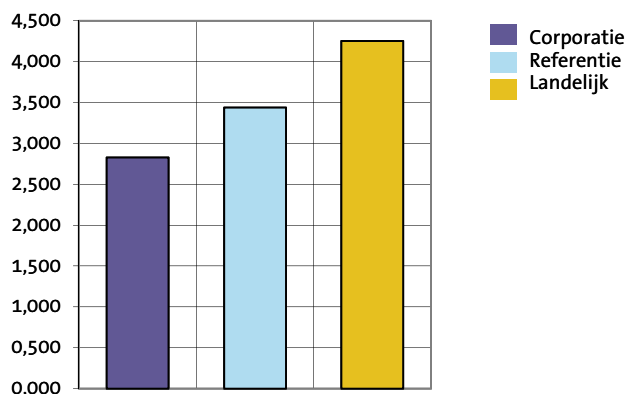
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	372	253	605	635	887
Aantal hectares			2,5	92.072	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	75	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	132.640	165.261	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	148	974	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	32.155	64.149	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**

## De Woonplaats

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	34.046	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	31.606	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.463	1.298	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.460	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,29	4,41	4,47

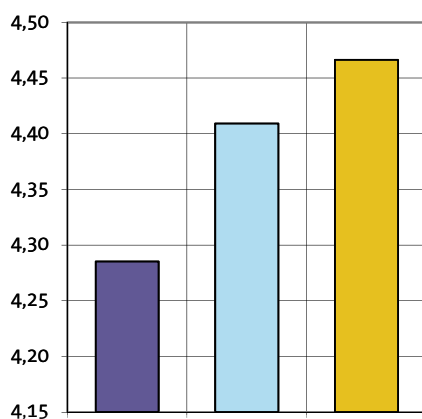
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	793	709	419	949
Langlopende leningen per VHE	26.411	28.864	30.972	34.046
Schuldverdienratio	<b>33,3</b>	<b>40,7</b>	<b>73,9</b>	<b>35,9</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.015	964	643	810
Langlopende leningen per VHE	23.684	24.703	26.329	27.592
Schuldverdienratio	<b>23,3</b>	<b>25,6</b>	<b>41,0</b>	<b>34,0</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>

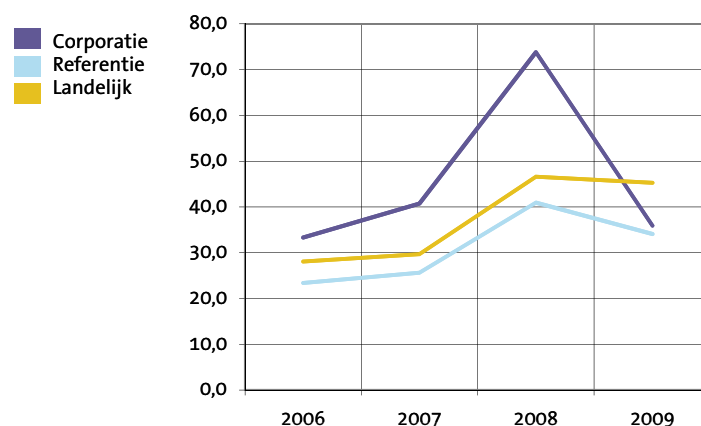
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

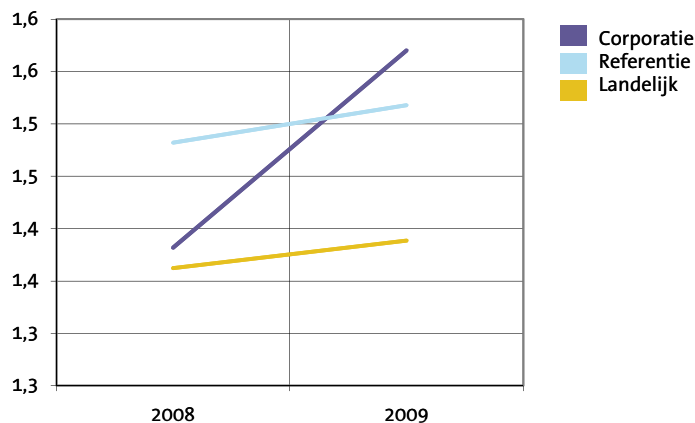


**De Woonplaats****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.930	49.624
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.895	31.606
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.585	37.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.012	25.032
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**

## De Woonplaats

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	31,5	32,2	37,5
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	21.996	14.770	13.400

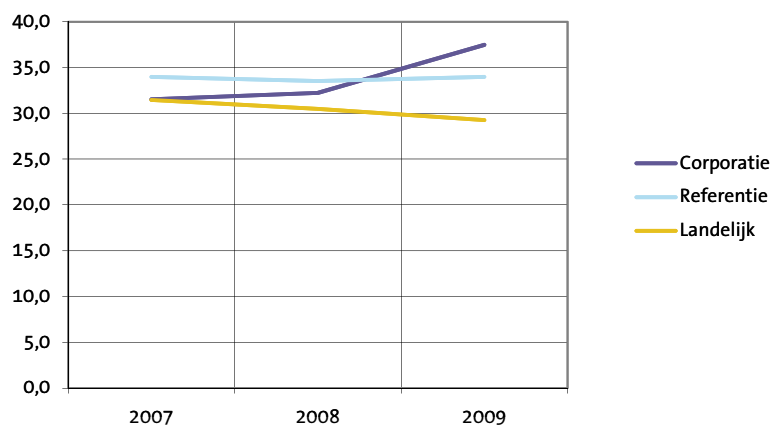
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	17.514	16.620	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



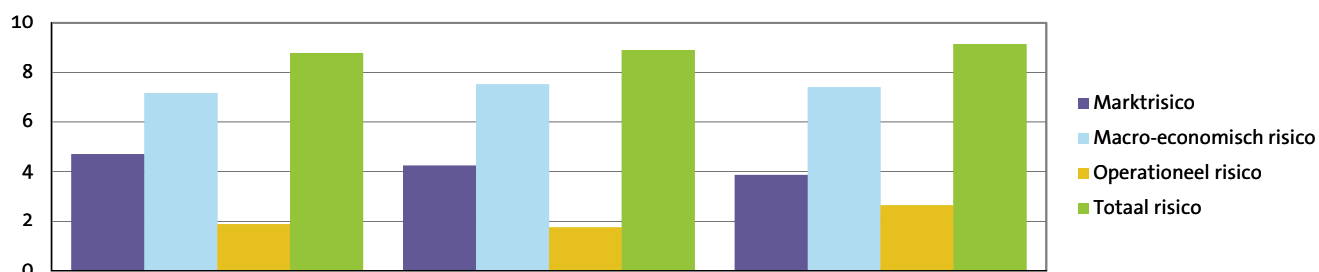
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,7	2.767	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,2	4.212	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	1,9	1.104	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	8,8	5.159	8,9	3.864	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

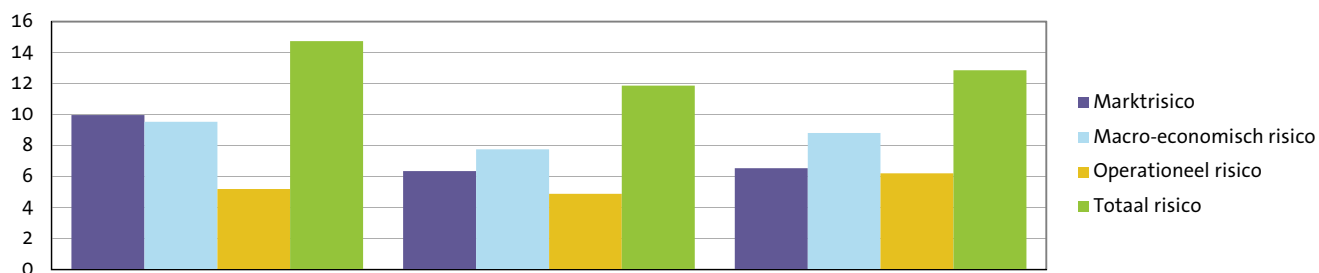
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	10,0	6.133	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,5	5.859	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	5,2	3.202	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	14,7	9.066	11,9	6.234	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## De Woonplaats

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	0,0	0,0	0,0	18,0
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

---

**De Woonplaats**

---

---

## **De Woonplaats**

---

---

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.