

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L2092

Noordwijkse Woningstichting
Noordwijk



Noordwijkse Woningstichting

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
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	Kwaliteit van de voorraad	
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	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
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	Inzet in aandachtswijken	
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
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	
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	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
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	Langlopende leningen	
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
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Noordwijkse Woningstichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Noordwijkse Woningstichting		
L-nummer	L2092		
Vestigingsplaats	Noordwijk		
Aantal fte's	18,4		
Totaal huurwoningen	2.187		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	46		
Totaal aantal woonegelegenheden	2.233		
Garages	150 m2	11 [weging 0,2]	2
Bedrijfsruimten/winkels	5.603 m2	5 [weging 1,0]	5
Overig bezit	1.400 m2	76 [weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	2.325		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			2.255
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			2.237
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	18		
Verstreckte leningen *	30		
Rekening courant *	15		
Verstreckte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg26 Bollenstreek/Leiden	2.233	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg26 Bollenstreek/Leiden		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

Noordwijkse Woningstichting

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg26	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.233	2.233	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	2.233	2.233	100

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

	Corporatie	Rg26	Landelijk
Eengezinswoningen	54,6	35,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	31,5	29,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	11,8	14,0	13,1
Hoogbouw	0,0	11,5	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,1
Overige woongelegenheden	2,1	9,0	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,8	11,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	20,2	17,5	14,3
Bouwperiode 1960-1969	18,7	16,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	18,2	18,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,9	19,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	10,7	9,3	11,1
Bouwperiode 2000 en later	13,6	7,3	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Noordwijkse Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	5,0	7,5	7,3	4,3	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,4	0,4	0,2	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2					
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 woongelegenheid	369	383	396	410	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				409	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				440	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,8	67,9	68,9	68,5	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

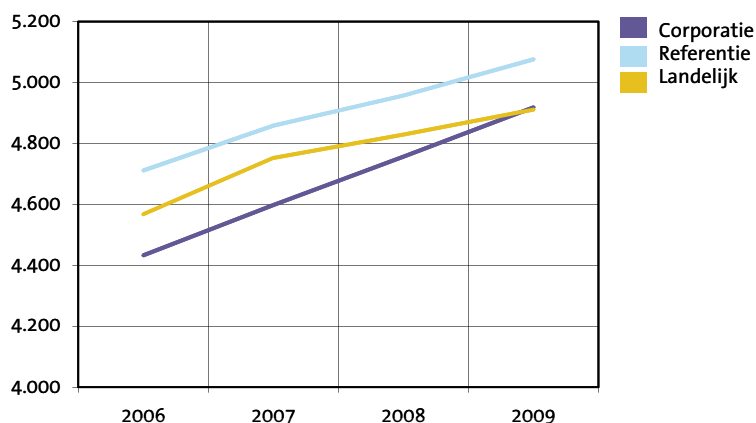
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.433	4.597	4.757	4.918	111
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 woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Noordwijkse Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

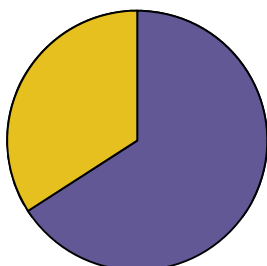
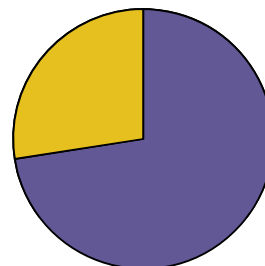
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	578	551	510	529	24,2	19,9	25,4
Betaalbare woningen	1.455	1.473	1.483	1.507	68,9	72,1	66,7
Dure woningen	35						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		89	170	147	6,7	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		3	3	4	0,2	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.	60	114	96	70	65,9	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	34	57	39	46	34,1	33,8	27,5
Passend	83	137	116	92	82,9	90,2	90,2
Te duur	0	20	10	13	8,3	6,1	5,9
Te goedkoop	11	14	9	11	8,7	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.

Noordwijkse Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	134	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	71	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,05	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud					(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	242	135	326	333	323	325
Mutatieonderhoud	65	83	74	99	188	205
Planmatig onderhoud	1.339	1.386	886	1.293	1.052	915
Totaal onderhoud	1.646	1.603	1.285	1.725	1.563	1.445

Woningverbetering					(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	80	0	0	0	0	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	25	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	2.233		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	215		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	9,6	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	5		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	4		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	533		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	23,9	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	34		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	29,3	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Noordwijkse Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	47	69
Fysieke activiteiten	33	50	15	44	54
Totaal	33	50	15	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					

Noordwijkse Woningstichting

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	Rg26	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg26	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	2.233	51.508	514.790	2.419.143	2.233	51.508	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,9	0,8	1,1	1,0	1,0	1,5	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,5	0,6	0,5	0,7	0,2	0,5	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,8	0,7	1,1	0,1	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,1	0,9	0,7	1,1	0,1	0,6	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,2	0,6	0,5	0,0	0,5	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.

Noordwijkse Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	127	145	113	385	204	0,53	
Prognosejaar 2007		137	141	278	129	0,46	
Prognosejaar 2008			62	62	45	0,73	
Gerealiseerde productie	75	84	45			0,57	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	22	17	0	39	35	0,90	
Prognosejaar 2007		0	22	22	11	0,50	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	24	11	0			0,70	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	2	2	2	6	4	0,67	
Prognosejaar 2007		3	3	6	1	0,17	
Prognosejaar 2008			2	2	1	0,50	
Gerealiseerde productie	3	0	1			0,44	0,59

Noordwijkse Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg26	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.233	48
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.233	48

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg26	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.233	155
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.233	155

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.233	100	48	100	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.233	100	48	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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.233	100	155	100	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.233	100	155	100	7

Noordwijkse Woningstichting

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg26	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	11,9	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	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	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					

Noordwijkse Woningstichting

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	525	566	566	438	667	705
Overige bedrijfslasten*	720	675	836	1.246	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.550	1.603	1.188	1.613	1.500	1.387
Variabele lasten	2.794	2.844	2.590	3.297	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.646	1.603	1.285	1.725	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.148	1.241	1.305	1.571	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	108	118	118	134	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	21	12	18	1	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
Netto bedrijfslasten	1.020	1.111	1.169	1.436	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	11	0	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.020	1.111	1.157	1.436	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	53.207	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	122	93	88

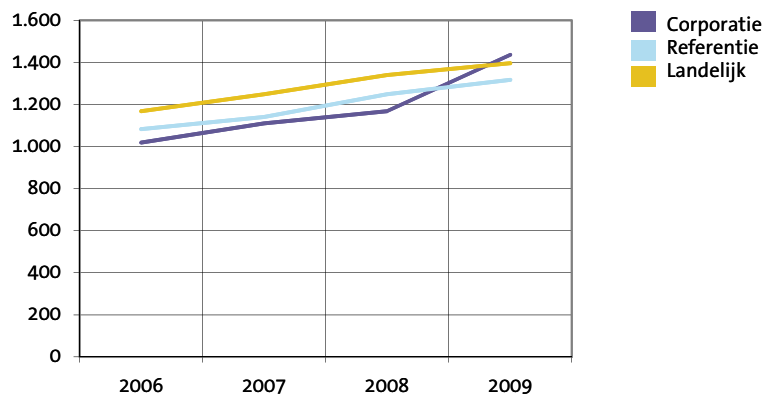
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.020	1.111	1.169	1.436	40,8
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)

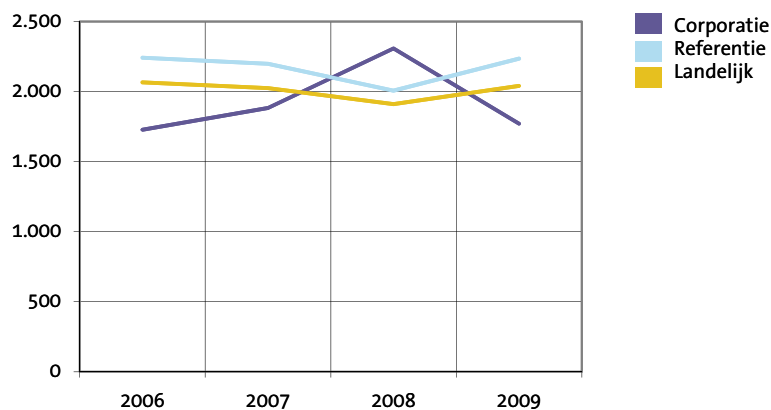


Noordwijkse Woningstichting**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.404	4.607	4.795	4.951
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.729	1.884	2.308	1.773
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	874	816	914	383
Referentie				
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
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)**

Noordwijkse Woningstichting

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	75	58	20	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	158.573	124.776	235.100	172.581	174.866
- grondkosten	13.800	16.638	0	21.893	22.220
- bouwkosten	144.773	108.138	235.100	144.959	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
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
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	26	13	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	125.192	161.308	159.341	136.621
- grondkosten	0	9.846	87.308	23.741	17.067
- bouwkosten	0	115.346	74.000	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	12	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	190.583	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	20.583	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	100	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	3	0	1	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	252.667	0	249.000	153.287	139.963
Verkoopkosten	5.000	0	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	0	0	0	21.021	97.606
Uitgaven	0	0	0	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	24	11	0	3.069	15.305
Kosten	8.208	182	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

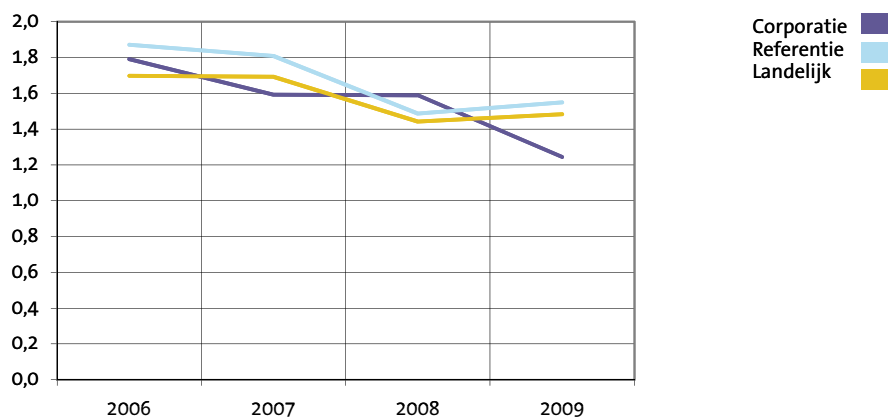
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Noordwijkse Woningstichting**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)	1.981	2.192	2.466	1.963
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.107	1.376	1.552	1.579
Rentedekkingsgraad	1,8	1,6	1,6	1,2
Referentie				
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
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
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

Noordwijkse Woningstichting

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
Opgave corporatie	45.926	50.498	52.412	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.358	1.493	1.549	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-804	-73	-312	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-64	-465	-422	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-6.648	-7.788	-6.336	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-28	-411	-1.458	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.739	43.255	45.435	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	228.407	168.394	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	29.857	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	232.757	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	16.727	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	233.181	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	112.348	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,1	2,9	3,1

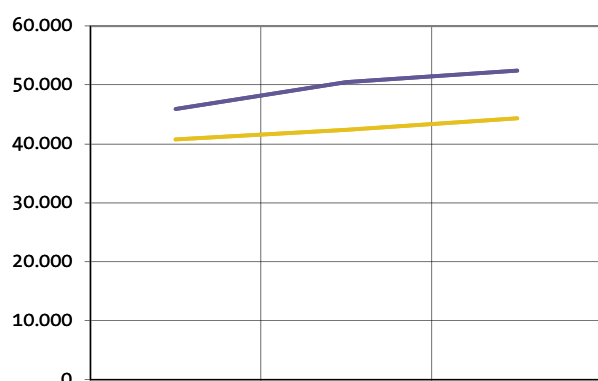
Quintielscores bedrijfswaarde

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)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,6	7,7	7,3
2008	9,0	7,8	7,5
2009	9,2	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	26,6	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,4	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,3	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

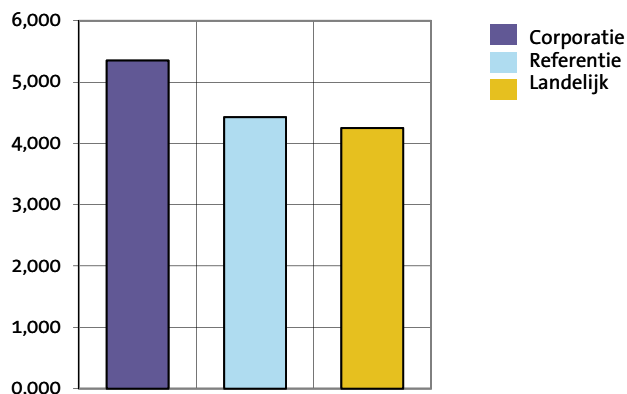
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	899	877	1.058	887
Aantal hectares			2,1	146.309	277.642

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

Noordwijkse Woningstichting

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	33.715	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	30.091	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.214	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.579	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,47	4,58	4,47

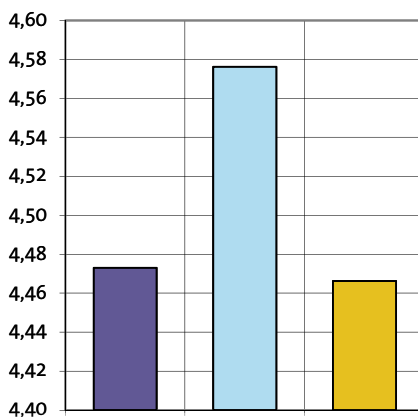
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	874	816	914	383
Langlopende leningen per VHE	25.212	30.582	34.250	33.715
Schuldverdienratio	28,8	37,5	37,5	87,9
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	23,5	25,7	43,7	40,4
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

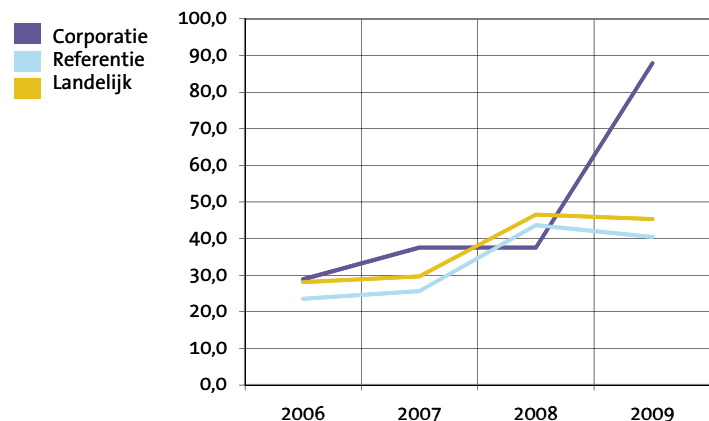
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdienratio



Noordwijkse Woningstichting

Waarden vastgoed en leningen **4**

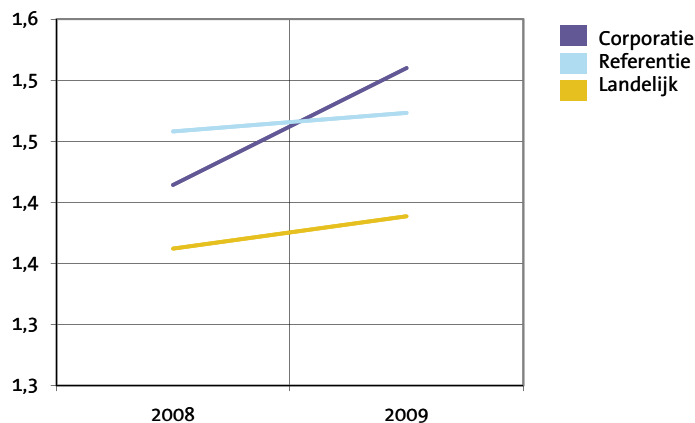
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	43.255	45.435
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	30.585	30.091
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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



Noordwijkse Woningstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	35,4	32,1	28,1
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	13.626	16.049	13.400

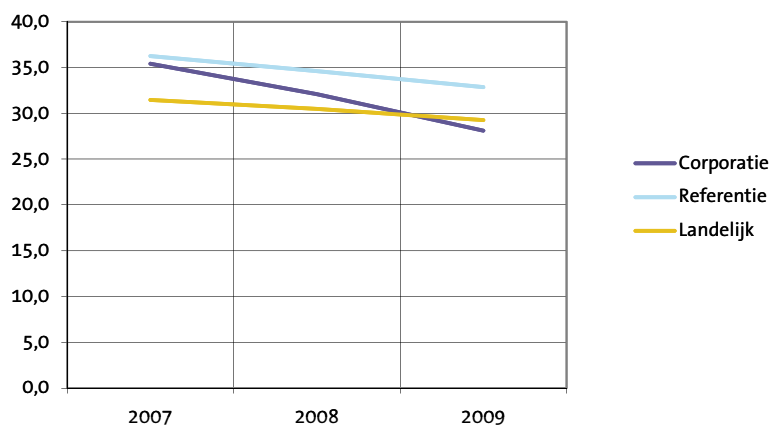
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	15.696	18.254	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

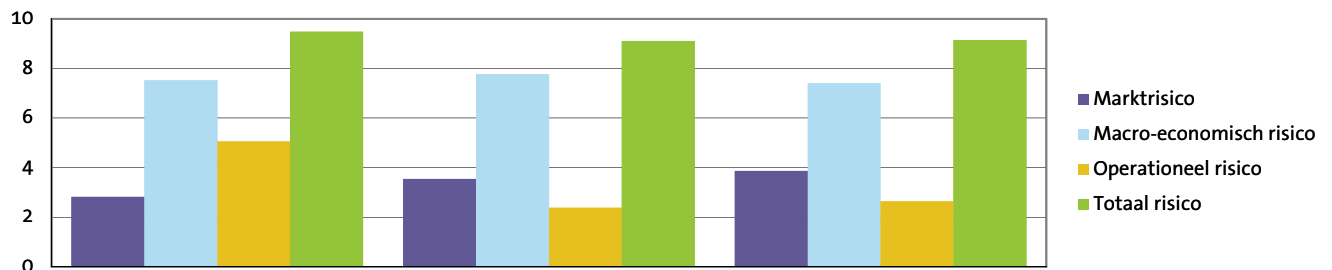
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

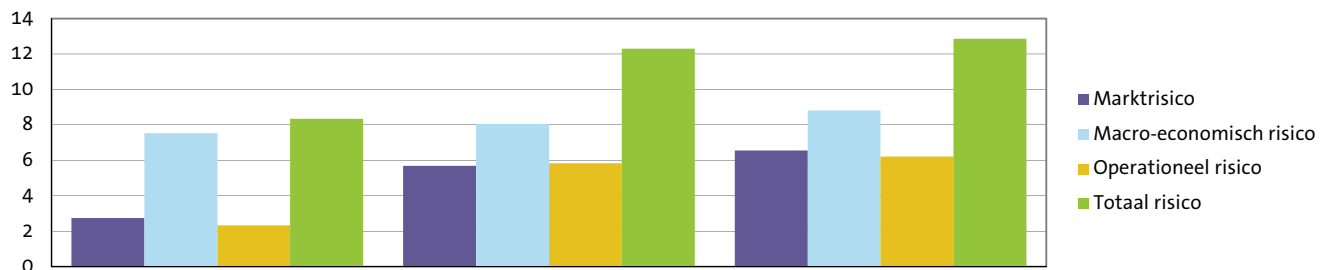


Noordwijkse Woningstichting**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,8	1.371	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,5	3.642	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	5,1	2.451	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	9,5	4.594	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	2,7	1.543	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,5	4.225	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	2,3	1.306	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	8,3	4.684	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)

Noordwijkse Woningstichting

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

Noordwijkse Woningstichting

Noordwijkse Woningstichting

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.