

Factsheets

Het volkshuisvestelijk presteren van de sector, 2009-2010

	Ultimo verslagjaar	
	2009	2010
Aantal woongelegenheden woningcorporaties	2.410.700	2.413.400
Marktaandeel corporatiesector in Nederlandse woningvoorraad (in %)	31,7	31,5
Aantal niet-woongelegenheden	186.400	195.200
Nieuwbouw van woongelegenheden voor verhuur	30.400	28.600
Nieuwbouw van koopwoningen	10.000	7.900
Aandeel nieuwbouw van koopwoningen verkocht met korting (in %)	16,1	31,5
Nog niet verkochte opgeleverde koopwoningen	2.250	2.500
Aandeel nieuwbouw van woningen door corporaties in totalen nieuwbouw van woningen Nederland (in %)	43,3	57,4
Sloop van woongelegenheden	15.800	13.100
Verkoop bestaande woongelegenheden aan particuliere huishoudens	13.100	15.100
Aandeel bestaande woongelegenheden verkocht met korting (in %)	38,5	42,2
Aankoop van woongelegenheden	4.400	2.200
Aantal verbeterde woongelegenheden	99.200	132.300
Investerings in maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljoen)	292	396
Uitgaven aan leefbaarheid per woongelegenheden (x € 1,-)	124	120
Gemiddelde WWS-punten per woongelegenheden	130,4	131,3
Gemiddelde maandhuur per woongelegenheden (x € 1,-)	411	422
Huurprijs als aandeel maximaal toegestane huur (in %)	71,5	72,0
Gemiddelde WOZ-waarde per corporatiewoning (op peildatum 1 januari 2009 resp. 2010, x € 1,-)	160.000	157.000
Mutatiegraad van huurwoningen (in %)	8,1	7,9
Aandeel corporatiewoningen dat langer dan drie maanden leeg staat (in %)	1,4	1,4
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform Wht* (in %)	71,8	72,5
Aandeel qua huur-inkomen passende toewijzingen cfm Wht* (in %)	88,8	86,4
Aandeel qua huur-inkomen te goedkope toewijzingen (in %)	3,6	3,0
Aandeel qua huur-inkomen te dure toewijzingen (in %)	7,6	10,5
Aandeel toegankelijke woningen (in %)	28,0	29,0
Aandeel toewijzingen aan oudere huishoudens (hoofdbewoner > 65 jaar, in %)	15,9	15,1

* Voor een juiste interpretatie van deze analyses wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de doelgroep die binnen deze inkomenscriteria uit de vigerende wet- en regelgeving valt, een kleinere groep van huishoudens met lagere inkomens betreft dan de doelgroep met een inkomensgrens van € 33.614,- in het kader van de EU-richtlijnen die per 1 januari 2011 geïmplementeerd zijn.

Het financieel presteren van de sector, 2009-2010

	2009*	2010
Financiële positie		
Solvabiliteit in %	26,9	27,2
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1 miljard)	30,60	32,07
Vastgoed in exploitatie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (x € 1 miljard)	94,39	98,68
Als % van balanstotaal	83,1	83,7
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/huur	7,9	7,9
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/netto exploitatiekasstroom	18,9	17,0
Langlopende schulden		
Rentabiliteitswaarde (x € 1 miljard)	71,65	74,71
Als % van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (loan to value)	75,9	75,7
Risico's en Vpb-beklemming*		
Totaalrisico in % van balanstotaal	9,1	10,3
Vpb-beklemming in % van balanstotaal	1,9	2,1
Winst- en verliesrekening		
Jaarresultaat (x € 1 miljard)	0,29	1,50
Opbrengsten en lasten per verhuureenheid		
Jaarhuur (x € 1,-)	4.873	5.038
Netto bedrijfslasten (x € 1,-)	-1.385	-1.353
Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel, x € 1,-)	-1.446	-1.328
Rente		
Rente-uitgaven per vhe (x € 1,-)	-1.404	-1.435
Rentevoet in %	4,47	4,32
Rentedekkingsgraad	1,55	1,79
Netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid		
Netto exploitatiekasstroom (x € 1,-)	2.032	2.348
Als % van huur	41,7	46,6
Netto exploitatiekasstroom na correctie lasten en baten vanwege rente en overheid (x € 1,-)	686	1.023
Als % van huur	14,1	20,3

	2009*	2010
(Des)investeringen vastgoedportefeuille		
Bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoning (x € 1.000,-)	175	182
Uitgave per verbetering (x € 1.000,-)	15,8	10,6
Opbrengst per verkochte huurwoon gelegenheid (particuliere huishoudens, x € 1.000,-)	140	142
Projectontwikkeling nieuwbouw voor verkoop		
Bruto stichtingskosten per koopwoning (x € 1.000,-)	196	209
Netto verkoopresultaat als % van bruto stichtingskosten	3,3	0,2
Balanswaarde nog niet verkochte koop (x € 1 miljard)	1,08	1,06
Aantal nog niet verkochte koopwoningen (in aanbouw / opgeleverd)	11.800	10.900
waarvan opgeleverd	2.250	2.500
Grondposities		
Waarde ultimo verslagjaar (x € 1 miljard)	2,160	2,082
Financiering van verbindingen		
Schulden (excl. financiering door corporaties) (x € 1 miljard)	0,624	0,535
Financiering door corporaties (x € 1 miljard)	4,260	4,146
Waarvan:		
Inbreng risicodragend kapitaal (incl. agio, x € 1 miljard)	1,185	1,403
Leningen (x € 1 miljard)	1,835	1,425
Rekening Courant (x € 1 miljard)	0,855	1,066
Garanties (x € 1 miljard)	0,385	0,252

* Balans voor 2009 is herzien zodat het effect van de nieuwe sectorparameters erin verwerkt is. Alleen het percentage dat het totaalrisico en de Vpb-beklemming uitmaken van het balanstotaal is voor 2009 een niet herzien gegeven gebruikt. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.

Realisaties van voornemens

	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop
Aantal corporaties met score voor elk van vier indexjaren	353	315	253
Gemiddelde Realisatie-index (vier indexjaren, 2007-2010)	0,56	0,62	0,48
Verdeling van corporaties (in %) naar hoogte van gemiddelde index			
< 0,3	6	4	19
0,3-0,5	25	18	33
0,5-0,7	51	41	33
≥ 0,7	18	37	15