

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1670

**Oosterpoort Wooncombinatie
Groesbeek**



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

...the nineteenth of the ...

...the twentieth of the ...

...the twenty-first of the ...

...the twenty-second of the ...

Oosterpoort Wooncombinatie

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 2007-2010		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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/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
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		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 2015		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

Oosterpoort Wooncombinatie

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Oosterpoort Wooncombinatie		
L-nummer	L1670		
Vestigingsplaats	Groesbeek		
Aantal fte's	68,7		
Totaal huurwoningen	4.814		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	6		
Totaal aantal woongelegenheden	4.820		
Garages	n.b. m ²	71 [weging 0,2]	14
Bedrijfsruimten/winkels	242 m ²	4 [weging 1,0]	4
Overig bezit	668 m ²	22 [weging 0,2]	4
Maatschappelijk vastgoed	658 m ²	7 [weging 2,0]	14
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.924		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	4.857		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	4.851		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	5		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	90		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	17.831		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg14 Nijmegen e.o.	4.820	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)	887	887	18
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.784	3.784	79
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	149	149	3
Totaal	4.820	4.820	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	80,1	48,6	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	9,1	22,9	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	10,7	8,3	13,4
Hoogbouw	0,0	10,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,2
Overige woonegelegenheden	0,1	8,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,2	6,9	8,3
Bouwperiode 1945-1959	17,1	13,1	13,9
Bouwperiode 1960-1969	18,2	17,7	17,4
Bouwperiode 1970-1979	18,6	21,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,0	22,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	16,1	10,2	10,8
Bouwperiode 2000 en later	12,8	8,8	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Oosterpoort Wooncombinatie

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,0	6,5	7,3	7,9	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,5	0,6	0,3	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,2	0,1	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,1	0,0	0,4	1,3	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	391	399	408	412	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			408	412	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			292	403	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	63,0	63,2	62,8	62,0	63,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

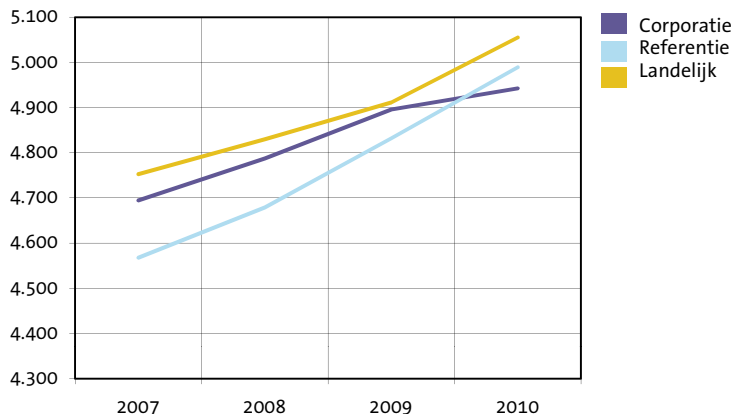
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.694	4.787	4.896	4.943	105
Referentie	4.568	4.679	4.832	4.989	109
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	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)



Oosterpoort Wooncombinatie**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

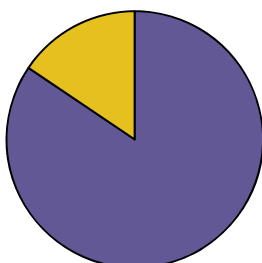
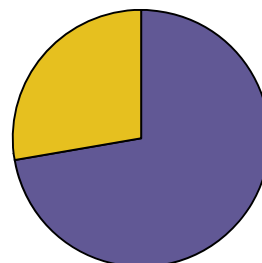
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.015	960	960	919	19,1	23,5	23,2
Betaalbare woningen	3.680	3.693	3.709	3.740	77,7	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	86	109	125	139	2,9	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	8	8	8	16	0,3	1,0	2,4

2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	262	280	84,4	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	42	58	15,6	31,9	27,7
Passend	0	0	285	317	93,8	87,1	89,0
Te duur	0	0	14	12	4,0	7,5	7,5
Te goedkoop	0	0	5	9	2,2	5,4	3,6

Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

■ 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	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	77	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,80	2,89	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	577	635	634	618	276	306
Mutatieonderhoud	7	5	6	5	184	195
Planmatig onderhoud	479	1.124	1.731	968	904	821
Totaal onderhoud	1.064	1.763	2.371	1.591	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	2.309	0	0	0	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	70	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	4.820		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.583		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	32,8	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	17		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	883		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	18,3	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	102		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	30,2	20,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Oosterpoort Wooncombinatie**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	28	67
Fysieke activiteiten	38	125	8	38	54
Totaal	38	125	8	66	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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					

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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	4.820	47.335	231.794	2.413.323	4.820	47.335	231.794	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,9	1,1	1,4	1,0	0,0	2,2	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	1,0	0,6	0,4	0,6	1,3	0,6	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,6	0,6	0,2	0,8	2,9	0,3	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,3	1,1	0,6	1,1	0,4	1,0	0,6	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,1	0,3	0,4	0,5	3,5	0,4	0,8	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

Oosterpoort Wooncombinatie**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	210	283	397	890	298	0,33	
Prognosejaar 2008		167	297	464	183	0,39	
Prognosejaar 2009			144	144	125	0,87	
Gerealiseerde productie	115	58	125			0,53	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	66	113	105	284	142	0,50	
Prognosejaar 2008		0	32	32	75	0,43	
Prognosejaar 2009			69	69	75	0,92	
Gerealiseerde productie	67	0	75			0,62	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	25	25	25	75	47	0,63	
Prognosejaar 2008		25	25	50	32	0,64	
Prognosejaar 2009			25	25	15	0,60	
Gerealiseerde productie	15	17	15			0,62	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	887	112
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.784	138
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	149	12
Totaal	4.820	262

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	887	481
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.784	695
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	149	76
Totaal	4.820	1.252

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	887	18	112	43	13
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.784	79	138	53	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	149	3	12	5	8
Totaal	4.820	100	262	100	5

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	887	18	481	38	54
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.784	79	695	56	18
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	149	3	76	6	51
Totaal	4.820	100	1.252	100	26

Oosterpoort Wooncombinatie**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg14	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,9	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	2.595	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	656	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	447	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	17,2	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	2.902	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	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)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	774	897	942	962	666	725
Overige bedrijfslasten*	710	795	770	844	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.223	1.763	2.371	1.591	1.293	1.259
Variabele lasten	2.706	3.456	4.082	3.397	2.923	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.223	1.763	2.371	1.591	1.366	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.483	1.693	1.711	1.806	1.557	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	44	88	95	87	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	48	50	11	172	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	70	99	233	218	38	64
Netto bedrijfslasten	1.321	1.455	1.373	1.329	1.304	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	27	6	0	0	50	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.294	1.450	1.373	1.329	1.253	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	67.904	65.870	63.134
Aantal VHE per fte	71	99	87

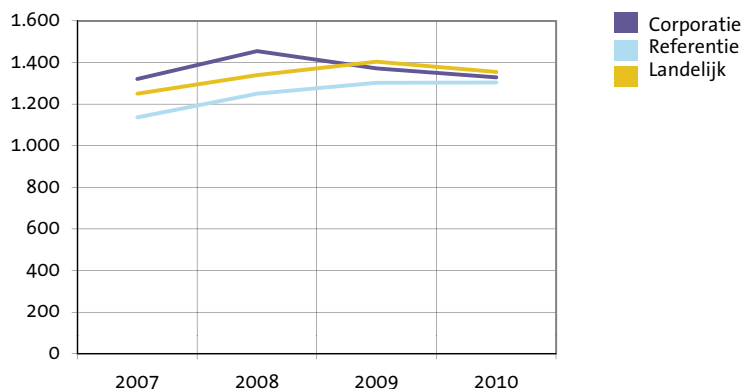
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.321	1.455	1.373	1.329	0,6
Referentie	1.137	1.250	1.303	1.304	14,7
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Oosterpoort Wooncombinatie**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom**
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.638	4.763	4.843	4.895
Netto kasstroom per VHE *	2.093	1.545	1.100	1.975
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.257	649	-61	880

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.550	4.657	4.803	4.957
Netto kasstroom per VHE *	1.930	1.905	1.987	2.286
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.023	806	739	1.179

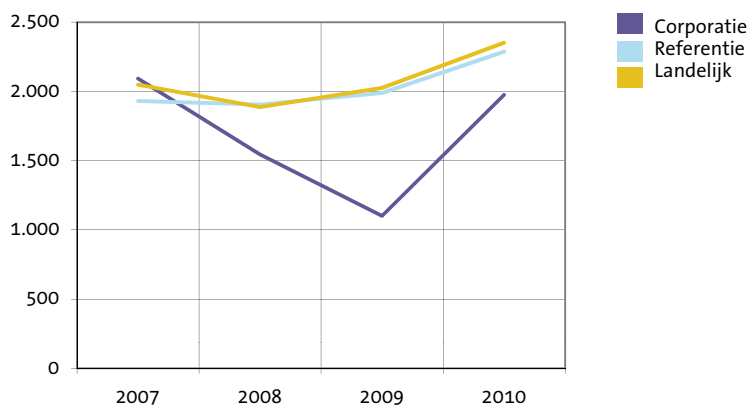
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. 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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	15	48	71	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	203.333	171.854	182.521	167.060	182.421
- grondkosten	46.000	13.458	45.085	22.672	22.304
- bouwkosten	157.333	158.396	137.437	135.943	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.445	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	48	0	29	265	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	169.667	0	212.828	181.672	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	141	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	176.177	197.919
- grondkosten	0	0	0	12.965	15.176
- bouwkosten	0	0	0	155.227	167.140
- overige kosten	0	0	0	7.986	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	1	1	0	351	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	140.000	140.000	0	140.812	146.235
- grondkosten	0	0	0	16.670	16.091
- bouwkosten	140.000	140.000	0	110.761	119.315
- overige kosten	0	0	0	13.382	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	22	9	5	612	5.776
Bruto stichtingskosten	145.273	169.889	192.200	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	-17.682	-333	-4.800	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	100	40	34	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	15	17	15	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	145.867	145.647	157.467	140.420	141.836
Verkoopkosten	5.133	8.529	4.733	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	53	53	73	50	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	70	0	0	11.258	132.226
Uitgaven	32.986	0	0	10.656	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	67	0	75	968	12.903
Kosten	10.896	0	13.867	7.618	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	5.283	83.660
--	---	---	---	-------	--------

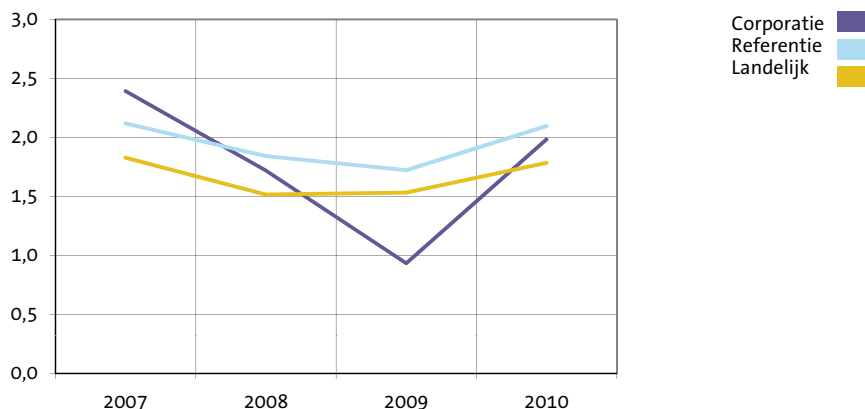
Oosterpoort Wooncombinatie**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.162	1.551	857	1.778
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	904	902	918	898
Rentedeckingsgraad	2,4	1,7	0,9	2,0
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.938	1.763	1.762	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	915	957	1.024	1.075
Rentedeckingsgraad	2,1	1,8	1,7	2,1
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

Scores 2010	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					
Rentedeckingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Oosterpoort Wooncombinatie

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Opgave corporatie	39.959	40.102	43.122	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	1.181	1.186	1.117	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.352	-2.390	-2.406	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	88	903	-48	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-411	-374	-83	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	1.045	936	388	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-6.295	-6.704	-8.386	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	33.214	33.658	33.705	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	194.708	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongelegenheden	86.800	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	192.020	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongelegenheden	53.000	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	184.187	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongelegenheden	59.167	150.172	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		2,5	2,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,6	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		2,7	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e kwintiel	2e kwintiel	3e kwintiel	4e kwintiel	5e kwintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,0	7,1	7,5
2009	6,9	7,4	7,7
2010	6,9	7,6	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	20,8	21,9	23,0
2009	21,0	22,3	23,2
2010	21,1	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,4	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	3,4	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

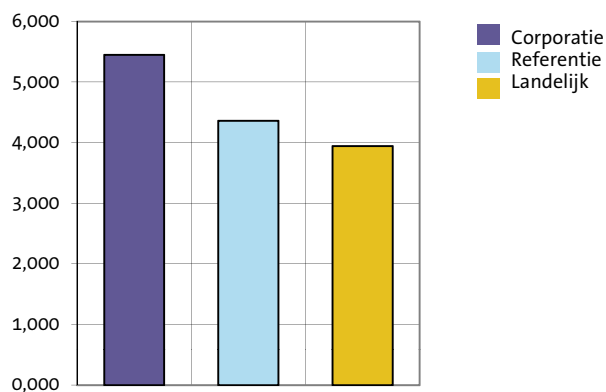
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	3.894	2.121	831	1.042	843
Aantal m ² met bouwbestemming		73.000	26.800	1.415.463	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		61.000	59.500	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	-340	-25	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	162	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	248.000	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	6	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	37.000	51.189	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	225	2.254	27.139
---	-----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

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	31.324	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	4	836	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.027	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,52	4,41	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	16,5	40,2	-443,3	35,6
Referentie				
Schuldverdienratio	21,4	28,3	33,7	22,2
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.658	33.705
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.771	29.365
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,1
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.507	37.883
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.119	24.784
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Oosterpoort Wooncombinatie

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	30,7	28,5	26,4
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	11.179	17.014	13.046

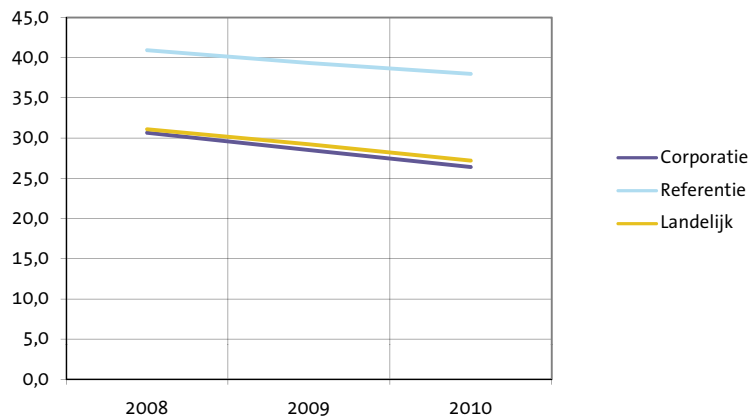
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	10.804	16.955	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



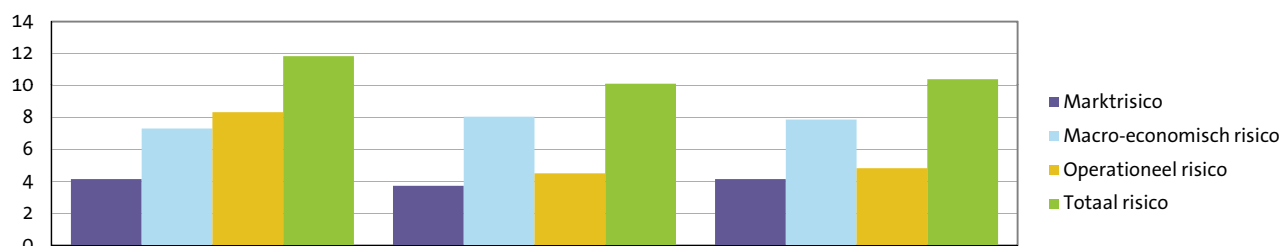
Oosterpoort Wooncombinatie**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,2	1.758	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,3	3.096	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	8,3	3.531	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	11,8	5.014	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,6	695	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,5	5.709	12,4	5.557	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

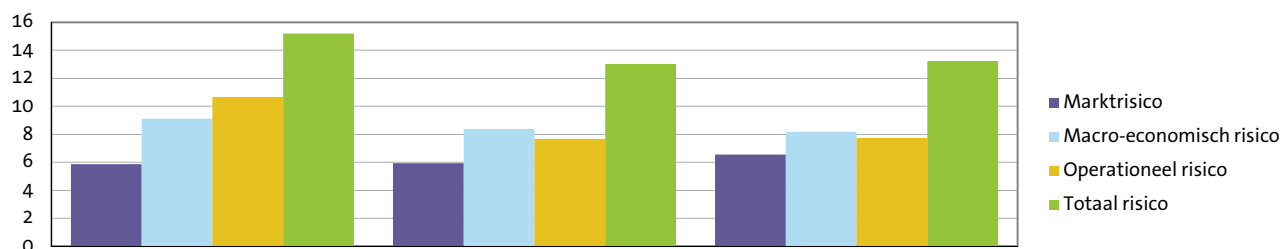
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,9	3.334	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,1	5.177	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	10,7	6.052	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	15,2	8.634	13,0	6.589	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Oosterpoort Wooncombinatie

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	98,0	2,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Het geprognoseerde volkshuisvestelijk vermogen 2010 zoals het Fonds dat heeft bepaald op basis van de dPi 2010, wijkt in belangrijke mate af van het werkelijk gerealiseerde vermogen op basis van de dVi 2010. Het beschikbare vermogen is materieel gedaald. Het Fonds heeft vastgesteld dat ook op basis van het lagere volkshuisvestelijke vermogen (ultimo 2010) de financiële continuïteit van Oosterpoort op korte termijn gewaarborgd blijft. Het Fonds adviseert uw meerjarenbegrotingen ook te bezien op de financiële haalbaarheid van de voorgestane volkshuisvestelijke activiteiten en hier rekening mee te houden bij het vaststellen van de meerjarenprognose 2012 e.v. Overigens is deze situatie reeds gesignaleerd bij het onlangs afgegeven continuïteitsoordeel 2011 en heeft Oosterpoort haar activiteiten zoals opgenomen in het continuïteitsoordeel 2011, inmiddels herzien. Het fonds heeft met belangstelling kennis genomen van de maatregelen die zijn opgenomen in de door Oosterpoort opgezette 2e kadernota en zal de uitkomsten hiervan verder monitoren bij het continuïteitsoordeel 2012.

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 2011

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.