

Analyse CFV 2011

## Corporatie in Perspectief

---

L1842

Woningstichting De Woonplaats  
Enschede



...the first of these is the fact that the ...

...the second of these is the fact that the ...

...the third of these is the fact that the ...

...the fourth of these is the fact that the ...

...the fifth of these is the fact that the ...

...the sixth of these is the fact that the ...

...the seventh of these is the fact that the ...

...the eighth of these is the fact that the ...

...the ninth of these is the fact that the ...

...the tenth of these is the fact that the ...

...the eleventh of these is the fact that the ...

...the twelfth of these is the fact that the ...

...the thirteenth of these is the fact that the ...

...the fourteenth of these is the fact that the ...

...the fifteenth of these is the fact that the ...

...the sixteenth of these is the fact that the ...

...the seventeenth of these is the fact that the ...

...the eighteenth of these is the fact that the ...

# Woningstichting De Woonplaats

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	Algemene gegevens corporatie		4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen		5
1.3	Samenstelling van het bezit		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 2007-2010		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 woonegelegenheden		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 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
<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 woonegelegenheden		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
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		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 2015</b>		22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>		23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>		23
5.5	<b>Oordelen</b>		24

## Woningstichting De Woonplaats

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Woningstichting De Woonplaats</b>		
L-nummer	L1842		
Vestigingsplaats	Enschede		
Aantal fte's	223,5		
Totaal huurwoningen	16.496		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	92		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>16.588</b>		
Garages	13.250 m <sup>2</sup>	1.325 [weging 0,2]	265
Bedrijfsruimten/winkels	97.319 m <sup>2</sup>	267 [weging 1,0]	267
Overig bezit	200 m <sup>2</sup>	2 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	51.702 m <sup>2</sup>	181 [weging 2,0]	362
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>18.363</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>17.482</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>17.746</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	17		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	2		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	23.552		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	310		
Verstreckte garanties *	0		

\* x € 1.000

#### Bezit woonegelegenheden in de regio

		Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg08	Hengelo/Enschede	10.874	65,6
Rg12	Achterhoek	4.651	28,0
	Overig	1.063	6,4
Referentieregio	<b>Rg08 Hengelo/Enschede</b>		
Referentiegroep	<b>Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit</b>		

## Woningstichting 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)	5.771	0	5.771	37
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.112	1.859	5.971	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	991	2.780	3.771	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	12	12	0
<b>Totaal</b>	<b>10.874</b>	<b>4.651</b>	<b>15.525</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg08	Rg12	Landelijk
Eengezinswoningen	47,5	49,9	60,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	22,9	18,3	14,7	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	18,5	14,8	17,2	13,4
Hoogbouw	10,5	10,3	3,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,3	2,2	2,2
Overige woonegelegenheden	0,6	5,3	1,9	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>12,5</b>	<b>8,1</b>	<b>2,9</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	14,9	17,5	13,8	13,9
Bouwperiode 1960-1969	13,1	21,0	20,1	17,4
Bouwperiode 1970-1979	12,9	15,6	21,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	21,1	16,2	18,1	20,9
Bouwperiode 1990-1999	9,7	9,6	11,9	10,8
Bouwperiode 2000 en later	15,8	12,0	12,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

## Woningstichting De Woonplaats

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	11,4	10,6	11,0	9,9	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,5	0,5	0,6	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,1	1,0	1,1	1,0	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,1	0,6	1,6	1,4	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,4	2,6	2,9	1,7	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	409	428	428	445	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			429	445	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			181	475	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,9	75,1	74,5	75,6	69,0	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

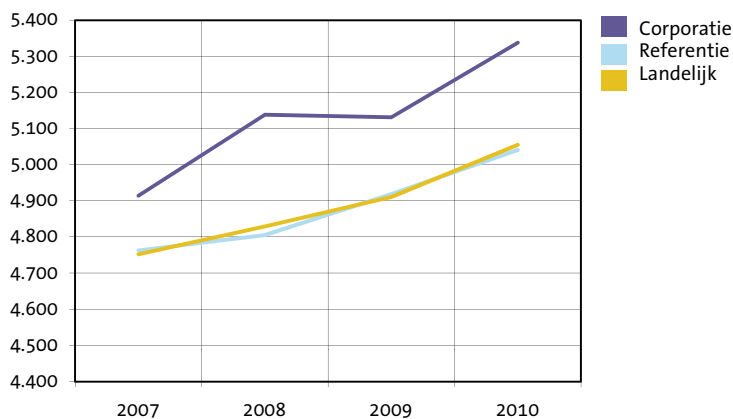
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.914	5.139	5.132	5.338	109
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
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)



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

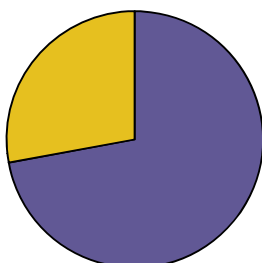
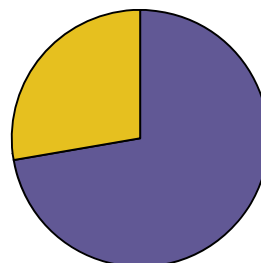
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.091	2.253	3.214	2.645	16,0	23,8	23,2
Betaalbare woningen	13.420	13.865	12.472	11.999	72,7	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	767	561	771	1.019	6,2	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	319	532	553	833	5,0	2,0	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.	1.453	1.303	1.231	1.203	72,1	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	571	509	493	434	27,9	24,7	27,7
Passend	1.526	1.427	1.251	1.341	77,0	87,6	89,0
Te duur	403	288	389	254	18,5	8,3	7,5
Te goedkoop	95	97	84	42	4,4	4,1	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.

## Woningstichting 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	133	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	69	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,35	3,12	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	412	357	359	363	303	306
Mutatieonderhoud	312	259	208	156	163	195
Planmatig onderhoud	620	658	651	677	845	821
Totaal onderhoud	1.343	1.274	1.217	1.196	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	28.297	35.164	8.564	4.492	179.680	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	273	321	41	25			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	16.588		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	3.488		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	21,0	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	4.819		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	29,1	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	181		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	11,1	14,5	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

## Woningstichting De Woonplaats

### Volkshuisvestelijke gegevens

**2**

#### 2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1.936	222	117	58	67
Fysieke activiteiten	1.893	2.555	114	58	54
Totaal	3.829	2.777	231	116	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					

## Woningstichting 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	16.590	59.662	302.131	2.413.323	16.590	59.662	302.131	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,3	1,2	1,1	1,0	2,5	1,6	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5	0,8	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,4	0,3	0,8	0,8	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	2,9	0,7	1,2	1,1	1,7	0,8	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,4	0,4	0,5	0,4	0,3	0,6	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					

## Woningstichting De Woonplaats

### Volkshuisvestelijke gegevens

2

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	504	770	464	1.738	826	0,48	
Prognosejaar 2008		424	532	956	446	0,47	
Prognosejaar 2009			307	307	128	0,42	
Gerealiseerde productie	380	318	128			0,45	0,60

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	358	0,00	
Prognosejaar 2008		0	311	311	357	0,87	
Prognosejaar 2009			311	311	298	0,96	
Gerealiseerde productie	1	59	298			0,61	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	669	535	527	1.731	1.447	0,84	
Prognosejaar 2008		524	435	959	840	0,88	
Prognosejaar 2009			233	233	410	0,57	
Gerealiseerde productie	607	430	410			0,76	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.

## Woningstichting De Woonplaats

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.771	449	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.112	115	1.859	53
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	991	25	2.780	127
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	12	0
<b>Totaal</b>	<b>10.874</b>	<b>589</b>	<b>4.651</b>	<b>180</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.771	1.328	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	4.112	1.180	1.859	493
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	991	100	2.780	781
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	27	12	36
<b>Totaal</b>	<b>10.874</b>	<b>2.635</b>	<b>4.651</b>	<b>1.310</b>

##### 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)	5.863	35	449	47	8
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.607	40	301	31	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.106	25	207	22	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>16.588</b>	<b>100</b>	<b>957</b>	<b>100</b>	<b>6</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.863	35	1.355	34	23
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.607	40	1.673	42	25
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.106	25	900	23	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	12	0	63	2	525
<b>Totaal</b>	<b>16.588</b>	<b>100</b>	<b>3.991</b>	<b>100</b>	<b>24</b>

## Woningstichting De Woonplaats

### Volkshuisvestelijke gegevens

2

#### 2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg08	Rg12	Landelijk
Corporatie	23,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	18,5	25,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	263	764	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	43	66	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	336	447	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	127,8	58,5	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	47	64	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					

## Woningstichting De Woonplaats

### 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	729	678	586	700	752	725
Overige bedrijfslasten*	1.092	1.311	1.384	1.284	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.408	1.274	1.217	1.109	1.195	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>3.229</b>	<b>3.262</b>	<b>3.187</b>	<b>3.093</b>	<b>3.017</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.408	1.274	1.217	1.196	1.308	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.821</b>	<b>1.988</b>	<b>1.969</b>	<b>1.897</b>	<b>1.710</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	289	270	278	287	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	46	226	34	27	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	17	-197	0	0	59	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.469</b>	<b>1.690</b>	<b>1.657</b>	<b>1.583</b>	<b>1.277</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	19	86	147	216	93	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.449</b>	<b>1.604</b>	<b>1.510</b>	<b>1.367</b>	<b>1.184</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	55.557	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	79	85	87

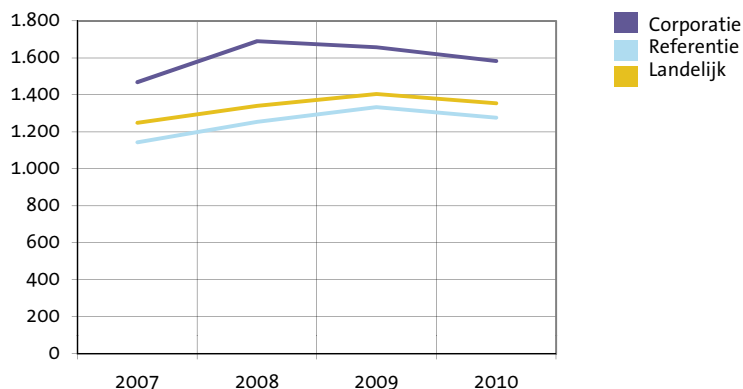
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.469	1.690	1.657	1.583	7,8
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
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)



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

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.959	5.117	5.322	5.429
Netto kasstroom per VHE *	2.080	2.151	2.444	2.646
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	709	419	949	1.414

<b>Referentie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190

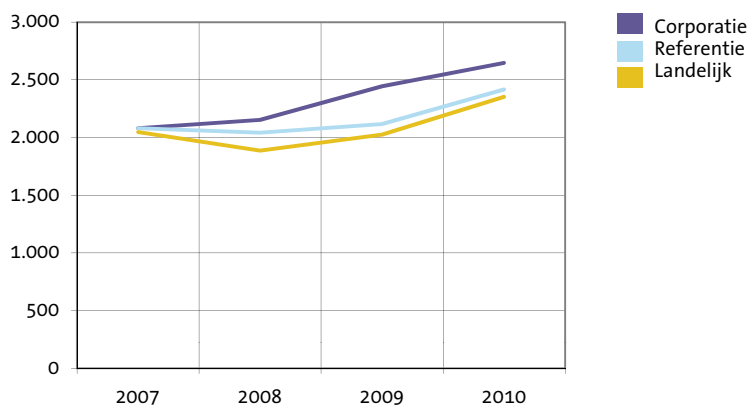
<b>Landelijk</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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**

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

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom  
(in € per VHE)**

## Woningstichting De Woonplaats

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	225	244	112	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	172.693	194.721	166.527	173.297	182.421
- grondkosten	28.480	29.164	22.179	19.617	22.304
- bouwkosten	144.213	165.557	144.348	145.960	147.171
- overige kosten	0	0	0	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	42	43	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	126.881	123.140	50.819	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	0	46	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	114.500	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	10.652	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	103.848	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	56	10	4	578	5.776
Bruto stichtingskosten	161.054	216.600	113.250	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	21.286	-11.300	29.750	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	395	287	275	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	133.033	113.244	116.975	122.059	141.836
Verkoopkosten	2.367	2.362	1.949	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	5	20	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	321	41	25	12.057	132.226
Uitgaven	109.545	208.878	179.680	10.169	10.576

##### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	1	59	298	1.774	12.903
Kosten	11.000	26.593	3.762	5.683	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	150	1.542	10.688	83.660
--	---	-----	-------	--------	--------

**Woningstichting De Woonplaats****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.106	1.897	2.386	2.838
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.397	1.478	1.437	1.424
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>

<b>Referentie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>

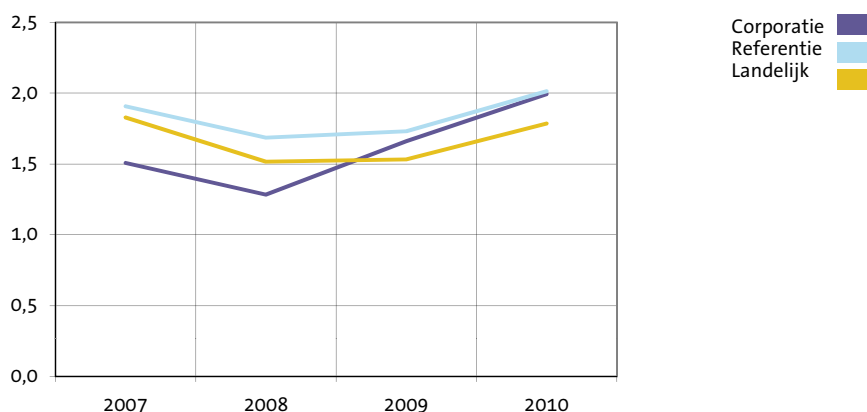
  

<b>Landelijk</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

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

**Quintielscore productie en rentedeckingsgraad**

<b>Scores 2010</b>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedeckingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad**

## Woningstichting De Woonplaats

### 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>63.277</b>	<b>63.626</b>	<b>63.896</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.871	1.881	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-12.842	-4.523	-4.459	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-4.974	-5.891	-4.838	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	0	0	0	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-1.026	-755	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-4.416	-4.715	-6.638	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-1.959	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>39.930</b>	<b>49.624</b>	<b>47.961</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	129.566	124.869	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	72.283	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	128.888	125.955	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	43.641	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	126.118	123.290	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	52.902	70.255	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		4,0	3,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		4,0	3,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		4,2	4,1	3,2

### Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,8	7,4	7,5
2009	9,3	7,7	7,7
2010	8,8	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	27,9	21,9	23,0
2009	28,1	21,9	23,2
2010	23,4	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,8	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	1,0	1,1

**4.1.4 Grondposities**

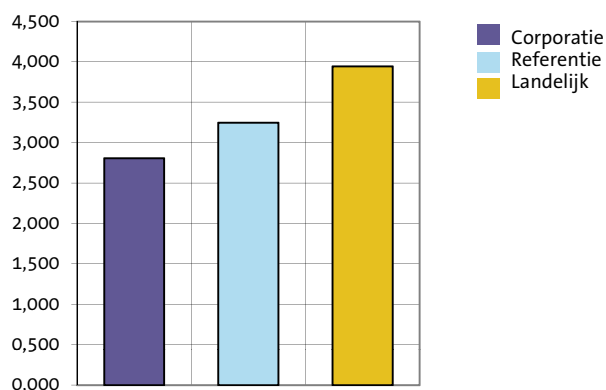
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	253	605	354	516	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		25.000	26.502	815.526	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	54	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	122.778	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	245	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	16.114	49.001	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	859	27.139
---	---	-----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## Woningstichting 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	34.260	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	2.695	1.158	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.465	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,01	4,42	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	40,7	73,9	35,9	24,2
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
<b>Landelijk</b>				
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					

## Woningstichting De Woonplaats

### Waarden vastgoed en leningen

4

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

<b>Corporatie</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	49.624	47.961
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.606	32.681
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)	0,3	0,3
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<b>Landelijk</b>		
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

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

## Woningstichting De Woonplaats

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	32,2	37,5	33,3
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	19.147	14.471	13.046

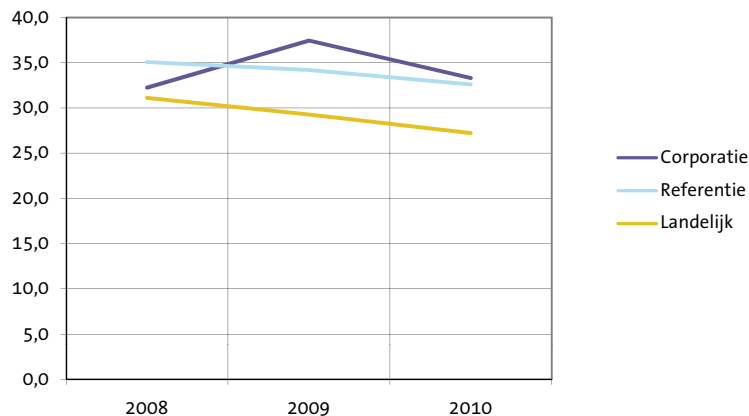
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	25.381	15.882	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



## Woningstichting De Woonplaats

### Financiële positie en perspectief

5

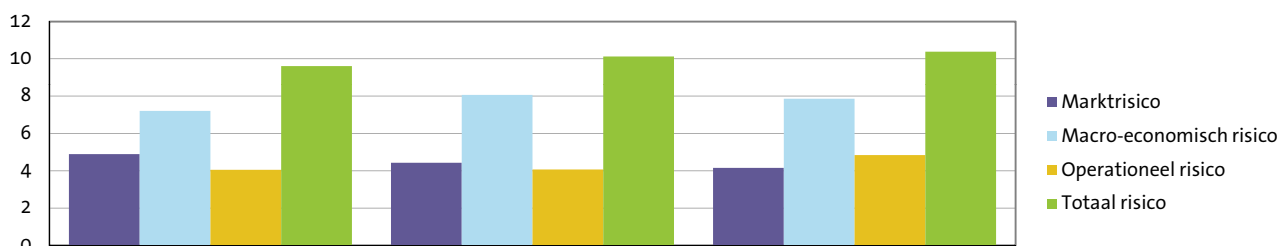
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	2.811	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,2	4.151	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	4,1	2.335	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	9,6	5.531	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,1	1.186	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,7	6.717	12,6	5.573	12,5	5.977

#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



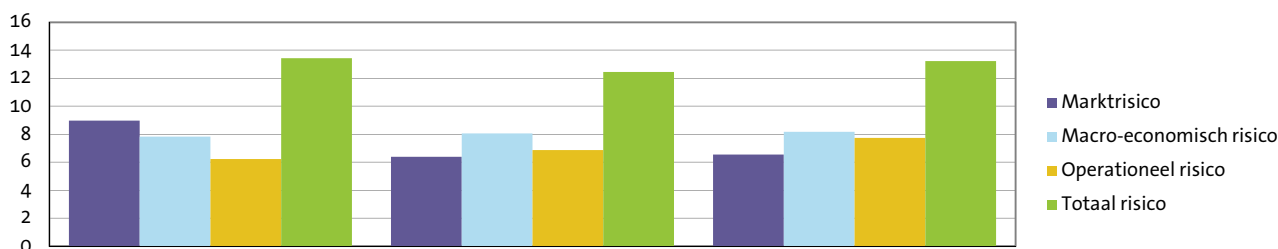
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	9,0	6.140	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,8	5.361	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	6,2	4.257	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	13,4	9.195	12,5	6.610	13,2	7.507

#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



## Woningstichting De Woonplaats

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	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

---

## Woningstichting De Woonplaats

---

---

---

## **Woningstichting 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 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.