

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L2092

Noordwijkse Woningstichting
Noordwijk



...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 ...

...the nineteenth of these is the fact that the ...

...the twentieth of these is the fact that the ...

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

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

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 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 woonegelegenheden		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 woonegelegenheden		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

Noordwijkse Woningstichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Noordwijkse Woningstichting		
L-nummer	L2092		
Vestigingsplaats	Noordwijk		
Aantal fte's	19,6		
Totaal huurwoningen			2.187
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			46
Totaal aantal woongelegenheden			2.233
Garages	150 m ²	11 [weging 0,2]	2
Bedrijfsruimten/winkels	1.816 m ²	5 [weging 1,0]	5
Overig bezit	1.368 m ²	76 [weging 0,2]	15
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			2.325
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			2.255
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			2.255
Verbindingen			
Aantal verbindingen			2
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *			18
Verstreckte leningen *			25
Rekening courant *			16
Verstreckte garanties *			0
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	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)	2.231	2.231	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2	2	0
Totaal	2.233	2.233	100

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

	Corporatie	Rg26	Landelijk
Eengezinswoningen	54,6	35,3	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	31,5	29,9	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	11,8	13,3	13,4
Hoogbouw	0,0	11,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,2
Overige woonegelegenheden	2,1	9,0	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,8	11,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	20,2	17,5	13,9
Bouwperiode 1960-1969	18,7	16,2	17,4
Bouwperiode 1970-1979	18,2	19,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,9	19,1	20,9
Bouwperiode 1990-1999	10,7	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	13,6	7,4	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Noordwijkse Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,5	7,3	4,3	4,5	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,8	0,9	0,7	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,4	0,2	0,3	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	383	396	410	425	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			409	422	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			440	549	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,9	68,9	68,5	69,9	69,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

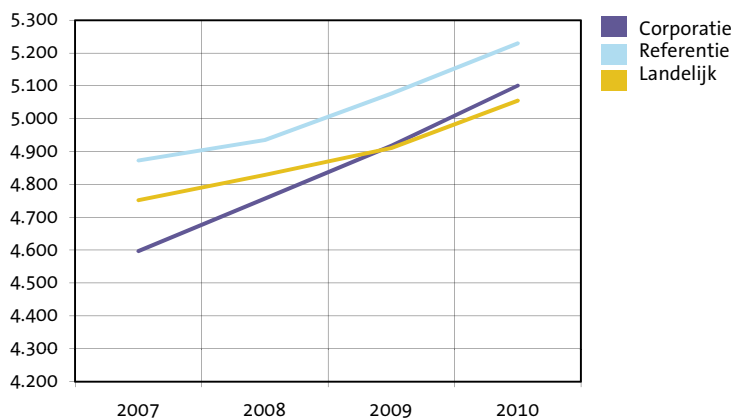
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.597	4.757	4.918	5.101	111
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
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)



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

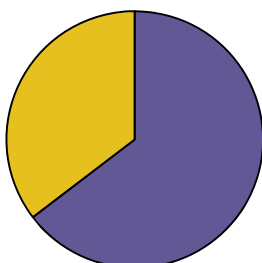
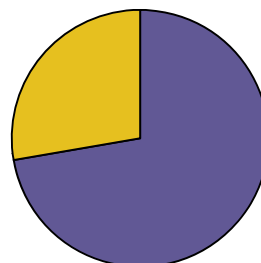
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	551	510	529	499	22,8	17,9	23,2
Betaalbare woningen	1.473	1.483	1.507	1.526	69,8	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	89	170	147	155	7,1	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	3	3	4	7	0,3	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.	114	96	70	47	64,6	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	57	39	46	37	35,4	33,2	27,7
Passend	137	116	92	75	83,0	88,5	89,0
Te duur	20	10	13	4	9,3	7,8	7,5
Te goedkoop	14	9	11	5	7,7	3,7	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.

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	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	71	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,15	3,14	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	135	326	333	309	282	306
Mutatieonderhoud	83	74	99	224	165	195
Planmatig onderhoud	1.386	886	1.293	248	1.039	821
Totaal onderhoud	1.603	1.285	1.725	782	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	127	10.583	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	12			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	2.233		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	215		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	9,6	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	5		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	4		
Aantal nultredenwoningen	533		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	23,9	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	18		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	21,4	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	51	0	23	50	67
Fysieke activiteiten	0	50	0	45	54
Totaal	51	50	23	96	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					

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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg26	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg26	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	2.233	51.177	552.282	2.413.323	2.233	51.177	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,7	0,7	1,2	1,0	1,4	1,6	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,2	0,5	0,4	0,6	0,0	0,6	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,1	0,9	0,7	0,8	0,1	0,3	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	1,0	0,8	1,1	0,1	0,7	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,1	0,6	0,5	0,0	0,5	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					

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	137	141	137	415	129	0,31	
Prognosejaar 2008		62	99	161	45	0,28	
Prognosejaar 2009			97	97	0	0,01	
Gerealiseerde productie	84	45	0			0,20	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	22	0	22	11	0,50	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	11	0	0			0,50	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	3	3	3	9	1	0,11	
Prognosejaar 2008		2	2	4	1	0,25	
Prognosejaar 2009			2	2	0	0,25	
Gerealiseerde productie	0	1	0			0,20	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.

Noordwijkse Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

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)	2.231	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2	0
Totaal	2.233	0

Productievoornemens 2011 - 2015

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)	2.231	182
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2	0
Totaal	2.233	182

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.231	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2	0	0	0	0
Totaal	2.233	100	0	0	0

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.231	100	182	100	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2	0	0	0	0
Totaal	2.233	100	182	100	8

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

	Rg26	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	12,8	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	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	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					

Noordwijkse Woningstichting

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	566	566	438	742	699	725
Overige bedrijfslasten*	675	836	1.246	864	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.603	1.188	1.613	704	1.436	1.259
Variabele lasten	2.844	2.590	3.297	2.310	3.214	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.603	1.285	1.725	793	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.241	1.305	1.571	1.517	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	118	118	134	146	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	12	18	1	1	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	64
Netto bedrijfslasten	1.111	1.169	1.436	1.370	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	11	0	11	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.111	1.157	1.436	1.359	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	85.408	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	115	91	87

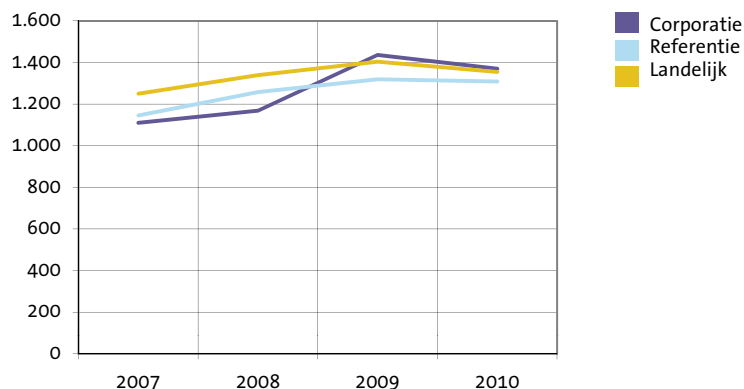
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.111	1.169	1.436	1.370	23,3
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
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)



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

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.607	4.795	4.951	5.089
Netto kasstroom per VHE *	1.884	2.308	1.773	2.909
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	816	914	383	1.454

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028

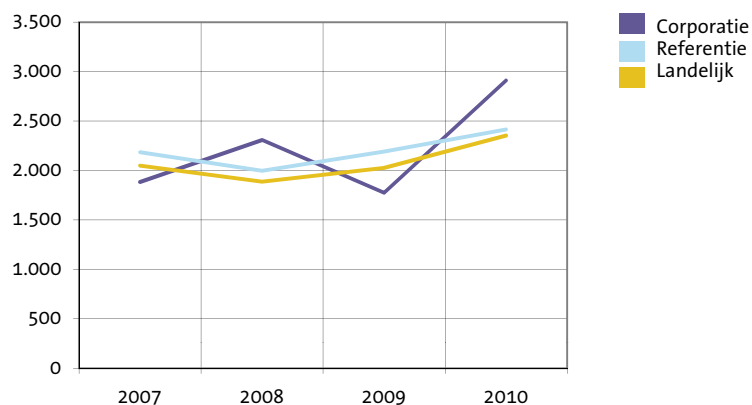
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

Noordwijkse Woningstichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	58	20	0	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	124.776	235.100	0	186.909	182.421
- grondkosten	16.638	0	0	22.601	22.304
- bouwkosten	108.138	235.100	0	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	26	13	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	125.192	161.308	0	151.487	146.235
- grondkosten	9.846	87.308	0	12.822	16.091
- bouwkosten	115.346	74.000	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	12	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	190.583	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	20.583	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	100	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	1	0	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	0	249.000	0	150.667	141.836
Verkoopkosten	0	3.000	0	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	12	20.956	132.226
Uitgaven	0	0	10.583	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	11	0	0	2.343	12.903
Kosten	182	0	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	26.902	83.660
--	---	---	---	--------	--------

Noordwijkse Woningstichting**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.926	2.257	1.694	2.849
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.110	1.343	1.311	1.395
Rentedeckingsgraad	1,7	1,7	1,3	2,0

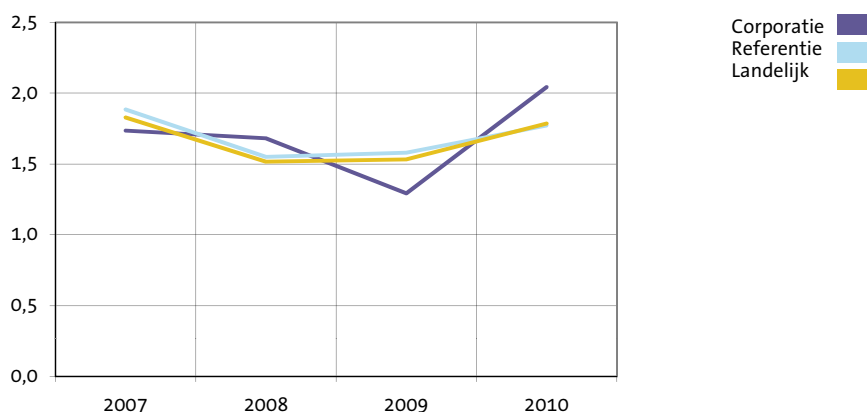
Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedeckingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,8

Landelijk	2007	2008	2009	2010
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

Noordwijkse Woningstichting

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	50.498	52.412	54.666	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	1.493	1.549	1.417	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-73	-312	-913	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-465	-422	-94	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-7.788	-6.336	-8.354	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-411	-1.458	3	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	43.255	45.435	46.724	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	232.757	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongegelegenheden	16.727	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	233.181	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongegelegenheden	112.348	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	229.814	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongegelegenheden	117.304	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,1	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,1	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,2	3,1	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 woongegelegenheden					

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	9,0	7,8	7,5
2009	9,2	8,0	7,7
2010	9,2	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	26,3	24,1	23,0
2009	26,6	24,4	23,2
2010	25,6	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,0	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,4	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

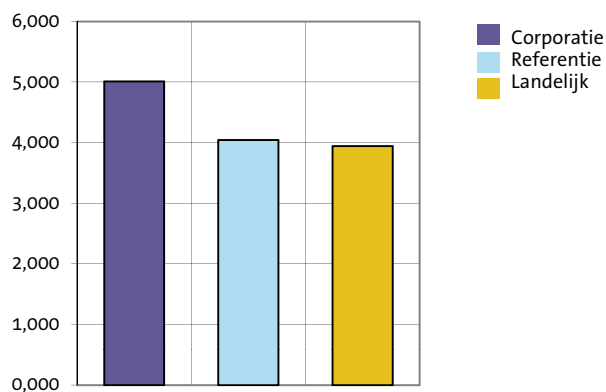
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	899	877	870	901	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		21.000	32.189	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	73	5.857	27.139
---	----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

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	37.733	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	213	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.608	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,37	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	37,5	37,5	87,9	26,0
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
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					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	45.435	46.724
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	30.091	35.664
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
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					

Noordwijkse Woningstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	32,1	28,1	28,9
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	15.236	15.320	13.046

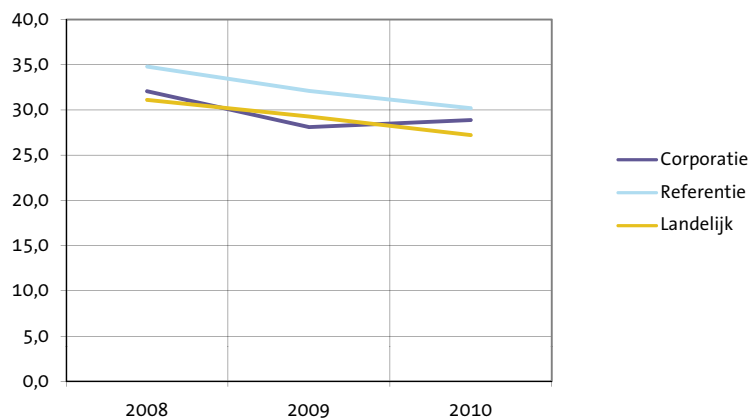
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	14.410	16.426	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



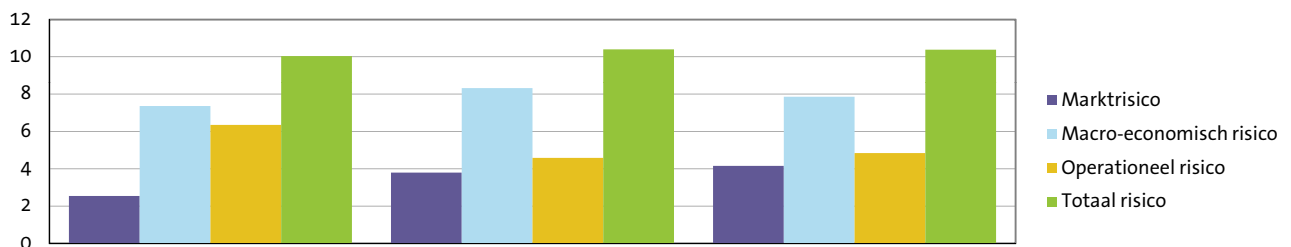
Noordwijkse Woningstichting**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,5	1.336	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,4	3.886	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	6,3	3.348	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	10,1	5.300	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,5	782	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,5	6.082	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

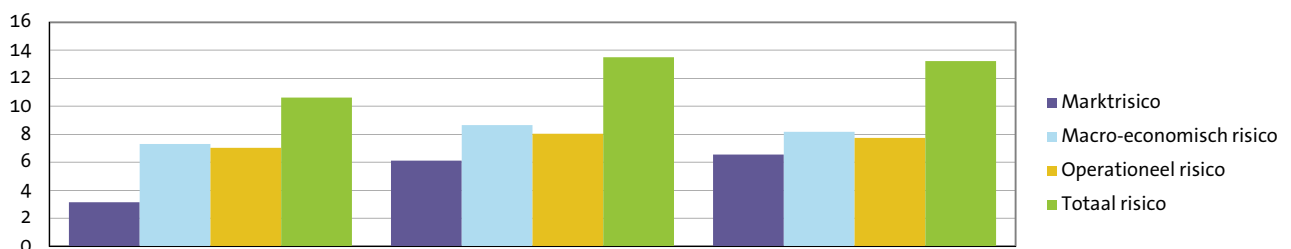
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,1	1.871	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,3	4.348	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	7,0	4.183	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	10,6	6.317	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Noordwijkse Woningstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

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 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.