

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

L1670

Oosterpoort Wooncombinatie  
Groesbeek





**Oosterpoort Wooncombinatie****Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	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	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 woongelegenheden	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	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>	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	Waarde grondposities	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Oosterpoort Wooncombinatie</b>		
L-nummer	L1670		
Vestigingsplaats	Groesbeek		
Totaal huurwoningen			4.770
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			5
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>4.775</b>
Garages	73	[weging 0,2]	15
Bedrijfsruimten/winkels	4	[weging 1,0]	4
Overig bezit	22	[weging 0,2]	4
Maatschappelijk vastgoed	7	[weging 2,0]	14
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>4.881</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>4.812</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg14	Nijmegen e.o.	4.775	100,0
	Overig	0	0,0
Referentieregio	<b>Rg14 Nijmegen e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg14			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	13.500	7.300	54	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.900	11.000	92	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	8.100	7.300	89	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.700	3.700	99	127.700	90.400	71
eengezins	4.500	4.700	105	188.300	155.300	83
meergezins	7.400	6.300	84	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

**Oosterpoort Wooncombinatie****Algemeen 1****1.3 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)	897	897	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.577	2.577	54
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.301	1.301	27
Totaal	4.775	4.775	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	82,0	49,3	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	7,9	22,1	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	10,0	9,1	12,7
Hoogbouw	0,0	10,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,1	8,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,2	6,3	8,6
Bouwperiode 1945-1959	18,3	13,7	14,5
Bouwperiode 1960-1969	19,2	18,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	19,0	21,8	18,9
Bouwperiode 1980-1989	17,2	23,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	16,3	10,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	9,8	6,8	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	6,0	7,8	7,0	6,5	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,2	0,3	0,5	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,4	0,1				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,2	0,1	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,1	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	371	380	391	399	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,7	61,0	63,0	63,2	62,5	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

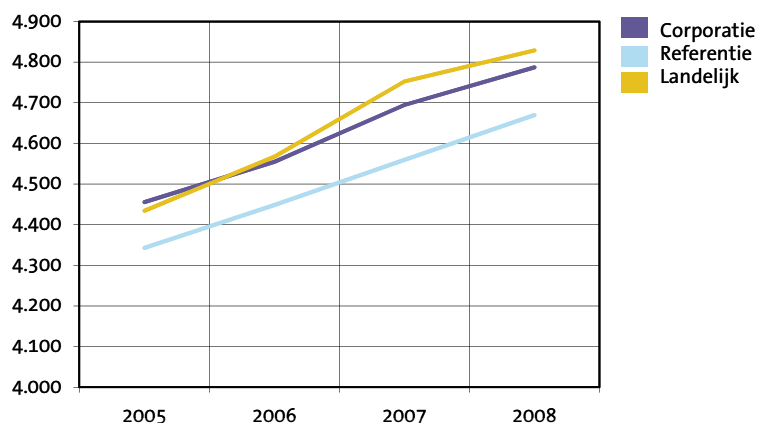
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.455	4.555	4.694	4.787	107
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	108
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	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 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg14		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	46	54	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	55	45	51	49
Middelduur	42	58	42	58
Duur	33	67	28	72

Bron: WoON 2006

**2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen**

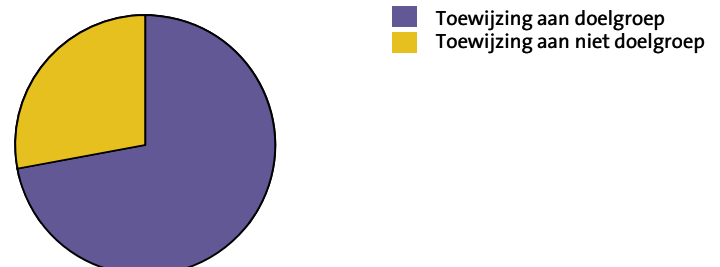
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.044	1.022	1.015	960	20,1	28,5	26,6
Betaalbare woningen	3.721	3.725	3.680	3.693	77,4	68,6	66,3
Dure woningen	66	60					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			86	109	2,3	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			8	8	0,2	0,6	1,6

**2.1.5 Toewijzingen 2005-2008**

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	32,5	27,9
Passend	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	88,2	90,6
Te duur	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	5,2	5,2
Te goedkoop	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	6,6	4,2

**Quintielscores toewijzing**

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

**2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

## 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	146	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	73	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,73	2,77	3,16

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	2.872	2.795	3.061	636	281	300
Mutatieonderhoud	41	34	22	5	175	186
Planmatig onderhoud	3.809	2.321	5.417	1.126	1.094	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	845	0	2.309	32.986	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	22	0	70			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	4.775		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.559		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	32,6	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	17		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	836		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	17,5	23,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	0,0	19,9	15,7

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	21	58
Fysieke activiteiten	27	0	6	35	54
Totaal	27	0	6	57	112

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

**Quintielscores kwaliteit**

Scores 2008	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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	4.775	46.562	219.606	2.388.091	4.775	46.562	219.606	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	0,8	1,1	1,3	1,0	2,8	2,1	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,9	0,5	0,5	0,7	1,0	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,5	0,1	0,2	0,9	0,9	0,4	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,6	0,6	0,6	1,3	0,5	0,9	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	1,3	0,3	0,3	0,4	0,9	0,3	0,5	0,9

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
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****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	134	181	166	481	271	0,56	
Prognosejaar 2006		139	195	334	205	0,61	
Prognosejaar 2007			210	210	115	0,55	
Gerealiseerde productie	66	90	115			0,57	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	56	30	149	235	136	0,58	
Prognosejaar 2006		23	92	115	123	0,93	
Prognosejaar 2007			66	66	67	0,99	
Gerealiseerde productie	13	56	67			0,83	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	25	26	26	77	87	0,89	
Prognosejaar 2006		25	25	50	50	1,00	
Prognosejaar 2007			25	25	15	0,60	
Gerealiseerde productie	37	35	15			0,83	0,61

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	897	75
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.577	93
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.301	35
Totaal	4.775	203

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	897	425
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.577	593
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.301	364
Totaal	4.775	1.382

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	897	19	75	37	8
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.577	54	93	46	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.301	27	35	17	3
Totaal	4.775	100	203	100	4

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	897	19	425	31	47
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.577	54	593	43	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	1.301	27	364	26	28
Totaal	4.775	100	1.382	100	29

**Oosterpoort Wooncombinatie****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg14</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

**2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI**

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	2.504	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	635	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	810	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	32,3	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	1.294	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

<b>Scores 2008</b>	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 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.458	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	75.762	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	84	97	92

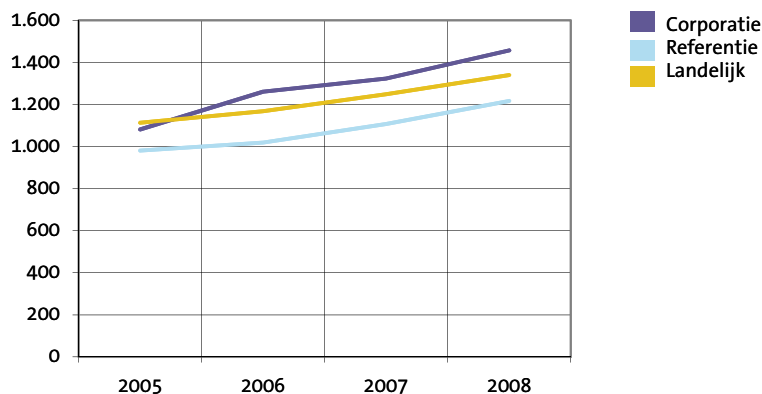
#### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.081	1.261	1.324	1.458	34,9
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	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)**

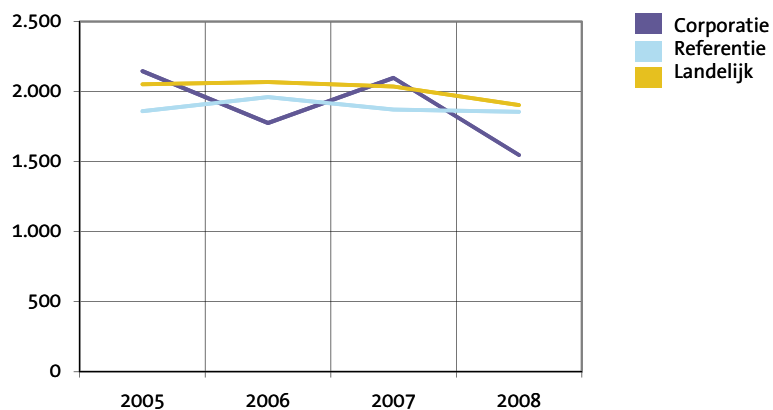
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.428	4.519	4.648	4.772
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.147	1.776	2.098	1.548
Netto kasstroom na rente per VHE	1.069	755	1.007	253

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

**Quintielscores netto kasstroom**

<b>Scores 2008</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	203.333	167.128	155.528
- grondkosten	46.000	22.565	20.681
- bouwkosten	157.333	139.401	128.809
- overige kosten	0	5.161	6.038
<b>Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen</b>	<b>169.667</b>	<b>165.829</b>	<b>136.231</b>
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	<b>32.986</b>	<b>10.016</b>	<b>13.928</b>
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	145.273	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	-17.682	14.817	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	145.867	143.280	146.104
Verkoopkosten	5.133	4.591	7.757
<b>Sloop woongelegenheden</b>			
Kosten	10.896	8.000	7.814

### Quintielscore kengetallen

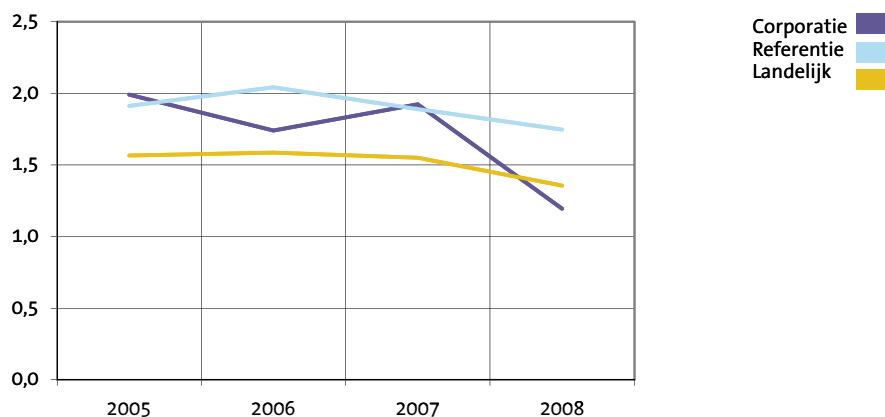
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

**Oosterpoort Wooncombinatie****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.147	1.776	2.098	1.548
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.079	1.021	1.091	1.295
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,2</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

##### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>37.366</b>	<b>38.396</b>	<b>40.034</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.105	1.135	1.184	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.235	-2.381	-2.356	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-558	-483	88	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-55	-412	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	656	1.047	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-5.951	-5.817	-6.307	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	-29	0	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>29.726</b>	<b>31.423</b>	<b>33.277</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

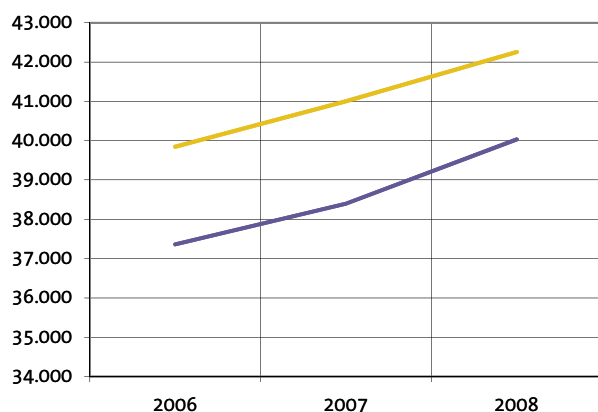
#### Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

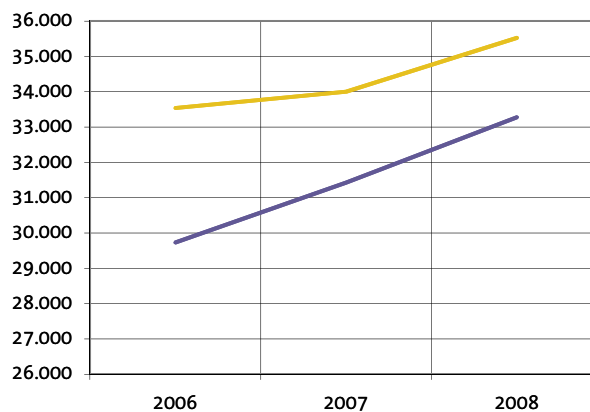
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



**Oosterpoort Wooncombinatie****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**  
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	169.476	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	179.947	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	194.595	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,5	2,9	3,2

**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

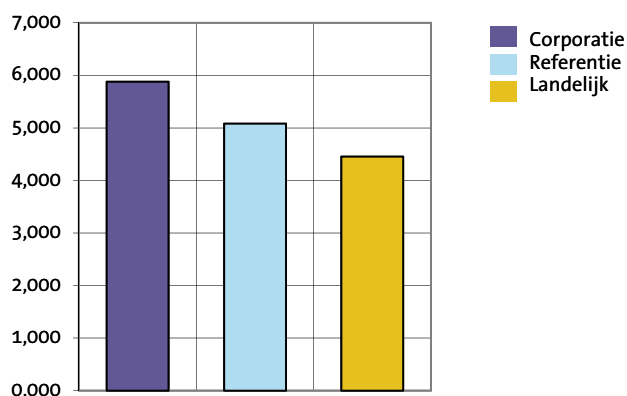
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,6	6,7	7,4
2007	6,8	6,7	7,3
2008	7,0	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	20,8	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,9	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,2	1,3	1,3

**4.1.4 Waarde grondposities**  
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	2.258	3.901
Referentie	696	815
Landelijk	664	719

**Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008**

## 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	26.125	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	24.656	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	17	690	1.716

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.295	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,95	4,59	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

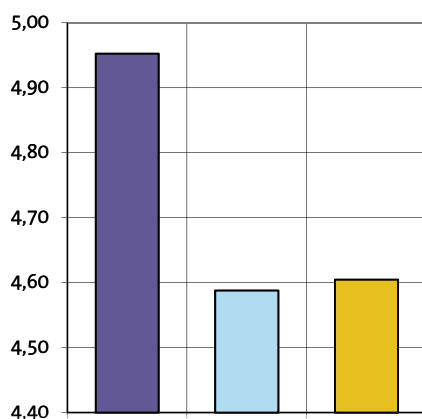
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.147	1.776	2.098	1.548
Langlopende leningen per VHE	19.453	19.955	20.839	26.125
Schuldverdien ratio	<b>9,1</b>	<b>11,2</b>	<b>9,9</b>	<b>16,9</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	<b>10,0</b>	<b>9,9</b>	<b>11,3</b>	<b>12,1</b>
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

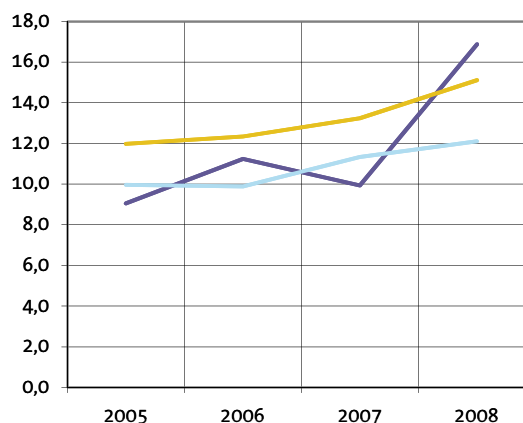
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

##### 4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio

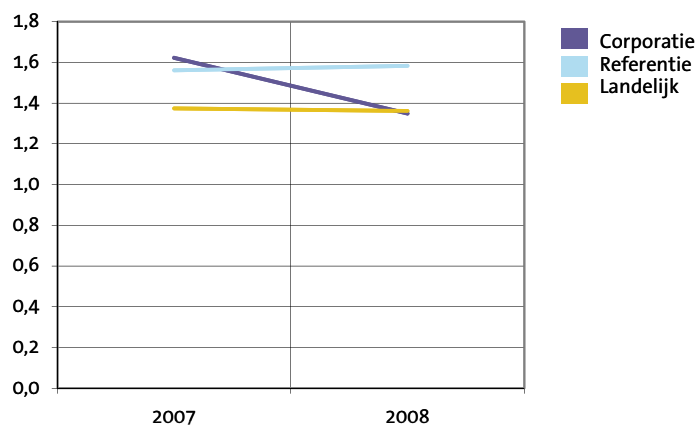


**Oosterpoort Wooncombinatie****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	31.423	33.277
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.359	24.656
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

**4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen**

## Oosterpoort Wooncombinatie

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	37,4	45,8	30,7
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	12.498	15.583	13.322

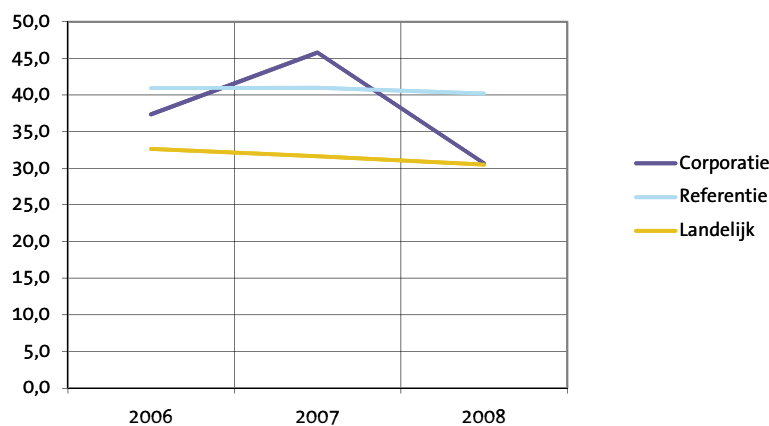
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	66.747	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	13.871	14.718	14.434

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



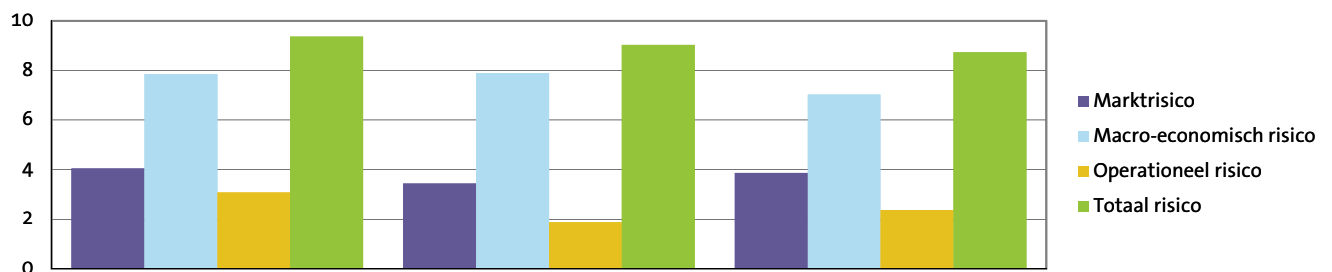
**Oosterpoort Wooncombinatie****Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,0	1.650	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,9	3.203	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	3,1	1.255	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	9,4	3.815	9,0	3.498	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

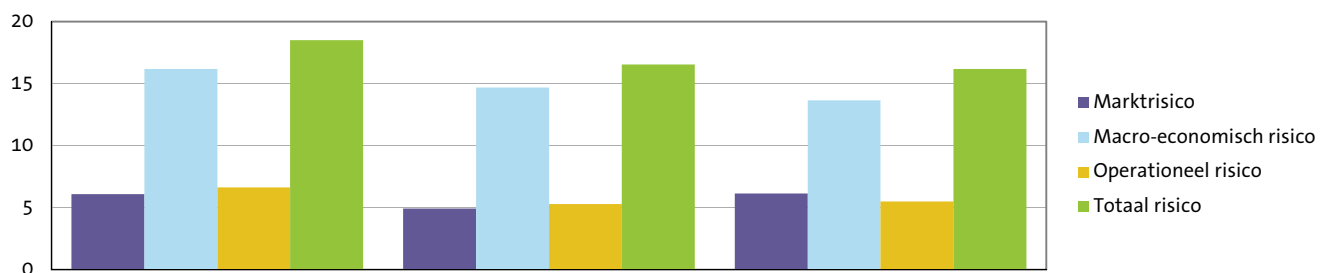
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,1	3.023	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	16,2	8.028	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	6,6	3.287	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	18,5	9.187	16,5	7.785	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Oosterpoort Wooncombinatie

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

## 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](mailto:info@cfv.nl)**

**[www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)**

**Corporatie in Perspectief 2009**

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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.