

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1842

**De Woonplaats
Enschede**



De Woonplaats**Inhoud**

1	Algemeen	
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
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
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	Kwaliteit van de voorraad	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	Inzet in aandachtswijken	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 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
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	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	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
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
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

De Woonplaats

1

Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	De Woonplaats		
L-nummer	L1842		
Vestigingsplaats	Enschede		
Totaal huurwoningen			17.211
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			46
Totaal aantal woongelegenheden			17.257
Garages	1.076	[weging 0,2]	215
Bedrijfsruimten/winkels	207	[weging 1,0]	207
Overig bezit	22	[weging 0,2]	4
Maatschappelijk vastgoed	214	[weging 2,0]	428
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			18.776
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			18.112
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			18
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			2
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden		Aandeel bezit in %
	in regio		totaal bezit
Rg08	Hengelo/Enschede	11.187	64,8
Rg12	Achterhoek	4.811	27,9
	Overig	1.259	7,3
Referentieregio	Rg08 Hengelo/Enschede		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg08			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	13.800	8.500	62	603.900	387.000	64
Huurwoning	10.900	10.500	96	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	8.800	9.300	105	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	2.100	1.200	57	127.700	90.400	71
eengezins	5.700	5.200	92	188.300	155.300	83
meergezins	5.200	5.200	101	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

De Woonplaats**Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg08	Rg12	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	7.252	0	7.252	45
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	2.266	5.167	32
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.034	2.347	3.381	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	198	198	1
Totaal	11.187	4.811	15.998	100

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

	Corporatie	Rg08	Rg12	Landelijk
Eengezinswoningen	50,8	51,4	62,7	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	19,1	18,4	14,0	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	24,9	15,9	15,3	12,7
Hoogbouw	5,0	8,1	4,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,4	2,1
Overige woonegelegenheden	0,3	5,3	1,1	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	12,8	8,6	3,1	8,6
Bouwperiode 1945-1959	16,1	18,3	14,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	13,0	21,9	20,5	17,9
Bouwperiode 1970-1979	14,0	15,9	22,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	21,6	16,1	18,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,7	9,2	12,1	11,2
Bouwperiode 2000 en later	12,8	9,9	9,2	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

De Woonplaats

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	12,6	12,9	11,4	10,6	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	1,0	0,6	0,5	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,0	2,1	1,1	1,0	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,1	0,6	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,4	2,6	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	373	393	410	428	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,0	69,8	72,9	75,1	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

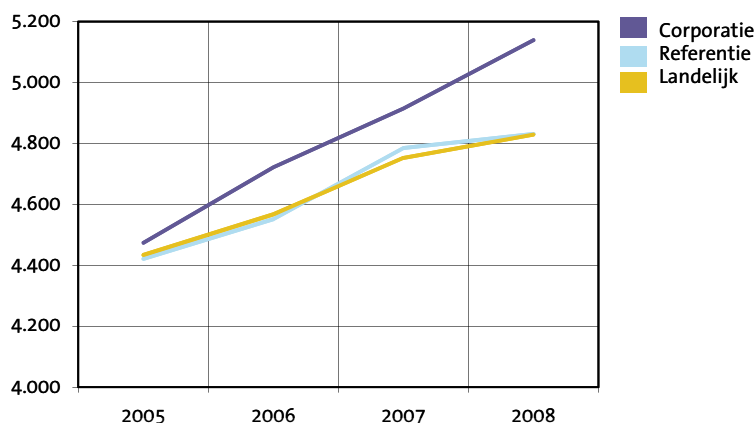
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.474	4.722	4.914	5.139	115
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	109
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)



De Woonplaats**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg08		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	35	65	26	74
Waarvan in de koopsector	13	87	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	62	38	51	49
Middelduur	55	45	42	58
Duur	24	76	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

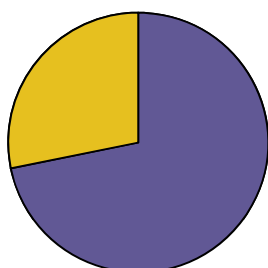
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	4.858	4.202	3.091	2.253	13,1	26,4	26,6
Betaalbare woningen	12.992	12.798	13.420	13.865	80,6	68,3	66,3
Dure woningen	771	982					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			767	561	3,3	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			319	532	3,1	1,4	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	2.268	1.660	1.453	1.303	71,8	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	891	653	571	509	28,2	25,1	27,9
Passend	2.530	1.838	1.526	1.427	78,7	89,7	90,6
Te duur	433	279	403	288	15,1	5,5	5,2
Te goedkoop	196	196	95	97	6,3	4,8	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 corporatie 2005-2008**2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

■ Toewijzing aan doelgroep
■ Toewijzing aan niet doelgroep

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	128	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	67	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,34	3,07	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	5.708	7.556	6.517	360	290	300
Mutatieonderhoud	2.193	5.711	4.724	261	172	186
Planmatig onderhoud	17.690	11.359	12.023	664	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	281	28.297	35.164	109.545	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	141	273	321			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	17.257		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.532		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	14,7	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	5.159		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	29,9	27,2	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	213		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	11,8	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

De Woonplaats**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	933	257	54	40	58
Fysieke activiteiten	642	653	37	55	54
Totaal	1.575	910	91	95	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					

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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	17.257	59.571	293.881	2.388.091	17.257	59.571	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,3	1,7	1,1	1,0	2,7	2,0	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,6	0,7	0,7	0,7	0,4	0,7	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,2	0,2	1,1	0,9	0,0	0,1	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	3,5	0,7	1,8	1,3	2,3	1,2	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,4	0,4	0,4	0,3	0,6	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.

De Woonplaats**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	227	450	450	1.127	850	0,75	
Prognosejaar 2006		443	548	991	577	0,58	
Prognosejaar 2007			409	409	380	0,93	
Gerealiseerde productie	273	197	380			0,76	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	306	0,00	
Prognosejaar 2006		0	0	0	78	0,01	
Prognosejaar 2007			0	0	1	0,50	
Gerealiseerde productie	228	77	1			0,17	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	469	585	633	1.687	1.838	0,92	
Prognosejaar 2006		1.172	538	1.710	1.142	0,67	
Prognosejaar 2007			666	666	607	0,91	
Gerealiseerde productie	696	535	607			0,83	0,61

De Woonplaats

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	7.252	517	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	81	2.266	64
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.034	177	2.347	152
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	198	14
Totaal	11.187	775	4.811	230

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg08		Rg12	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	7.252	1.211	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.901	809	2.266	149
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.034	104	2.347	189
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	198	19
Totaal	11.187	2.124	4.811	357

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	7.365	43	596	55	8
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.928	34	145	13	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.730	22	330	30	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	234	1	14	1	6
Totaal	17.257	100	1.085	100	6

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	7.365	43	1.211	49	16
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.928	34	959	39	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.730	22	297	12	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	234	1	19	1	8
Totaal	17.257	100	2.486	100	14

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

	Rg08	Rg12	Landelijk
Corporatie	16,7	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	14,1	23,4	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	448	1.048	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	10	49	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	348	461	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	77,7	44,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	37	64	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

De Woonplaats

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.704	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	56.516	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	83	87	92

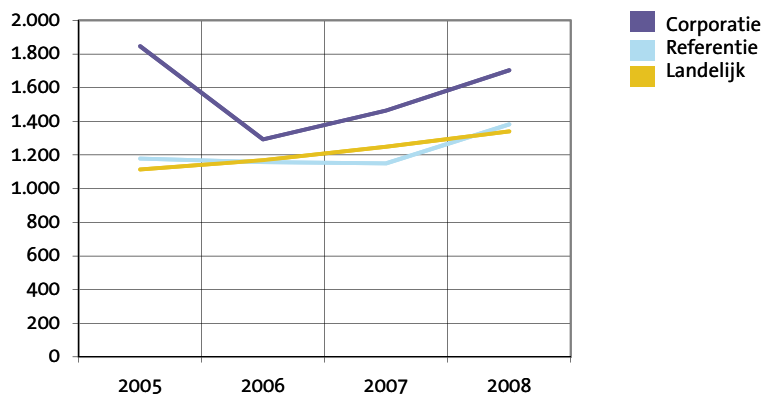
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.846	1.293	1.464	1.704	-7,7
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
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)



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

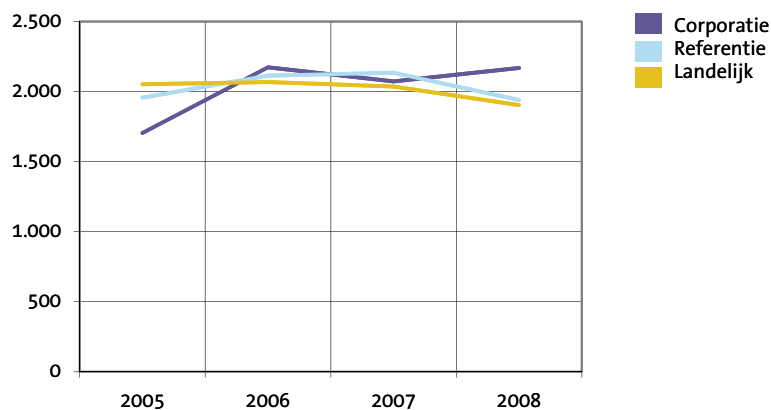
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.619	4.887	4.943	5.160
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.705	2.175	2.073	2.169
Netto kasstroom na rente per VHE	280	742	639	621

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

De Woonplaats

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	172.693	166.617	155.528
- grondkosten	28.480	21.675	20.681
- bouwkosten	144.213	135.064	128.809
- overige kosten	0	9.877	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	109.545	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	161.054	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	21.286	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	133.033	125.223	146.104
Verkoopkosten	2.367	2.915	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	11.000	8.352	7.814

Quintielscore kengetallen

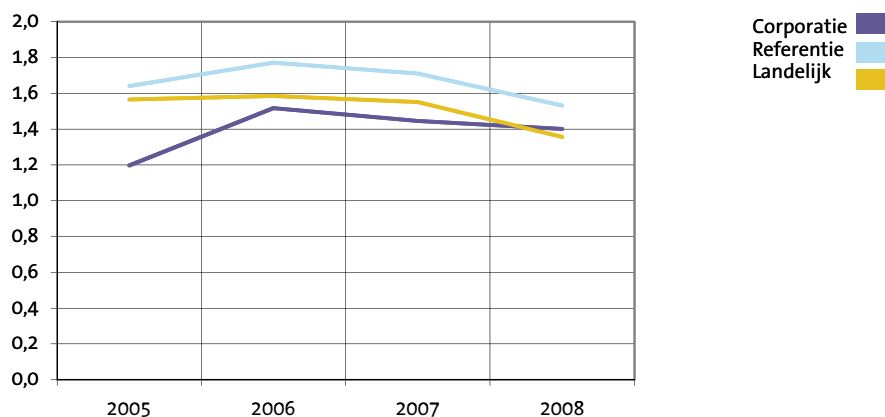
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

De Woonplaats**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.705	2.175	2.073	2.169
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.425	1.433	1.434	1.548
Rentedekkingsgraad	1,2	1,5	1,4	1,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

De Woonplaats

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
Opgave corporatie	57.254	60.952	63.805	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.693	1.802	1.886	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-9.753	-13.034	-12.949	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-8.510	-5.811	-5.016	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	0	0	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-944	-956	-1.035	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-4.824	-4.558	-4.453	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-2	-1	-1.976	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	34.915	38.394	40.263	33.535	33.997	35.518

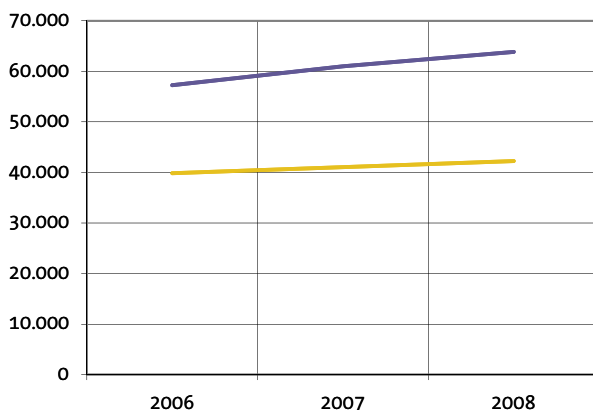
Quintielscores bedrijfswaarde

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

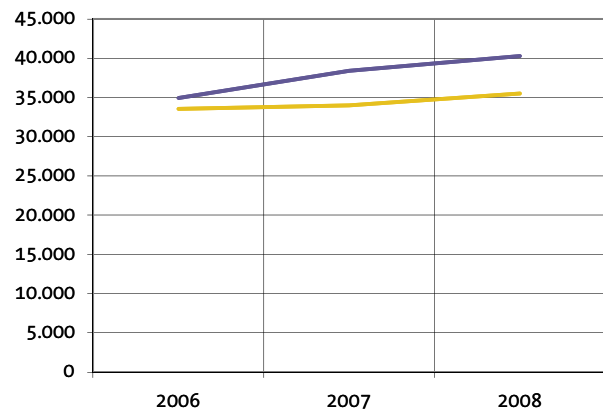
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	111.156	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	120.130	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	129.413	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	4,0	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

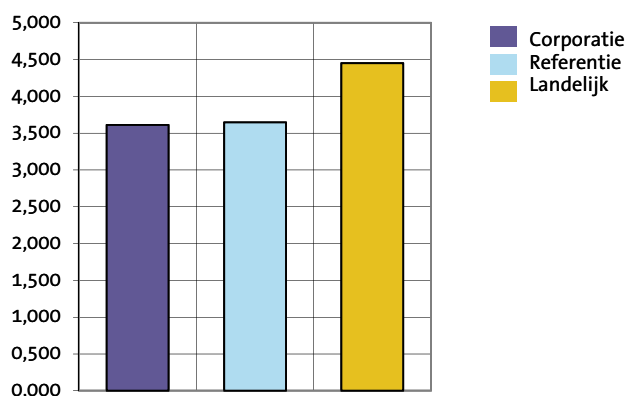
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,1	7,4	7,4
2007	7,8	7,3	7,3
2008	7,8	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	27,9	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,6	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,8	1,0	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	371	255
Referentie	651	686
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

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	31.231	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	29.136	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.310	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.548	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,76	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

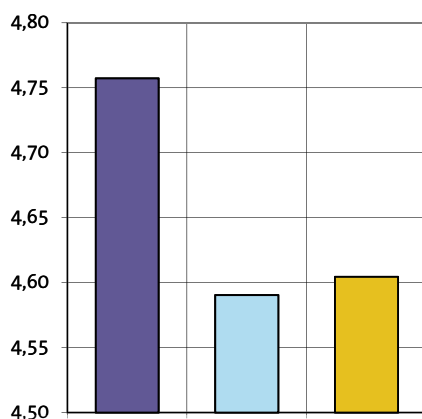
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.705	2.175	2.073	2.169
Langlopende leningen per VHE	26.445	26.865	28.771	31.231
Schuldverdien ratio	15,5	12,4	13,9	14,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
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	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

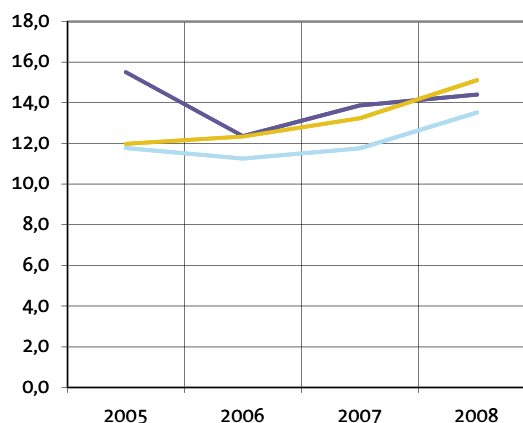
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

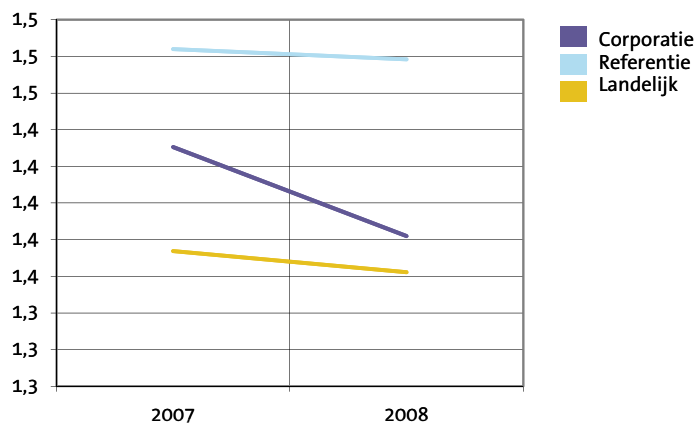


De Woonplaats**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.394	40.263
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.840	29.136
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

De Woonplaats

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	31,4	31,5	32,2
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	15.706	13.813	13.322

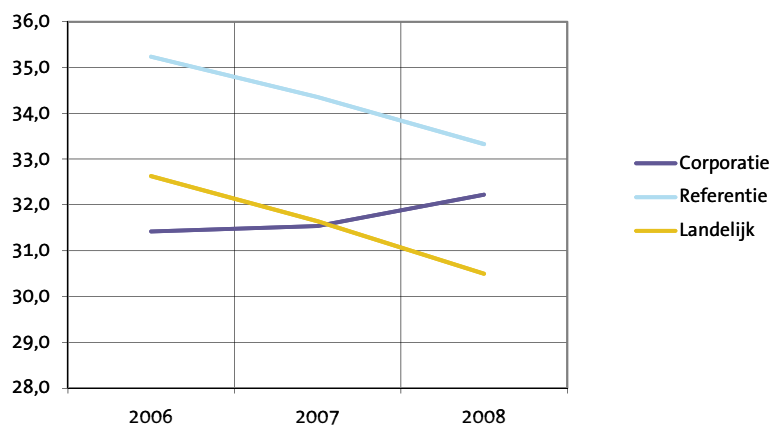
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	391.061	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	21.592	14.941	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



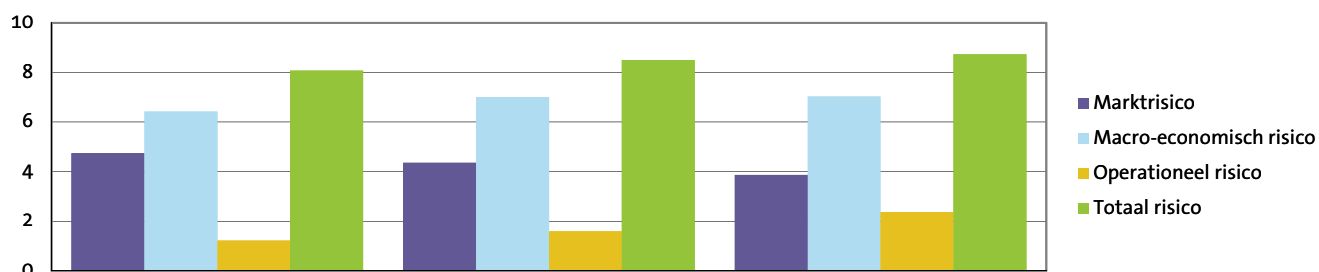
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,7	2.312	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,4	3.127	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	1,2	596	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	8,1	3.934	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

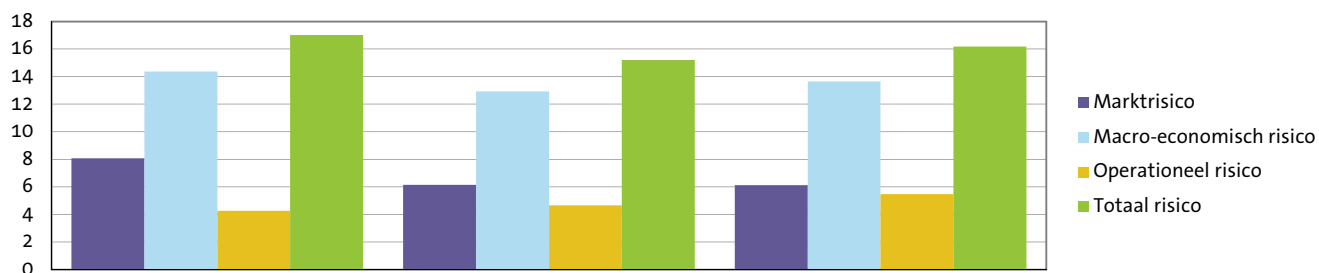
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	8,1	4.961	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	14,4	8.813	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	4,3	2.626	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	17,0	10.449	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



De Woonplaats

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie				JA
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

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

De Woonplaats

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

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.