

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0144

**Bouwvereniging Volksbelang
Vianen**



the 1990s, the number of people in the UK who are employed in the public sector has increased from 10.5 million to 12.5 million, and the number of people in the public sector who are employed in health care has increased from 2.5 million to 3.5 million (Department of Health 2000).

There are a number of reasons for this increase. One of the main reasons is the increasing demand for health care services. The population of the UK is increasing, and the number of people who are aged 65 and over is increasing rapidly. This has led to an increase in the number of people who are in need of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

Another reason for the increase is the increasing demand for health care services from the private sector. The private sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The private sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

A third reason for the increase is the increasing demand for health care services from the voluntary sector. The voluntary sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The voluntary sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

There are a number of other reasons for the increase. One of the main reasons is the increasing demand for health care services from the public sector. The public sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The public sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

Another reason for the increase is the increasing demand for health care services from the private sector. The private sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The private sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

A third reason for the increase is the increasing demand for health care services from the voluntary sector. The voluntary sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The voluntary sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

There are a number of other reasons for the increase. One of the main reasons is the increasing demand for health care services from the public sector. The public sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The public sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

Another reason for the increase is the increasing demand for health care services from the private sector. The private sector is becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector. The private sector is also becoming increasingly important in the provision of health care services, and this has led to an increase in the number of people who are employed in the public sector.

Bouwvereniging Volksbelang

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 2006-2009		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 2010 - 2014 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	Specificatie netto bedrijfslasten		14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		14
3.2	Netto kasstroom		15
3.3	Kosten en opbrengsten productie		
3.3.1	Nieuwbouw huur		16
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen		16
3.3.3	Verkoop bestaand bezit		16
3.3.4	Verbeteringen en renovaties		16
3.3.5	Sloop woongelegenheden		16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		16
3.4	Rentedekkingsgraad		17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
4.1	Vastgoed		
4.1.1	Bedrijfswaarde		18
4.1.2	WOZ-waarde		19
4.1.3	Kengetallen vastgoed		19
4.1.4	Grondposities		19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		19
4.2	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 2014		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

Bouwvereniging Volksbelang

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Volksbelang		
L-nummer	L0144		
Vestigingsplaats	Vianen		
Aantal fte's	27,6		
Totaal huurwoningen	2.647		
Eenheden in verzorgingshuizen	178		
Overige woonegelegenheden	714		
Totaal aantal woonegelegenheden	3.539		
Garages	774 m2	46 [weging 0,2]	9
Bedrijfsruimten/winkels	270 m2	9 [weging 1,0]	9
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	2.936 m2	15 [weging 2,0]	30
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	3.609		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			3.587
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			3.553
Verbindingen			
Aantal verbindingen	8		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	12.306		
Verstrekte leningen *	11.055		
Rekening courant *	1.140		
Verstrekte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	3.499	98,9	
Overig	40	1,1	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

Bouwvereniging Volksbelang**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.050	2.050	59
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.446	1.446	41
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.499	3.499	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	45,8	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	5,7	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,8	15,0	13,1
Hoogbouw	6,5	10,6	10,7
Eenheden verzorging	5,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	20,2	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,9	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,8	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	13,2	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	26,1	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	15,9	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	15,7	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	18,5	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,0	7,4	8,5	5,6	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,6	0,7	0,6	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,4	0,2	0,3	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,1	0,1	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,1	0,1	0,1	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	356	389	410	406	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				401	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				1152	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				236	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,0	67,0	66,8	66,1	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

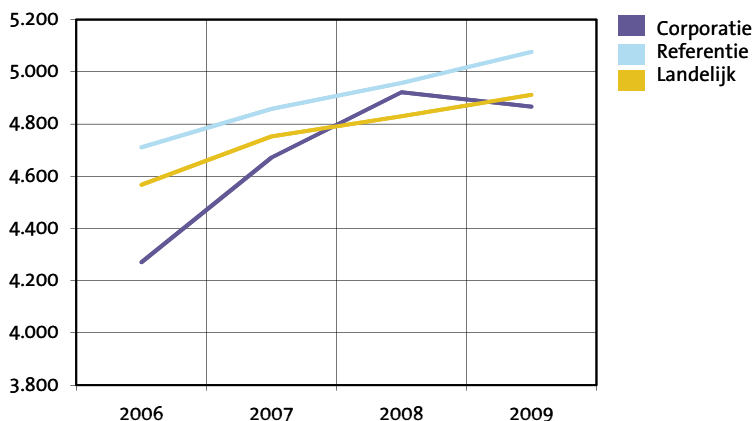
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.270	4.671	4.921	4.867	114
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

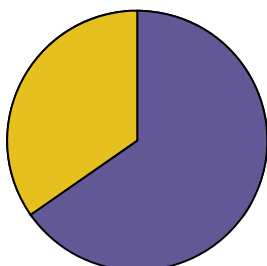
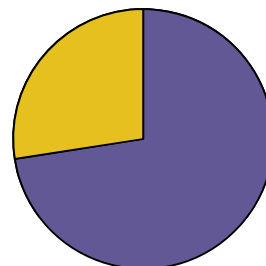
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	729	777	758	744	28,1	19,9	25,4
Betaalbare woningen	1.666	1.729	1.744	1.756	66,3	72,1	66,7
Dure woningen	108						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		88	103	119	4,5	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		14	27	28	1,1	1,6	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	311	120	144	94	65,3	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	161	64	86	44	34,7	33,8	27,5
Passend	469	174	206	133	95,9	90,2	90,2
Te duur	3	4	15	1	2,2	6,1	5,9
Te goedkoop	0	6	9	4	1,9	3,7	3,8

Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	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 2006-2009**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009**

■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
 ■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,86	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	237	292	515	534	323	325
Mutatieonderhoud	214	149	338	260	188	205
Planmatig onderhoud	956	540	590	356	1.052	915
Totaal onderhoud	1.408	981	1.442	1.150	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	742	0	381	1.896	11.491	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	150	0	170	165			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	3.539		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	383		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,8	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	178		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	6,6	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	797		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	22,5	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	16		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	11,6	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	30	0	47	69
Fysieke activiteiten	37	120	10	44	54
Totaal	37	150	10	91	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	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					

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	3.539	112.156	514.790	2.419.143	3.539	112.156	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,0	1,2	1,1	1,0	3,9	1,1	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,4	0,5	0,7	0,5	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,7	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,5	0,7	1,1	0,0	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,6	0,5	0,7	0,6	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
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.

Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	135	46	8	189	106	0,56	
Prognosejaar 2007		18	27	45	106	0,42	
Prognosejaar 2008			5	5	40	0,13	
Gerealiseerde productie	0	66	40			0,37	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	1	0,50	
Prognosejaar 2007		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	1	0	0			0,50	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	1	1	3	4	0,75	
Prognosejaar 2007		1	1	2	3	0,67	
Prognosejaar 2008			2	2	1	0,50	
Gerealiseerde productie	1	2	1			0,64	0,59

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.050	96
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.446	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.499	103

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.050	284
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.446	745
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.499	1.029

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	43	1	40	28	93
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.050	58	96	67	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.446	41	7	5	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.539	100	143	100	4

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	43	1	98	9	228
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.050	58	284	25	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.446	41	745	66	52
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.539	100	1.127	100	32

Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

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 2009	0	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.700	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Bouwvereniging Volksbelang

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	434	382	429	455	667	705
Overige bedrijfslasten*	741	756	972	897	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.471	981	1.132	879	1.500	1.387
Variabele lasten	2.646	2.118	2.532	2.230	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.554	981	1.132	1.011	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.092	1.137	1.400	1.219	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	561	548	577	609	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	162	65	48	71	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	29	72	96	65	66
Netto bedrijfslasten	369	496	703	443	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	1	97	10	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	369	494	606	433	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	58.551	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	129	93	88

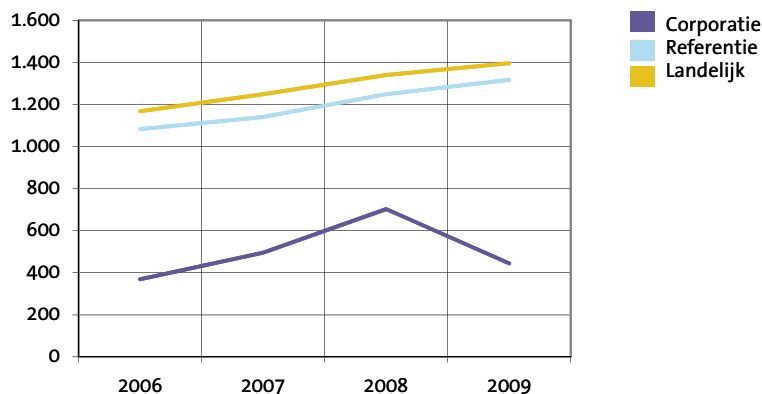
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	369	496	703	443	20,1
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Bouwvereniging Volksbelang**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

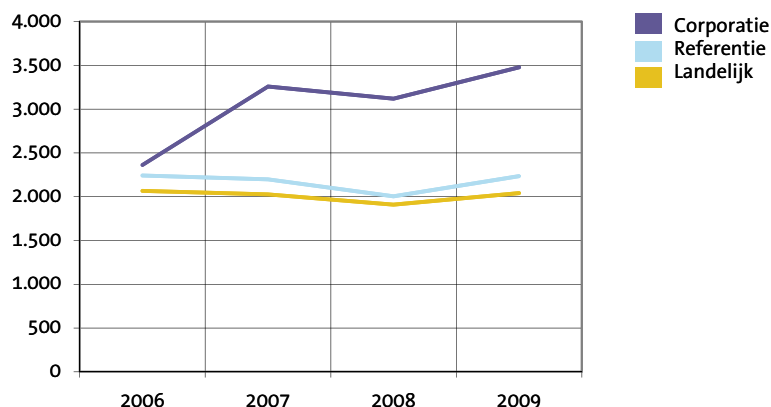
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.287	4.737	4.953	4.932
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.364	3.261	3.118	3.478
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	2.416	2.920	2.134	2.101

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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

Bouwvereniging Volksbelang

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	20	16	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	129.800	119.188	172.581	174.866
- grondkosten	0	25.200	11.875	21.893	22.220
- bouwkosten	0	149.600	107.313	144.959	145.295
- overige kosten	0	-45.000	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	46	24	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	106.543	119.208	173.850	176.317
- grondkosten	0	7.152	11.875	19.951	17.494
- bouwkosten	0	202.217	107.333	152.198	151.999
- overige kosten	0	-102.826	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	2	1	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	190.000	184.500	171.000	153.287	139.963
Verkoopkosten	2.000	2.500	3.000	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	100	100	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	170	165	21.021	97.606
Uitgaven	0	2.241	11.491	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	1	0	0	3.069	15.305
Kosten	10.000	0	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

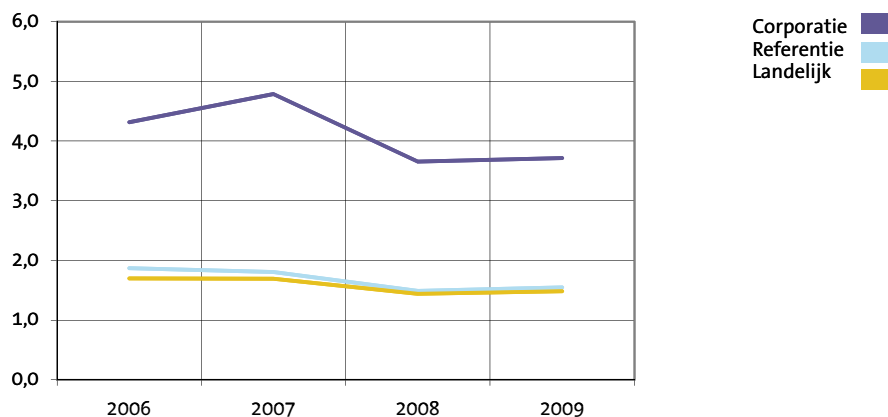
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Bouwvereniging Volksbelang**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.144	3.691	2.938	2.875
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	728	771	803	774
Rentedekkingsgraad	4,3	4,8	3,7	3,7
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Bouwvereniging Volksbelang

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	42.765	45.481	45.097	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-428	-234	379	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-50	-361	-328	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	134	999	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.567	-1.974	-2.694	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-1.206	-490	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.514	42.557	43.454	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	163.109	168.394	151.586
	eenheden verzorging	75.185	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	82.494	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	166.677	174.944	157.863
	eenheden verzorging	118.279	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	74.130	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	167.223	177.371	159.816
	eenheden verzorging	133.011	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	75.559	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,9	2,9	3,1

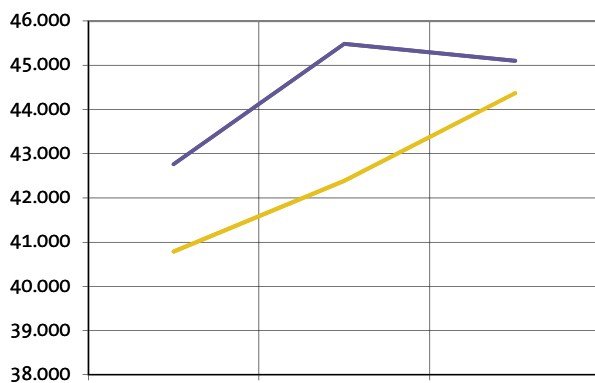
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

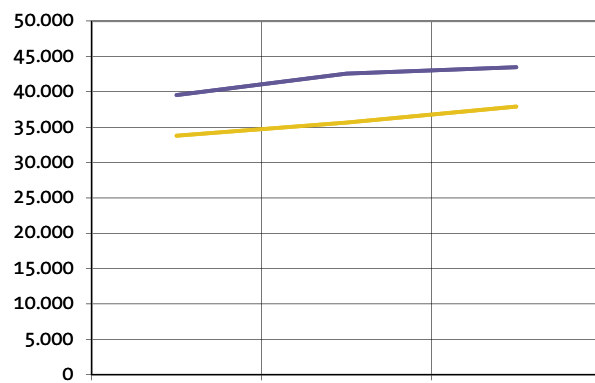
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Bouwvereniging Volksbelang**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,3	7,7	7,3
2008	8,6	7,8	7,5
2009	8,8	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	22,6	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,6	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,5	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

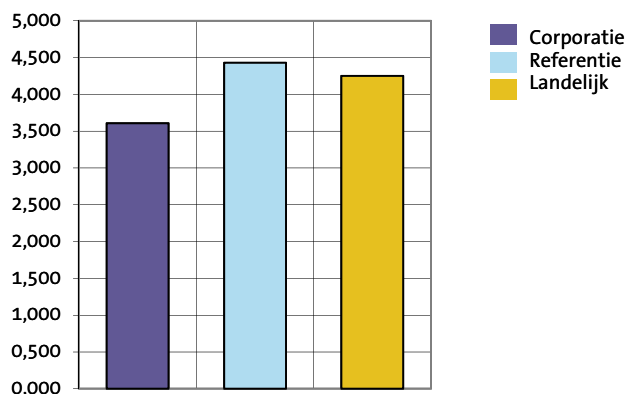
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.950	2.280	2.098	1.058	887
Aantal hectares			36,0	146.309	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009

Bouwvereniging Volksbelang

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	19.413	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	17.150	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	355	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	774	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,16	4,58	4,47

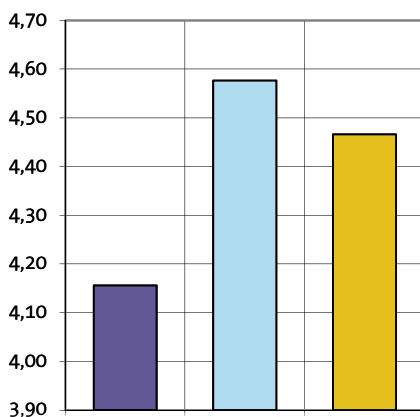
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	2.416	2.920	2.134	2.101
Langlopende leningen per VHE	16.720	13.857	17.320	19.413
Schuldverdienratio	6,9	4,7	8,1	9,2
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	23,5	25,7	43,7	40,4
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

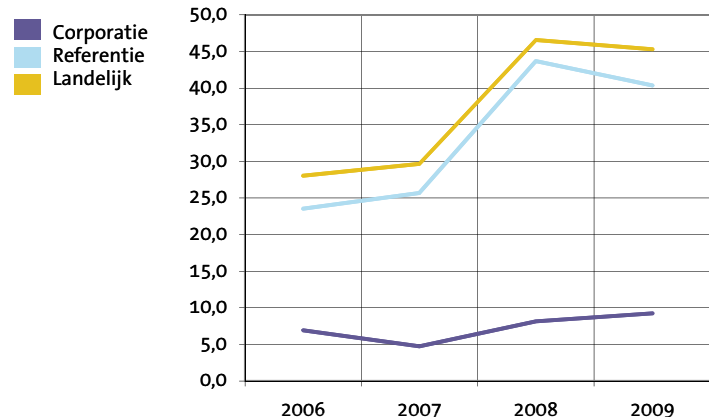
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

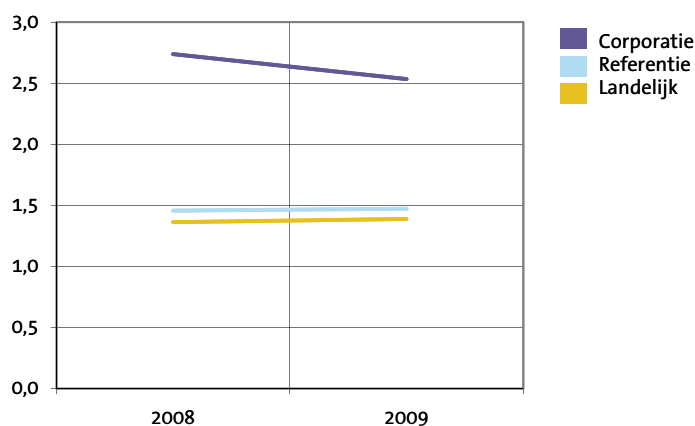


Bouwvereniging Volksbelang**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.557	43.454
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	15.545	17.150
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	2,7	2,5
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Bouwvereniging Volksbelang

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	56,5	61,5	51,4
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	28.808	16.049	13.400

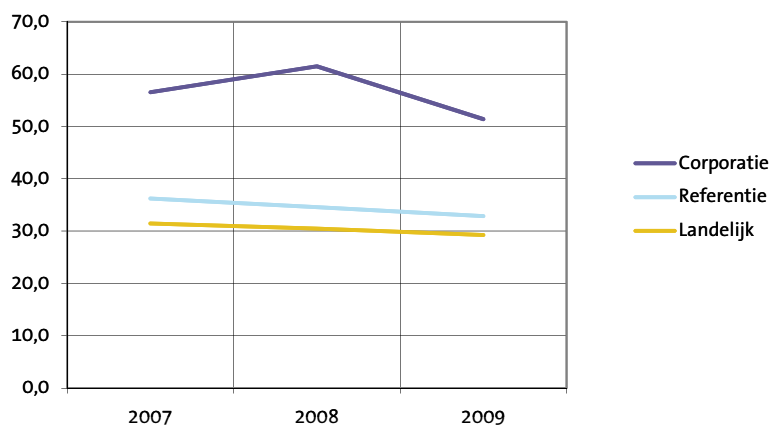
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	22.102	18.254	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



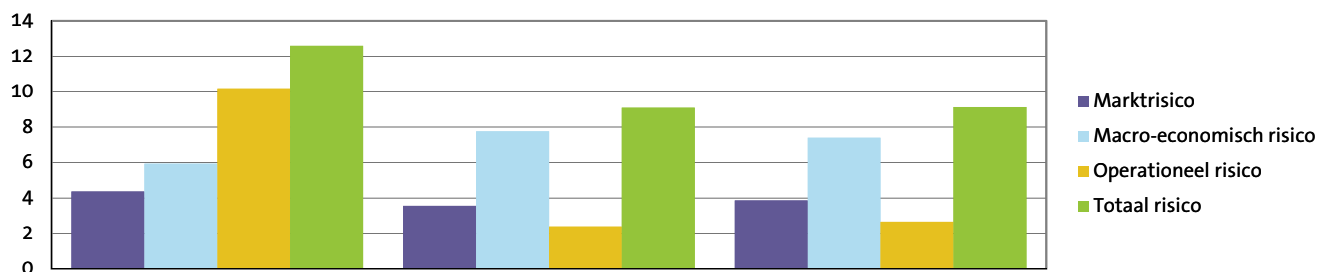
Bouwvereniging Volksbelang**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	2.447	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	5,9	3.331	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	10,2	5.700	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	12,6	7.053	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

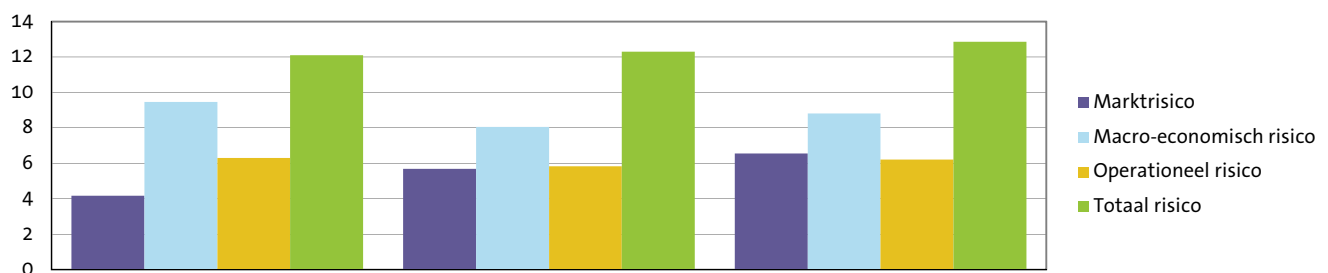
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,2	3.318	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,5	7.532	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	6,3	5.018	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	12,1	9.639	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Bouwvereniging Volksbelang

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Bouwvereniging Volksbelang

Bouwvereniging Volksbelang

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 2010

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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.