

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0176

**BrabantWonen
Oss**



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

BrabantWonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	BrabantWonen		
L-nummer	L0176		
Vestigingsplaats	Oss		
Aantal fte's	224,6		
Totaal huurwoningen	14.104		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	522		
Totaal aantal woonegelegenheden	14.626		
Garages	14.970 m2	998	[weging 0,2] 200
Bedrijfsruimten/winkels	0 m2	0	[weging 1,0] 0
Overig bezit	1.260 m2	62	[weging 0,2] 12
Maatschappelijk vastgoed	280 m2	1	[weging 2,0] 2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	15.687		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	14.840		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)	14.277		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	9		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	11.669		
Verstrekke leningen *	2.929		
Rekening courant *	-16.595		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg37 DenBosch e.o.	7.311	50,0	
Rg40 Noordoost-Brabant	7.315	50,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg40 Noordoost-Brabant		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

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

Waardering wijken	Rg37	Rg40	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	0	3.355	23
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.986	5.229	8.215	56
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	970	2.086	3.056	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	7.311	7.315	14.626	100

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

	Corporatie	Rg37	Rg40	Landelijk
Eengezinswoningen	58,6	53,7	65,5	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	18,9	10,7	13,0	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,6	11,8	15,5	13,1
Hoogbouw	2,3	18,6	2,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,0	3,1	2,1
Overige woongelegenheden	3,6	4,2	0,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	3,8	3,6	0,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	27,1	15,9	12,2	14,3
Bouwperiode 1960-1969	24,3	17,6	19,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	12,7	20,4	22,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,4	22,8	25,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,7	10,9	12,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	5,1	8,8	8,2	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,7	9,0	8,9	8,8	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	1,1	1,3	1,5	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	1,2	1,5	1,6	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		1,5	0,0	0,2	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	372	371	395	388	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				397	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				160	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,0	74,4	73,2	66,0	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

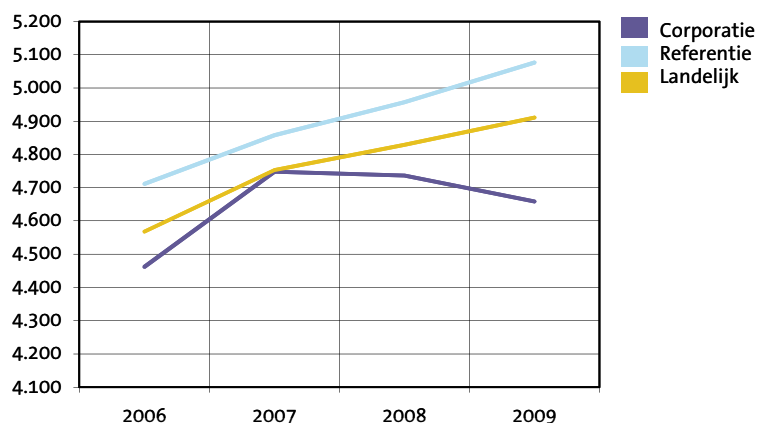
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.462	4.748	4.737	4.659	104
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)



BrabantWonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

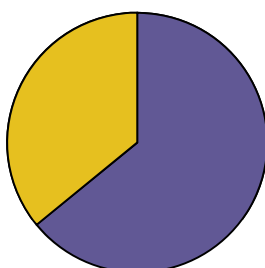
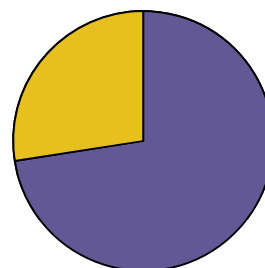
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.331	3.315	3.315	3.086	21,9	19,9	25,4
Betaalbare woningen	9.308	8.731	8.688	10.075	71,4	72,1	66,7
Dure woningen	650						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		627	627	781	5,5	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		553	553	162	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.	780	836	788	778	64,1	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	415	496	432	439	35,9	33,8	27,5
Passend	1.146	1.220	1.200	1.167	95,3	90,2	90,2
Te duur	42	101	12	19	3,5	6,1	5,9
Te goedkoop	7	11	8	31	1,1	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.

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	143	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,77	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	416	459	583	704	323	325
Mutatieonderhoud	287	282	265	279	188	205
Planmatig onderhoud	1.931	629	1.889	2.444	1.052	915
Totaal onderhoud	2.634	1.370	2.736	3.427	1.563	1.445

(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.723	19.784	21.465	878	1.238	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	1.704	3.954	3.059	709			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	14.626		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	839		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	5,7	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	15		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	66		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	4.601		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,5	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	127		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	10,4	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1.716	6.111	117	47	69
Fysieke activiteiten	429	1.529	29	44	54
Totaal	2.145	7.640	147	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					

BrabantWonen

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	Rg40	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg40	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	14.626	33.947	514.790	2.419.143	14.626	33.947	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,8	1,3	1,1	1,0	1,8	1,6	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,5	0,5	0,7	0,8	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	1,9	0,2	0,7	1,1	0,0	0,0	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	0,2	0,7	1,1	0,3	0,3	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,6	0,5	0,6	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.

BrabantWonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	51	200	921	1.172	388	0,33	
Prognosejaar 2007		143	595	738	206	0,28	
Prognosejaar 2008			419	419	155	0,37	
Gerealiseerde productie	182	51	155			0,33	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	135	0	0	135	126	0,93	
Prognosejaar 2007		0	104	104	75	0,72	
Prognosejaar 2008			85	85	0	0,01	
Gerealiseerde productie	51	75	0			0,55	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	17	17	17	51	31	0,61	
Prognosejaar 2007		17	17	34	21	0,62	
Prognosejaar 2008			97	97	7	0,07	
Gerealiseerde productie	10	14	7			0,43	0,59

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg37		Rg40	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	275	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.986	529	5.229	54
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	970	237	2.086	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	7.311	1.041	7.315	54

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg37		Rg40	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	842	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.986	772	5.229	322
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	970	345	2.086	285
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	7.311	1.959	7.315	607

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)	3.355	23	275	25	8
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.215	56	583	53	7
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.056	21	237	22	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	14.626	100	1.095	100	7

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	23	842	33	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.215	56	1.094	43	13
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.056	21	630	25	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	14.626	100	2.566	100	18

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

	Rg37	Rg40	Landelijk
Corporatie	25,1	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	26,1	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	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					

BrabantWonen

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	597	660	795	954	667	705
Overige bedrijfslasten*	376	431	493	431	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.423	1.334	2.633	3.353	1.500	1.387
Variabele lasten	2.396	2.426	3.921	4.739	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.499	1.432	2.736	3.427	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	897	993	1.185	1.312	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	210	211	220	247	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	98	146	154	15	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
Netto bedrijfslasten	589	636	811	1.050	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	35	139	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	589	636	776	912	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	60.654	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	64	93	88

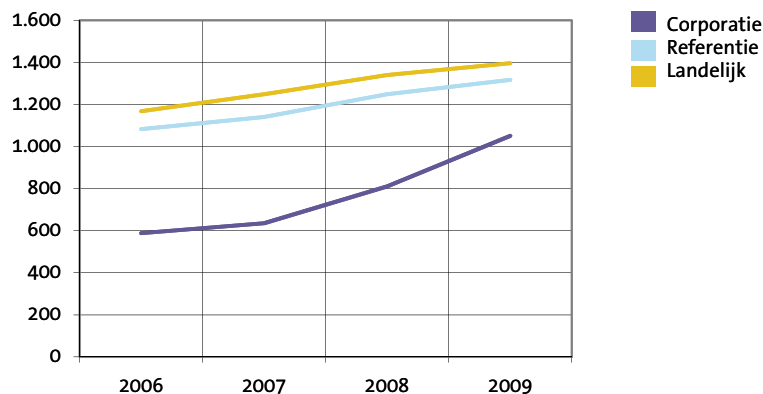
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	589	636	811	1.050	78,3
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)



BrabantWonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

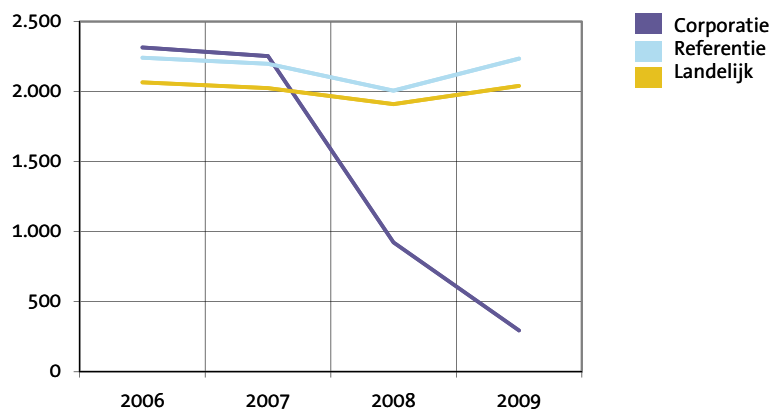
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.403	4.322	4.471	4.773
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.315	2.253	924	296
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	2.341	2.317	841	94

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)**

BrabantWonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	93	51	155	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	107.011	138.647	137.865	172.581	174.866
- grondkosten	13.634	13.569	12.916	21.893	22.220
- bouwkosten	92.043	111.294	112.323	144.959	145.295
- overige kosten	1.333	13.784	12.626	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	188.818	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	2	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	545.000	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	75.500	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	469.500	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	10	14	7	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	162.800	154.643	150.429	153.287	139.963
Verkoopkosten	200	286	2.000	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	3.954	3.059	709	21.021	97.606
Uitgaven	5.004	7.017	1.238	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	51	75	0	3.069	15.305
Kosten	18.804	16.560	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

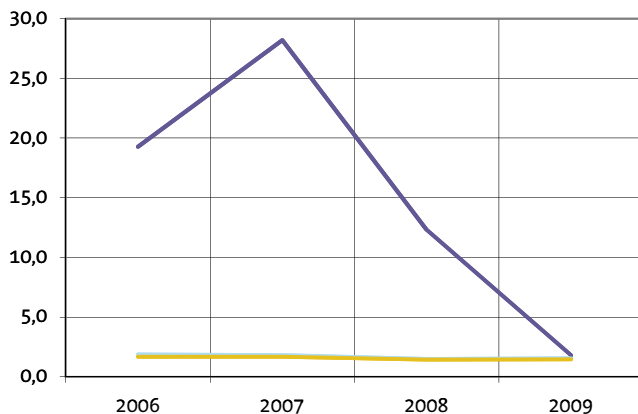
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	58	39.716	153.361
---	---	---	----	--------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.469	2.402	915	211
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	128	85	74	117
Rentedekkingsgraad	19,3	28,2	12,3	1,8
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

Corporatie ■
 Referentie ■
 Landelijk ■

BrabantWonen

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	32.220	31.862	39.333	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	992	981	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	-2.009	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.078	-941	-3.372	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-50	-375	-368	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-2.574	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.469	-6.139	-590	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-353	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	26.262	25.387	30.421	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	170.763
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	11.603	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	176.531	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	56.754	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	178.115	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	56.425	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,7	2,9	3,1

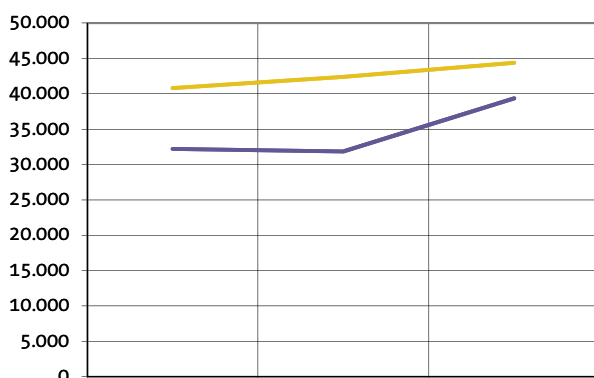
Quintielscores bedrijfswaarde

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

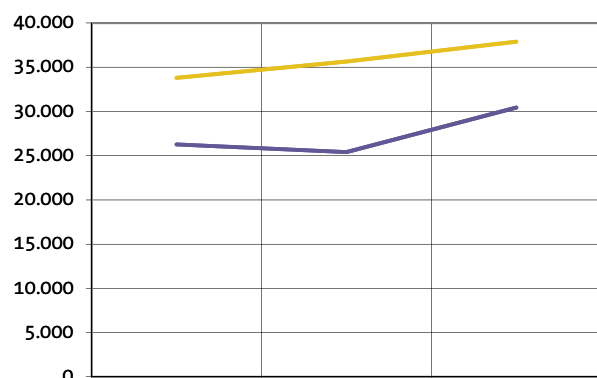
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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

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

4.1.4 Grondposities

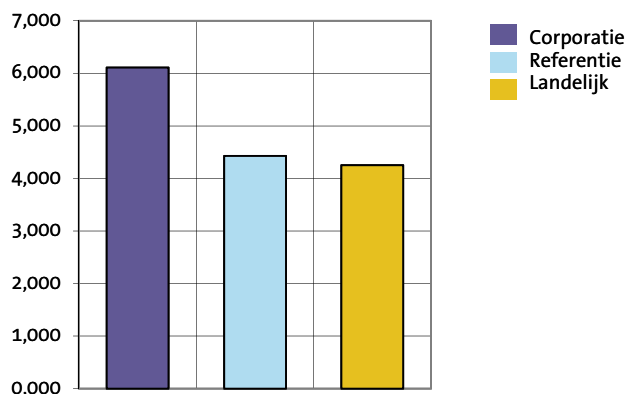
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.058	887
Aantal hectares			0,0	146.309	277.642

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	47	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	40.511	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

BrabantWonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	7.036	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	6.429	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	399	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	117	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	2,65	4,58	4,47

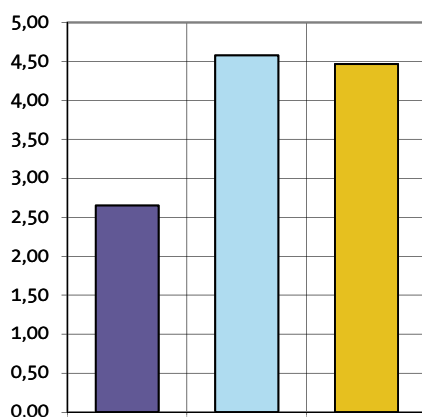
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	2.341	2.317	841	94
Langlopende leningen per VHE	1.578	1.303	1.249	7.036
Schuldverdienratio	0,7	0,6	1,5	74,8
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

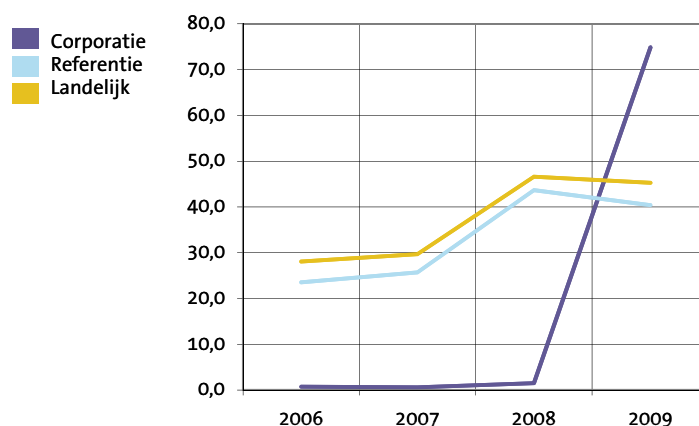
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

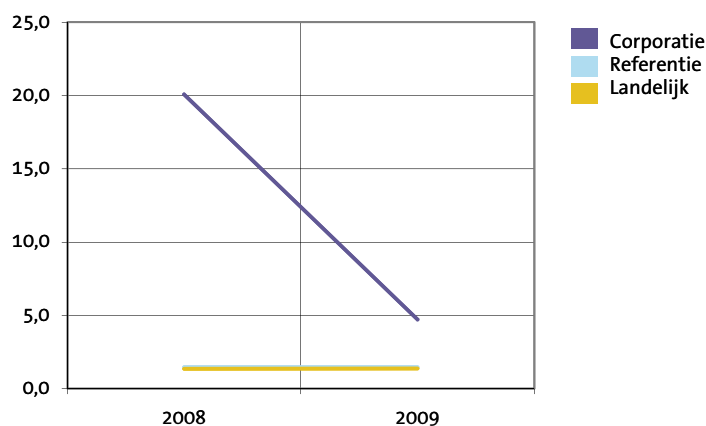


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	25.387	30.421
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	1.264	6.429
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	20,1	4,7
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

BrabantWonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	91,0	82,0	73,0
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	27.800	16.049	13.400

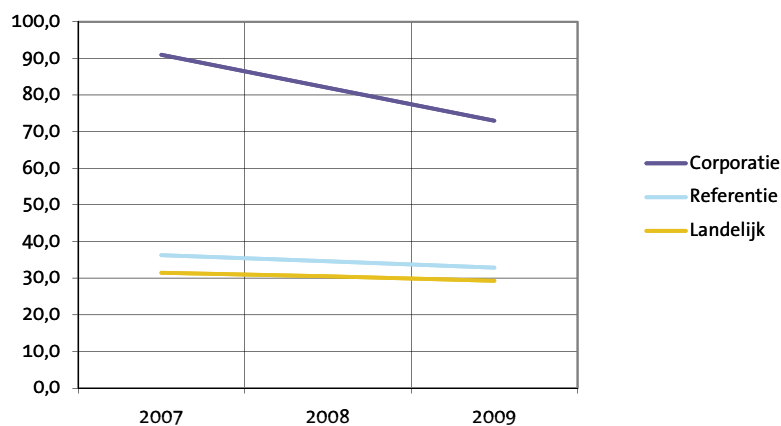
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	38.231	18.254	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

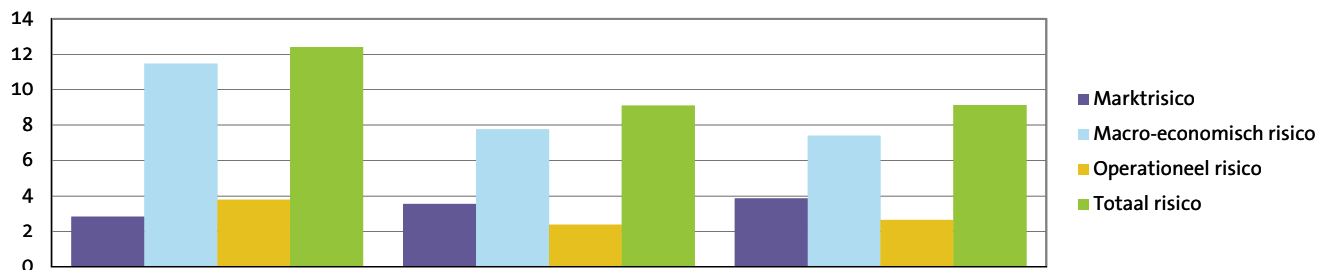
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

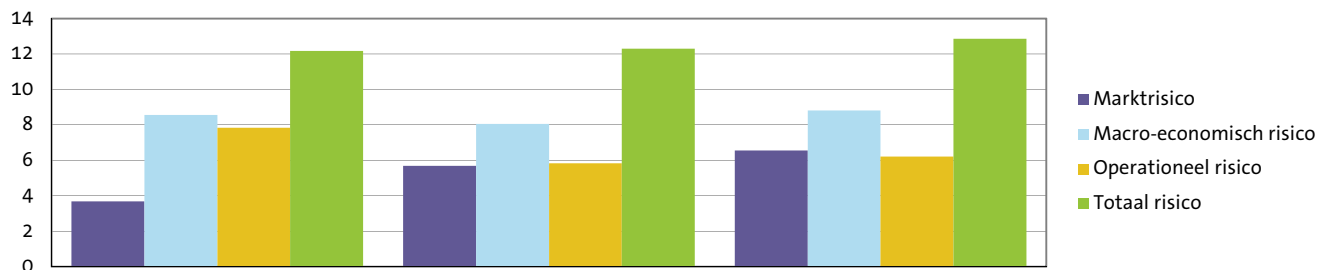


Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,8	1.081	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	11,5	4.363	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	3,8	1.442	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	12,4	4.721	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	3,7	2.329	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,5	5.404	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	7,8	4.952	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	12,2	7.691	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)

BrabantWonen

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

BrabantWonen

BrabantWonen

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.