

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0317

**IJsselsteinse Woningbouwvereniging
IJsselstein**



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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

IJsselsteine Woningbouwvereniging

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	IJsselsteine Woningbouwvereniging		
L-nummer	L0317		
Vestigingsplaats	IJsselstein		
Aantal fte's	43,7		
Totaal huurwoningen	3.590		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	42		
Totaal aantal woonegelegenheden	3.632		
Garages	619 m2	32 [weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	3.650 m2	22 [weging 1,0]	22
Overig bezit	279 m2	26 [weging 0,2]	5
Maatschappelijk vastgoed	1.185 m2	11 [weging 2,0]	22
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	3.723		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			3.688
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			3.674
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	377		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	6		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1.030		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	3.632	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	1.827	50
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.805	1.805	50
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.632	3.632	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	33,8	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	42,1	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	10,1	15,0	13,1
Hoogbouw	12,9	10,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	1,2	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,2	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	11,2	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	36,0	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,7	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	23,1	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	3,8	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	9,3	6,6	7,9	8,4	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	1,2	1,2	1,0	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	1,2	0,3	0,5	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,8					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,8	0,1	0,5	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,6	0,7	0,3	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	417	429	442	444	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				441	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				633	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,9	69,6	70,4	70,6	68,2	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

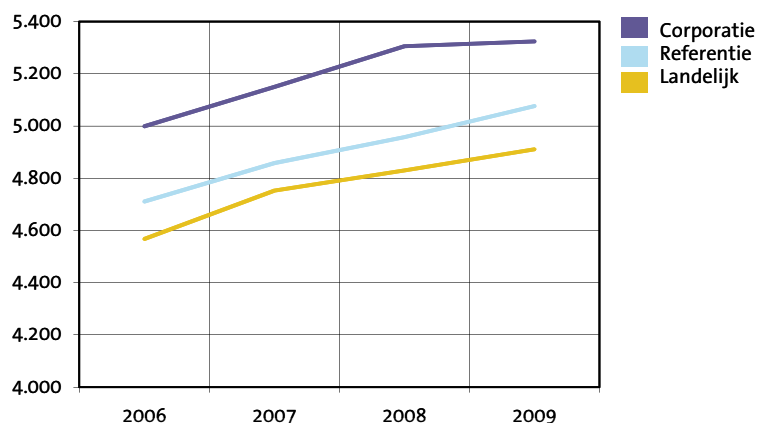
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.998	5.150	5.306	5.323	107
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 wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

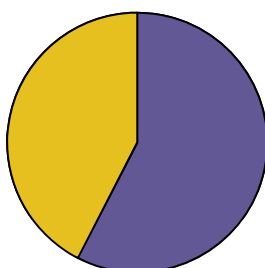
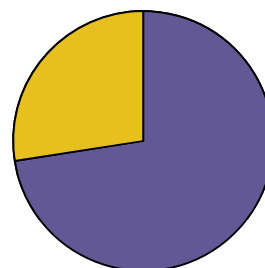
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	731	700	674	658	18,3	19,9	25,4
Betaalbare woningen	2.562	2.561	2.554	2.542	70,8	72,1	66,7
Dure woningen	229						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		269	302	324	9,0	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		49	80	66	1,8	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.	190	123	126	158	57,6	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	114	92	110	124	42,4	33,8	27,5
Passend	302	215	234	272	98,6	90,2	90,2
Te duur	2	0	2	6	1,0	6,1	5,9
Te goedkoop	0	0	0	4	0,4	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.

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	139	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	65	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,18	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	456	435	379	470	323	325
Mutatieonderhoud	148	145	192	200	188	205
Planmatig onderhoud	304	372	775	1.344	1.052	915
Totaal onderhoud	908	951	1.347	2.015	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	537	2.783	2.307	1.709	10.173	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	21	71	758	168			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	3.632		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	460		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	12,7	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	27		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	925		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	25,5	28,0	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	21		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	7,4	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	519	518	143	47	69
Fysieke activiteiten	9	21	2	44	54
Totaal	528	539	145	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					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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	4.009	112.156	514.790	2.419.143	4.009	112.156	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,7	1,2	1,1	1,0	0,5	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	0,1	0,5	0,7	1,1	0,6	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,6	0,5	0,2	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.

IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	62	30	0	92	88	0,96	
Prognosejaar 2007		52	0	52	39	0,75	
Prognosejaar 2008			0	0	8	0,06	
Gerealiseerde productie	49	31	8			0,59	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	88	88	0	0,01	
Prognosejaar 2007		0	54	54	0	0,01	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,01	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	6	4	6	16	12	0,75	
Prognosejaar 2007		5	5	10	4	0,40	
Prognosejaar 2008			14	14	4	0,29	
Gerealiseerde productie	8	0	4			0,48	0,59

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	9
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.805	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.632	16

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	482
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.805	227
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.632	709

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	50	9	56	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.805	50	7	44	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.632	100	16	100	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	50	482	68	26
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.805	50	227	32	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.632	100	709	100	20

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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	599	614	654	740	667	705
Overige bedrijfslasten*	1.055	1.062	1.191	1.493	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.115	951	1.249	1.917	1.500	1.387
Variabele lasten	2.769	2.628	3.094	4.150	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.217	1.043	1.347	2.015	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.552	1.584	1.747	2.136	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	357	367	355	431	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	80	85	87	79	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
Netto bedrijfslasten	1.115	1.132	1.306	1.626	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	64	153	141	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.115	1.068	1.153	1.484	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				62.243	62.852	61.818
Aantal VHE per fte				84	93	88

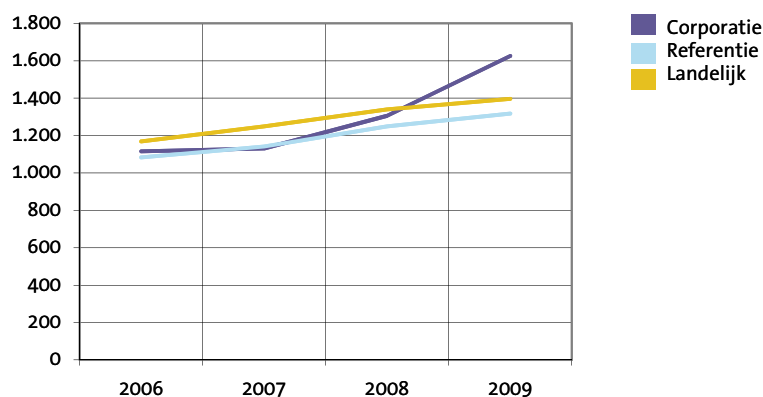
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.115	1.132	1.306	1.626	45,8
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)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

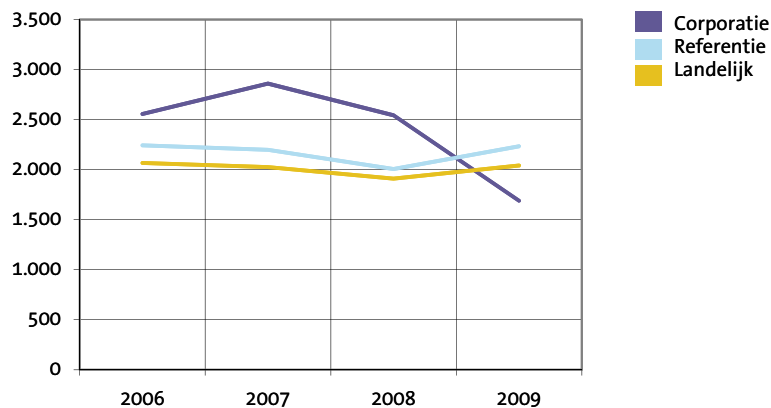
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.888	5.035	5.198	5.332
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.556	2.860	2.545	1.692
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	997	1.256	903	45

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)**

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	49	31	5	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	196.490	300.935	220.200	172.581	174.866
- grondkosten	46.755	59.581	45.800	21.893	22.220
- bouwkosten	149.735	227.516	174.400	144.959	145.295
- overige kosten	0	13.839	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	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	0	0	1	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	172.000	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	36.000	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	136.000	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	2	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	144.000	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	100	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	8	0	4	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	177.375	0	178.500	153.287	139.963
Verkoopkosten	2.625	0	5.000	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	71	758	168	21.021	97.606
Uitgaven	39.197	3.044	10.173	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	3.069	15.305
Kosten	0	0	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

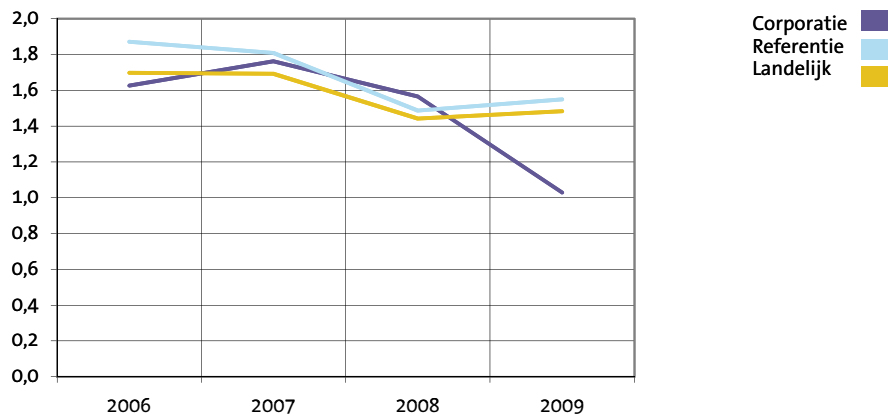
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

IJsselsteinse Woningbouwvereniging**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)	2.590	2.902	2.498	1.645
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.594	1.646	1.595	1.599
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,6	1,0
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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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	43.672	50.605	51.899	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-577	-3.833	-4.127	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	1.025	-2.653	-3.302	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	326	-399	-364	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-478	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.348	-1.361	-782	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	30	55	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	43.127	42.414	42.848	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
2007: huurwoningen	173.540	168.394	151.586
eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
overige woongelegenheden	927.000	48.683	52.749
2008: huurwoningen	180.716	174.944	157.863
eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
overige woongelegenheden	1.144.000	63.666	64.627
2009: huurwoningen	181.626	177.371	159.816
eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
overige woongelegenheden	191.952	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,9	2,9	3,1

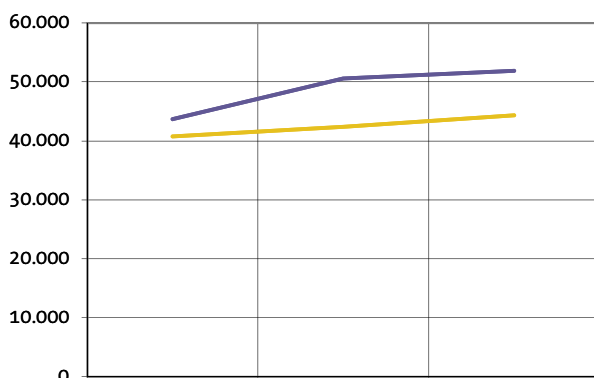
Quintielscores bedrijfswaarde

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

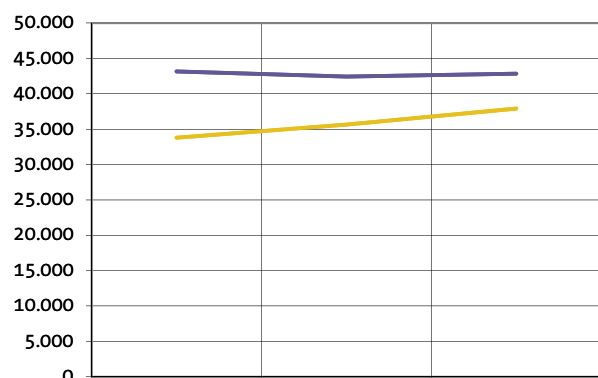
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,6	7,7	7,3
2008	8,2	7,8	7,5
2009	8,0	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	26,8	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,3	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

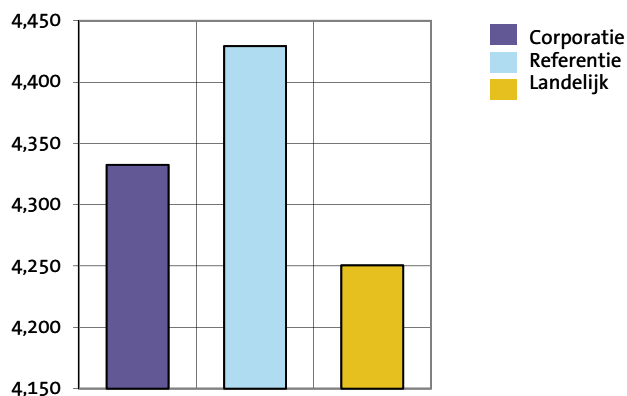
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.426	2.258	2.237	1.058	887
Aantal hectares			23,0	146.309	277.642

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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.538	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	28.146	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	3.436	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.599	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,58	4,58	4,47

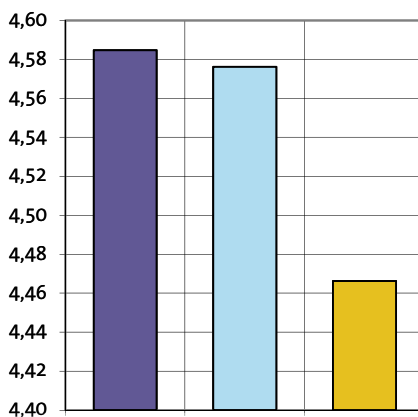
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	997	1.256	903	45
Langlopende leningen per VHE	32.963	34.360	34.197	31.538
Schuldverdienratio	33,1	27,4	37,9	693,8
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

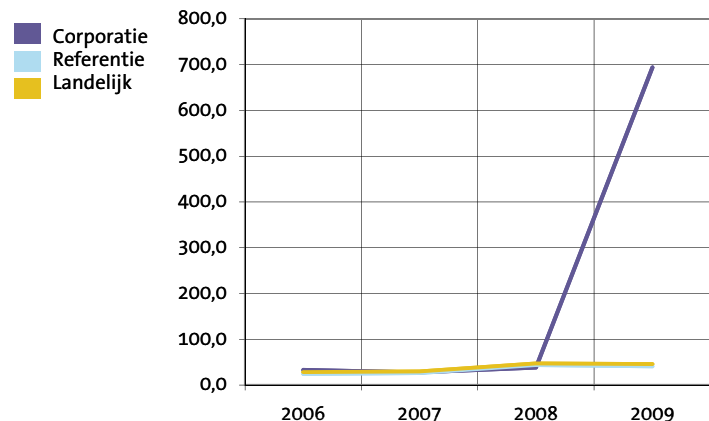
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Waarden vastgoed en leningen **4**

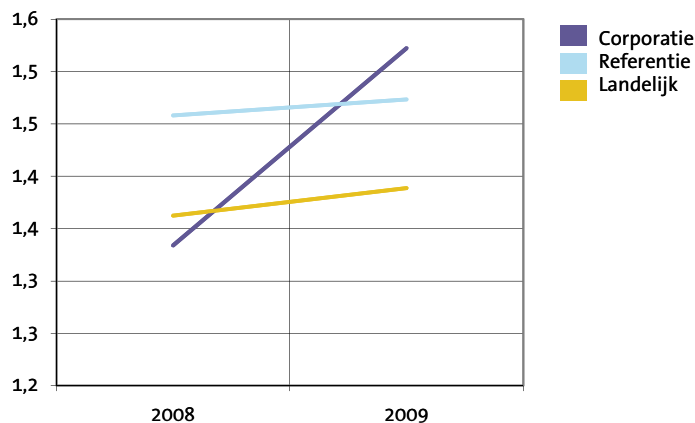
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.414	42.848
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.797	28.146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,5
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



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	28,4	24,6	24,8
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	11.352	16.049	13.400

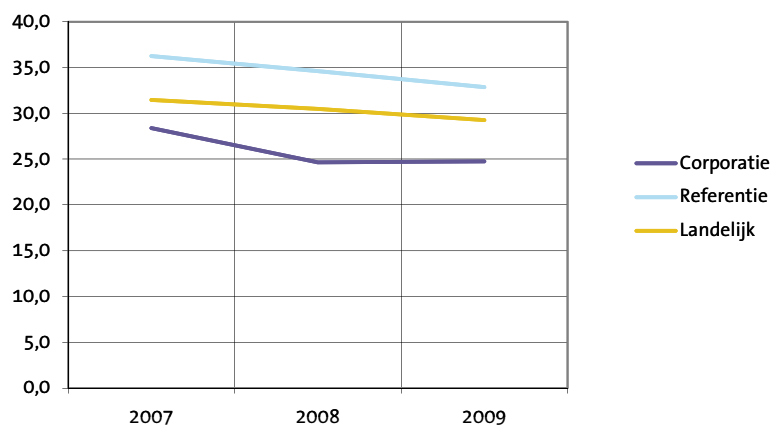
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	13.636	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



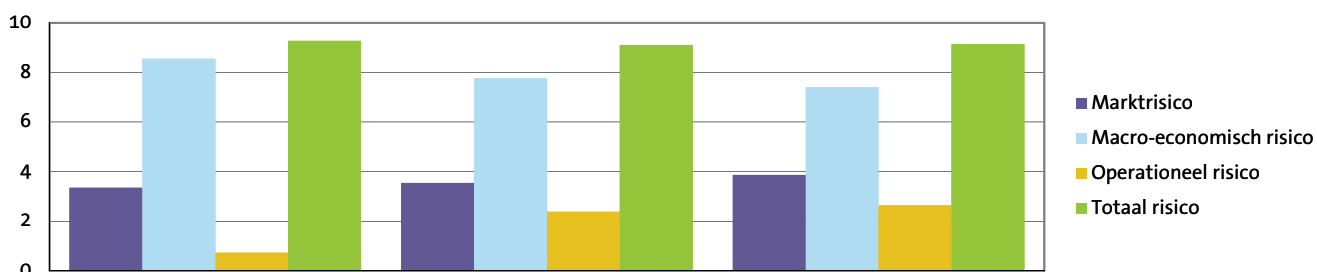
IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,4	1.536	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,6	3.921	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	0,7	335	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	9,3	4.253	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

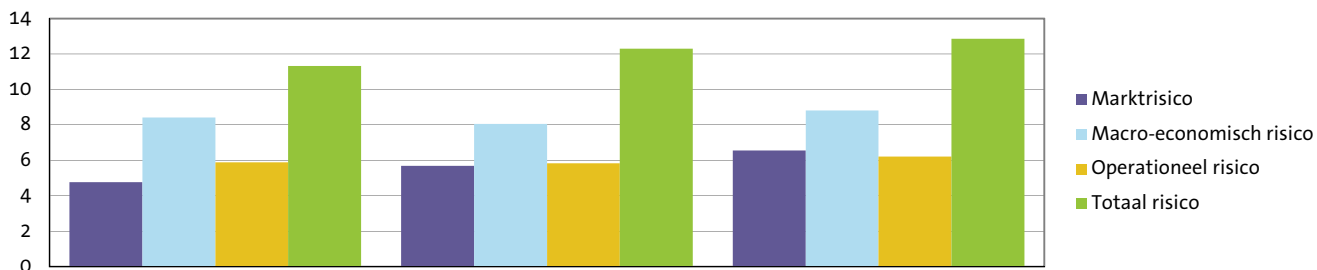
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	2.472	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,4	4.358	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	5,9	3.052	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	11,3	5.867	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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.