

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0358

**Almelose Woningstichting Beter Wonen
Almelo**



Almelose Woningstichting Beter Wonen

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

Almelose Woningstichting Beter Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Almelose Woningstichting Beter Wonen				
L-nummer	L0358				
Vestigingsplaats	Almelo				
Aantal fte's	89,8				
Totaal huurwoningen	6.450				
Eenheden in verzorgingshuizen	0				
Overige woonegelegenheden	13				
Totaal aantal woonegelegenheden	6.463				
Garages	10.522	m2	643	[weging 0,2]	129
Bedrijfsruimten/winkels	7.466	m2	72	[weging 1,0]	72
Overig bezit	4.414	m2	332	[weging 0,2]	66
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	7.510				
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					6.730
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					6.788
Verbindingen					
Aantal verbindingen	1				
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0				
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0				
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	300				
Verstrekte leningen *	0				
Rekening courant *	0				
Verstrekte garanties *	0				
* (x € 1.000)					
Bezit woonegelegenheden in de regio					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
			in regio	totaal bezit	
Rg07	Almelo	6.352		98,3	
	Overig	111		1,7	
Referentieregio	Rg07 Almelo				
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit				

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg07	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.708	3.708	58
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.842	1.842	29
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	802	802	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.352	6.352	100

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

	Corporatie	Rg07	Landelijk
Eengezinswoningen	50,1	57,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	29,9	15,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	18,4	20,5	13,1
Hoogbouw	1,4	1,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,3	2,1
Overige woonegelegenheden	0,2	2,1	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	16,0	6,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	19,8	14,4	14,3
Bouwperiode 1960-1969	17,6	16,9	17,6
Bouwperiode 1970-1979	11,0	23,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	20,1	18,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	4,3	10,7	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,1	9,9	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	11,8	11,6	13,3	10,8	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,7	1,6	1,5	1,6	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	5,3	5,1	2,4	3,0	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	4,2					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,8	0,0	0,0	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		2,8	0,0	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	373	394	406	438	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				439	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				160	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,0	61,0	68,2	70,6	68,4	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

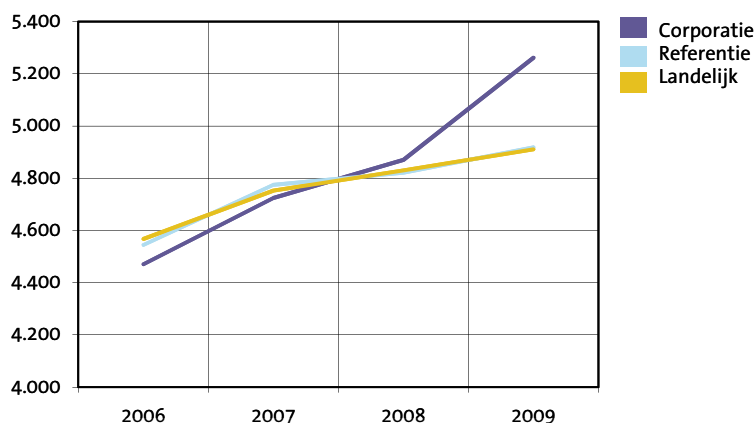
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.471	4.724	4.871	5.261	118
Referentie	4.545	4.775	4.822	4.918	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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.774	1.668	1.750	1.365	21,2	26,4	25,4
Betaalbare woningen	4.430	4.417	4.294	4.425	68,6	67,8	66,7
Dure woningen	506						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		235	234	277	4,3	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		327	303	383	5,9	1,6	1,9

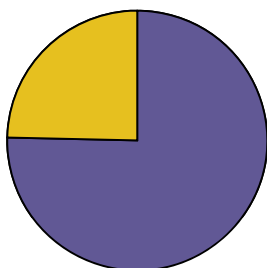
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	587	492	528	512	75,4	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	180	195	154	163	24,6	25,0	27,5
Passend	696	583	574	585	86,7	89,4	90,2
Te duur	56	3	12	23	3,3	6,1	5,9
Te goedkoop	15	101	96	67	9,9	4,4	3,8

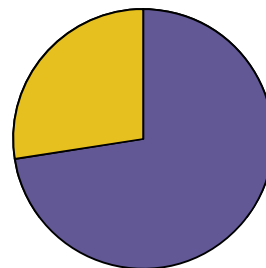
Quintielscores toewijzing

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.

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	135	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,25	3,06	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	169	170	175	183	295	325
Mutatieonderhoud	102	89	106	89	176	205
Planmatig onderhoud	438	469	834	666	972	915
Totaal onderhoud	710	728	1.114	939	1.443	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	5.650	5.032	10.762	5.846	25.090	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	703	348	502	233			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	6.463		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.353		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,9	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.139		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	33,1	30,1	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	113		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	16,7	16,2	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	640	736	99	50	69
Fysieke activiteiten	652	19	101	68	54
Totaal	1.292	755	200	118	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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	Rg07	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg07	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	6.463	25.609	308.295	2.419.143	6.463	25.609	308.295	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,8	1,2	1,0	1,0	0,6	0,9	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	1,2	0,4	0,7	0,7	0,7	0,4	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,2	1,1	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	1,0	0,6	1,6	1,1	0,9	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,4	0,5	0,0	0,2	0,4	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.

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	48	188	312	548	164	0,30	
Prognosejaar 2007		30	111	141	122	0,87	
Prognosejaar 2008			91	91	68	0,75	
Gerealiseerde productie	42	54	68			0,64	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	152	0	0	152	238	0,64	
Prognosejaar 2007		273	52	325	194	0,60	
Prognosejaar 2008			180	180	145	0,81	
Gerealiseerde productie	44	49	145			0,68	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	90	90	90	270	197	0,73	
Prognosejaar 2007		90	90	180	137	0,76	
Prognosejaar 2008			75	75	46	0,61	
Gerealiseerde productie	60	91	46			0,70	0,59

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg07	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.708	246
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.842	45
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	802	29
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.352	320

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg07	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.708	962
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.842	226
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	802	467
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	1
Totaal	6.352	1.656

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)	3.708	57	246	77	7
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.933	30	45	14	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	822	13	29	9	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.463	100	320	100	5

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.708	57	962	57	26
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.933	30	226	13	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	822	13	486	29	59
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	1	0	0
Totaal	6.463	100	1.675	100	26

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg07	Landelijk
Corporatie	25,9	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	25,5	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	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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	729	770	805	903	745	705
Overige bedrijfslasten*	917	855	896	1.079	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	699	807	980	824	1.306	1.387
Variabele lasten	2.345	2.432	2.681	2.806	3.138	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	811	932	1.114	939	1.415	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.534	1.500	1.566	1.868	1.723	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	172	179	185	201	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	111	241	224	181	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	147	0	0	0	60	66
Netto bedrijfslasten	1.105	1.080	1.157	1.486	1.321	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	162	169	100	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.105	1.080	995	1.317	1.221	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	68.252	63.154	61.818
Aantal VHE per fte	76	83	88

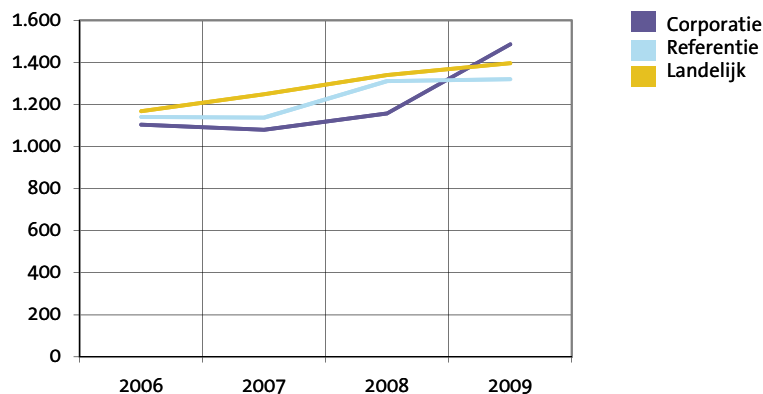
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.105	1.080	1.157	1.486	34,6
Referentie	1.141	1.138	1.311	1.321	15,8
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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

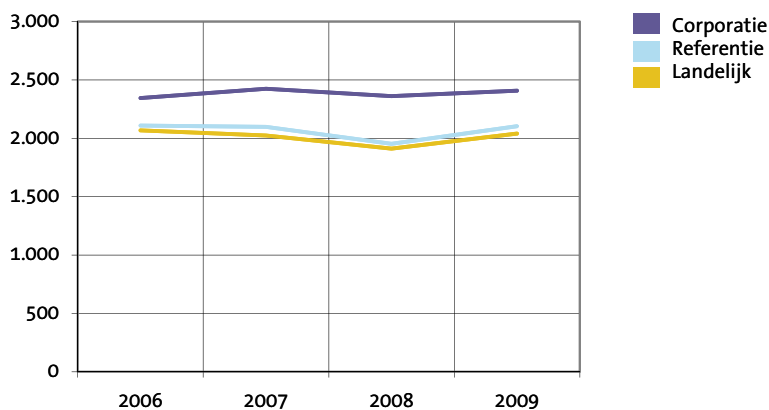
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.261	4.437	4.632	4.834
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.345	2.424	2.361	2.409
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	887	847	719	794

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.485	4.644	4.761	4.926
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.109	2.100	1.952	2.105
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.015	964	643	810

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)**

Almelose Woningstichting Beter Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	42	54	68	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	176.071	156.963	237.103	179.829	174.866
- grondkosten	29.500	15.000	23.206	22.845	22.220
- bouwkosten	146.571	118.130	168.838	151.359	145.295
- overige kosten	0	23.833	45.059	5.625	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	139.731	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	164.132	176.317
- grondkosten	0	0	0	10.372	17.494
- bouwkosten	0	0	0	149.358	151.999
- overige kosten	0	0	0	4.402	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	163.099	136.621
- grondkosten	0	0	0	15.951	17.067
- bouwkosten	0	0	0	138.852	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.296	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	678	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	60	91	45	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	98.567	96.286	101.133	122.138	139.963
Verkoopkosten	4.850	2.692	4.622	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	348	502	233	13.395	97.606
Uitgaven	14.460	21.438	25.090	12.235	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	44	49	145	2.084	15.305
Kosten	10.000	19.592	9.759	6.960	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

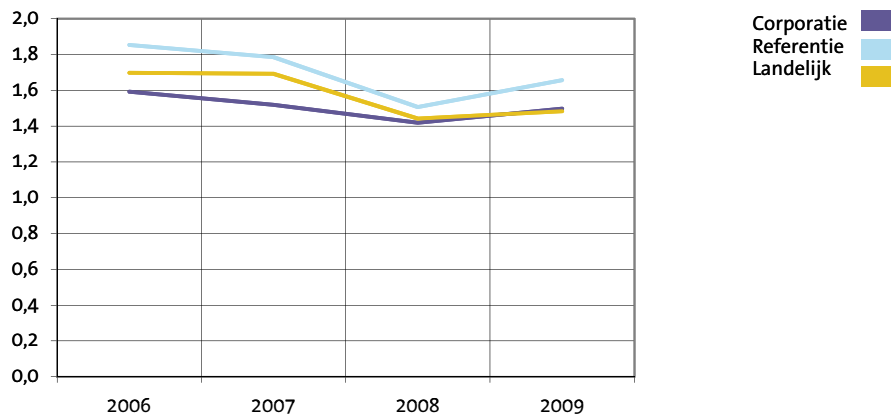
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	8.684	153.361
---	---	---	---	-------	---------

Almelose Woningstichting Beter Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.387	2.479	2.440	2.389
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.500	1.632	1.721	1.596
Rentedekingsgraad	1,6	1,5	1,4	1,5
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.203	2.193	1.912	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.189	1.229	1.270	1.235
Rentedekingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,7
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
Rentedekingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedeckingsgraad

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					
Rentedekingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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	42.552	43.052	45.988	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.939	-2.268	-1.885	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	143	-1.166	633	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	8	81	60	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-2.972	-3.210	-3.421	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	37.791	36.489	41.375	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per wooneenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
2007: huurwoningen	104.697	121.827	151.586
eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.571
overige wooneenheden	0	62.643	52.749
2008: huurwoningen	118.613	126.018	157.863
eenheden verzorging	n.v.t.	66.805	53.868
overige wooneenheden	1.769	67.908	64.627
2009: huurwoningen	120.835	126.425	159.816
eenheden verzorging	n.v.t.	75.285	59.051
overige wooneenheden	77	65.146	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	4,4	3,9	3,1

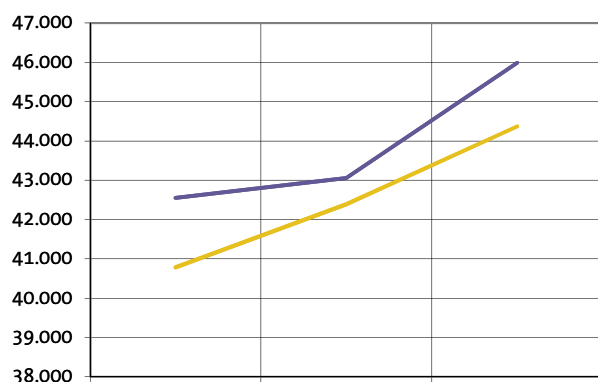
Quintielscores bedrijfswaarde

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

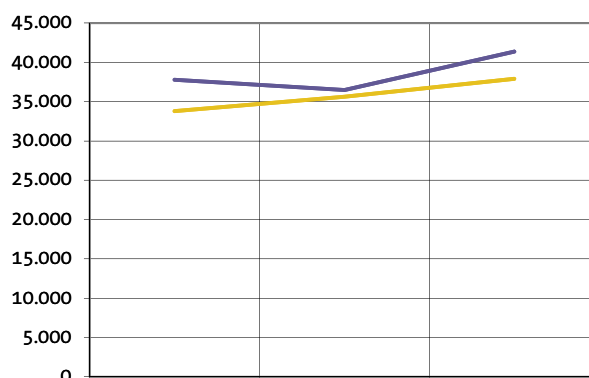
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,5	7,3	7,3
2008	7,9	7,5	7,5
2009	8,6	7,7	7,7
Restant levensduur na uniformering	22,1	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,9	3,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,3	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	893	699	531	635	887
Aantal hectares			19,4	92.072	277.642

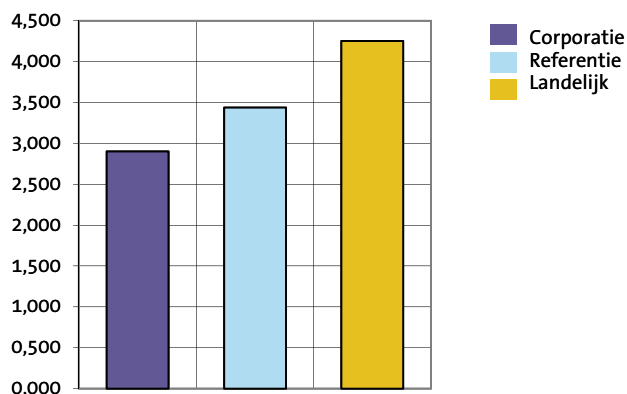
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.261	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	974	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	64.149	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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	35.066	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	33.709	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	2.593	1.298	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.596	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,29	4,41	4,47

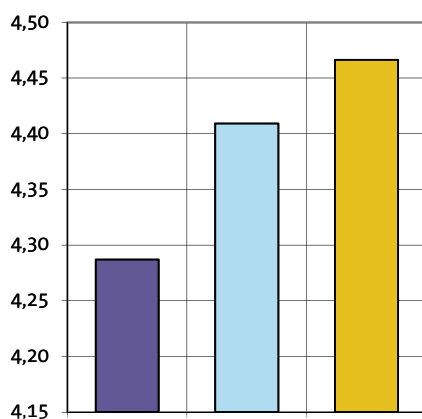
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	887	847	719	794
Langlopende leningen per VHE	33.460	33.545	36.154	35.066
Schuldverdienratio	37,7	39,6	50,3	44,2
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.015	964	643	810
Langlopende leningen per VHE	23.684	24.703	26.329	27.592
Schuldverdienratio	23,3	25,6	41,0	34,0
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

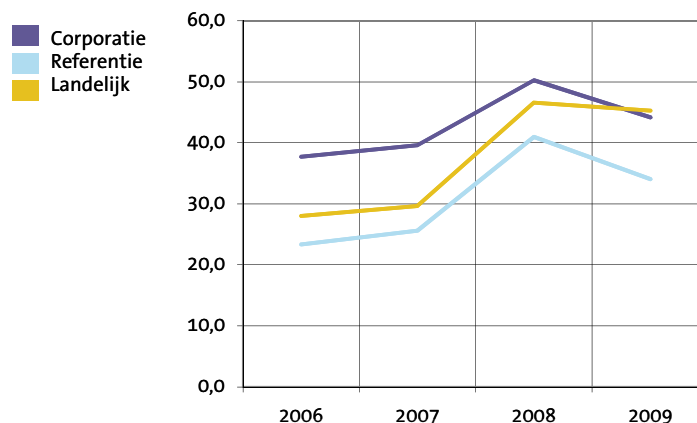
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Waarden vastgoed en leningen **4**

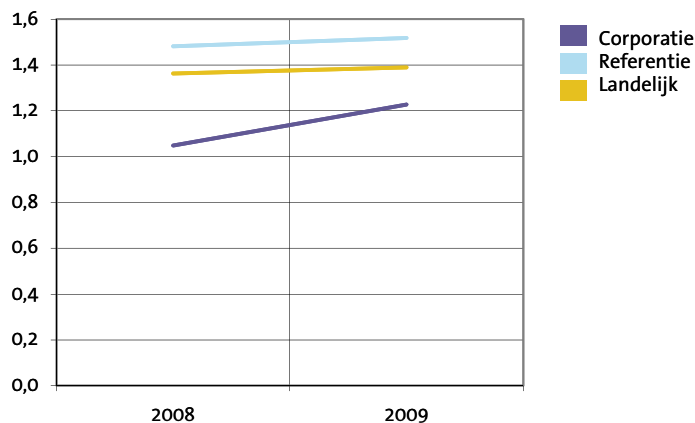
4.2.4 **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE** (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.489	41.375
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	34.788	33.709
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,0	1,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.585	37.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.012	25.032
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**



Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	25,8	17,2	22,0
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	10.418	14.770	13.400

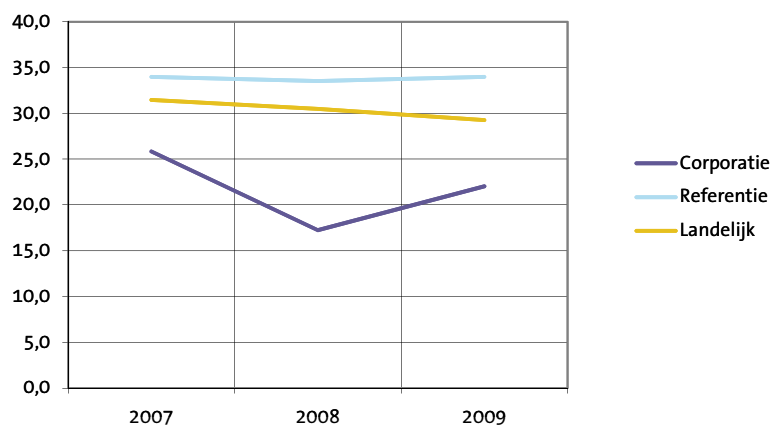
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	10.836	16.620	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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Financiële positie en perspectief

5

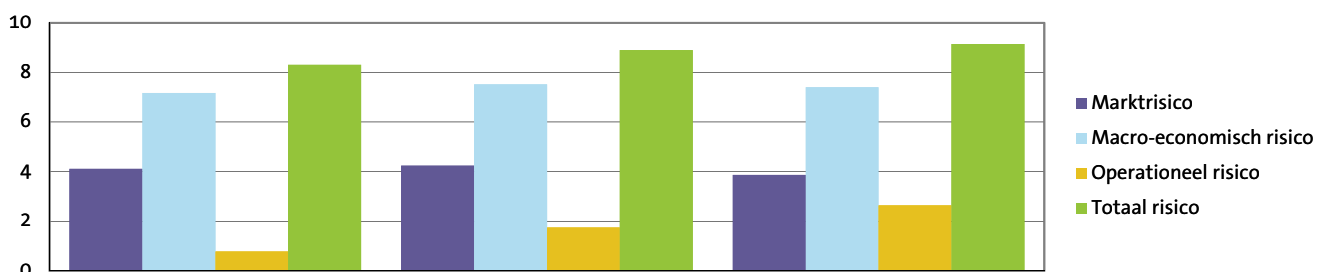
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,1	1.946	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,2	3.392	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	0,8	372	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	8,3	3.928	8,9	3.864	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)



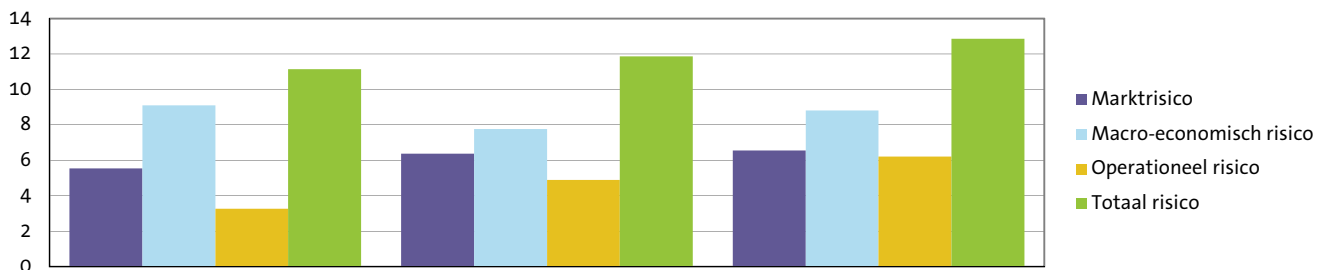
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,5	2.769	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,1	4.543	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	3,3	1.633	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	11,1	5.565	11,9	6.234	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	0,0	0,0	0,0	18,0
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)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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.