

Analyse CFV 2010

## Corporatie in Perspectief

---

**L0420**

**Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de  
gemeente Nijmegen  
Nijmegen**





# Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	Algemene gegevens corporatie		4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen		5
1.3	Samenstelling van het bezit		5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
2.1	<b>Verhuur</b>		
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	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>		
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	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>		
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	<b>Inzet in aandachtswijken</b>		
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
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>		15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>		
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	<b>Rentedekkingsgraad</b>		17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
4.1	<b>Vastgoed</b>		
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	<b>Langlopende leningen</b>		
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
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar		22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen</b>		
L-nummer	L0420		
Vestigingsplaats	Nijmegen		
Aantal fte's	0		
Totaal huurwoningen	31		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>31</b>		
Garages	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0 m2	0 [weging 1,0]	0
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>31</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>31</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>31</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg14 Nijmegen e.o.	31	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg14 Nijmegen e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf11 Overige corporaties</b>		

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg14	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	31	100
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	31	31	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	100,0	49,3	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	22,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	7,9	13,1
Hoogbouw	0,0	10,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	100,0	7,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	13,3	14,3
Bouwperiode 1960-1969	0,0	18,0	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	21,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	0,0	22,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	0,0	10,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	0,0	7,7	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	0,0	10,0	3,0	0,0	2,0	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,4	1,7	1,6	0,5	0,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	3,4	1,7	0,0	4,3	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	3,0	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	387	387	409	425	543	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				425	548	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	0	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	306	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	54,3	54,0	54,0	54,0	76,9	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

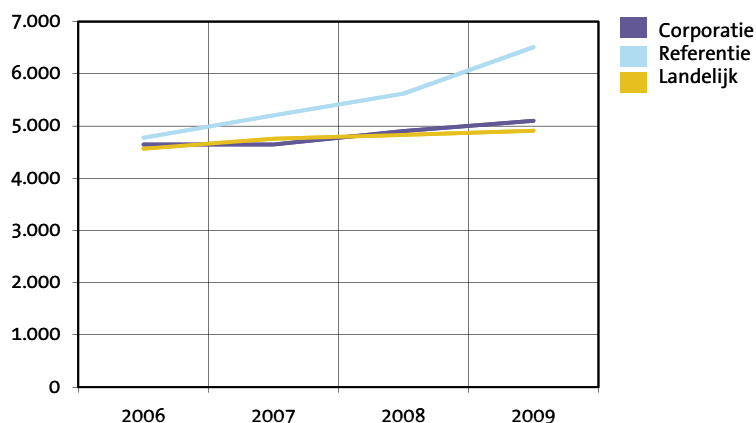
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.645	4.645	4.903	5.097	110
Referentie	4.774	5.204	5.622	6.511	136
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

#### Quintielscores verhuurgegevens

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

##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	6	5	5	5	16,1	22,1	25,4
Betaalbare woningen	24	25	25	25	80,6	53,1	66,7
Dure woningen	1						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		1	1	1	3,2	15,8	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	8,9	1,9

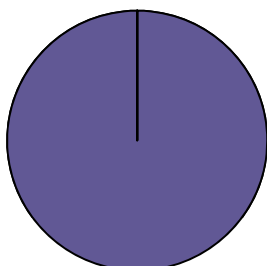
#### 2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	0	2	1	0	100,0	38,7	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	0	0	0,0	61,3	27,5
Passend	0	2	1	0	100,0	87,4	90,2
Te duur	0	0	0	0	0,0	9,1	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	3,5	3,8

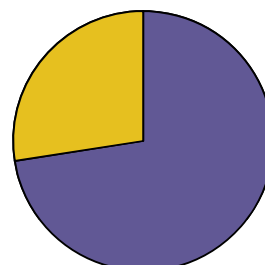
#### Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



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

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	168	108	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	80	57	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,53	5,05	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	806	774	1.097	871	268	325
Mutatieonderhoud	0	419	0	0	142	205
Planmatig onderhoud	645	613	710	613	1.218	915
Totaal onderhoud	1.452	1.806	1.806	1.484	1.628	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	96	0	0	0	93.333	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	2	0	0			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

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

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	1	69
Fysieke activiteiten	0	0	0	0	54
Totaal	0	0	0	1	124

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

#### Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 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	Rg14	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	31	47.134	5.933	2.419.143	31	47.134	5.933	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,7	0,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0	0,8	0,0	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,6	16,2	1,1	0,0	0,4	0,0	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	1,1	3,8	1,1	0,0	0,7	4,2	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	0,7

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

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

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,59

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

##### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

##### 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)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	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)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	0

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg14	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,2	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	2.618	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	2.016	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	497	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	19,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	1.784	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					

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 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	0	0	0	0	478	705
Overige bedrijfslasten*	1.065	968	1.355	1.323	1.935	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.452	1.806	1.806	1.484	1.628	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.516</b>	<b>2.774</b>	<b>3.161</b>	<b>2.806</b>	<b>4.042</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.452	1.806	1.806	1.484	1.628	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.065</b>	<b>968</b>	<b>1.355</b>	<b>1.323</b>	<b>2.413</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	0	3	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	2.871	0	0	0	35	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	0	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>-1.806</b>	<b>968</b>	<b>1.355</b>	<b>1.323</b>	<b>2.375</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	0	0	1	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>-1.806</b>	<b>968</b>	<b>1.355</b>	<b>1.323</b>	<b>2.375</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				0	76.346	61.818
Aantal VHE per fte				0	160	88

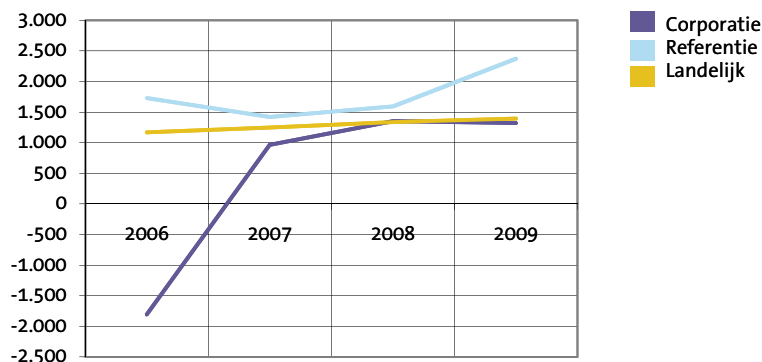
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	-1.806	968	1.355	1.323	-173,2
Referentie	1.730	1.424	1.594	2.375	37,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

#### Quintielscore bedrijfslasten

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

##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.677	4.645	4.903	5.097
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	5.032	1.871	1.742	2.290
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	4.806	1.613	1.323	1.419

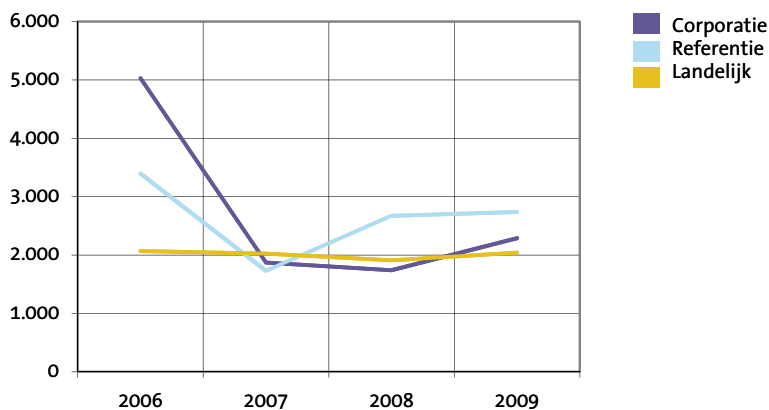
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	6.113	4.352	5.427	6.764
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.395	1.729	2.670	2.740
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	516	-630	-1.776	-1.412

<b>Landelijk</b>				
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

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

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



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	0	0	0	0	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	0	0	174.866
- grondkosten	0	0	0	0	22.220
- bouwkosten	0	0	0	0	145.295
- overige kosten	0	0	0	0	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	0	0	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	0	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	0	136.621
- grondkosten	0	0	0	0	17.067
- bouwkosten	0	0	0	0	110.382
- overige kosten	0	0	0	0	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

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

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	219	13.045
Bruto verkoopprijs	0	0	0	148.315	139.963
Verkoopkosten	0	0	0	6.621	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	23	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	2	0	0	72	97.606
Uitgaven	48.000	0	0	93.333	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	0	15.305
Kosten	0	0	0	0	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

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

## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Bedrijfsvoering **3**

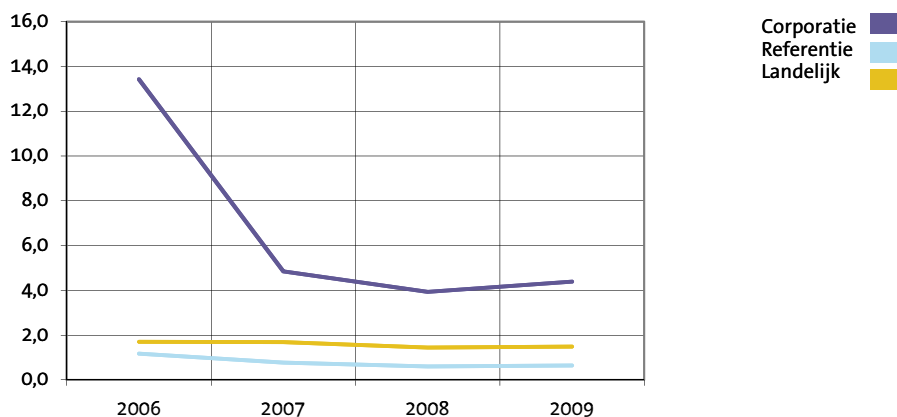
#### 3.4 Rentedekkingsgraad

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	5.194	2.032	1.774	1.839
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	387	419	452	419
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>13,4</b>	<b>4,8</b>	<b>3,9</b>	<b>4,4</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.567	2.099	2.583	2.552
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	3.051	2.729	4.359	3.964
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

#### Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

<b>Scores 2009</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedekkingsgraad					

#### 3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>28.935</b>	<b>25.387</b>	<b>23.387</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	855	751	691	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-524	745	1.853	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-67	-524	-492	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	463	555	651	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>29.663</b>	<b>26.915</b>	<b>26.090</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	280.419
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	0	52.749
2008:	huurwoningen	280.419	186.936	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	104.829	64.627
2009:	huurwoningen	293.387	185.204	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	294.600	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	118.308	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	1,7	3,6	3,1

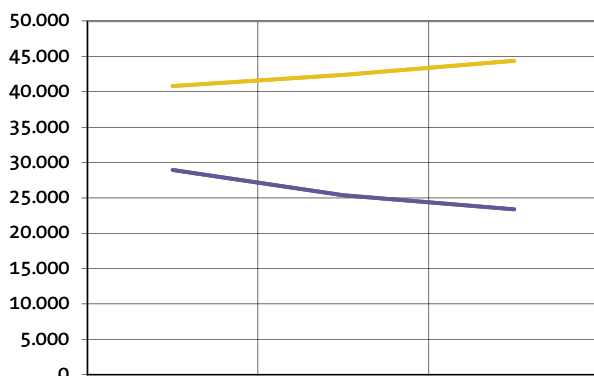
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

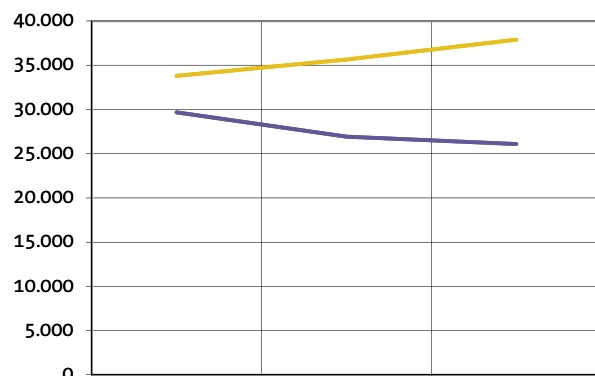
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

#### 4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



#### 4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie **4**

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,4	11,4	7,3
2008	5,5	18,3	7,5
2009	5,1	15,8	7,7
Restant levensduur na uniformering	17,0	24,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	11,2	2,1	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,8	1,1

#### 4.1.4 Grondposities

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

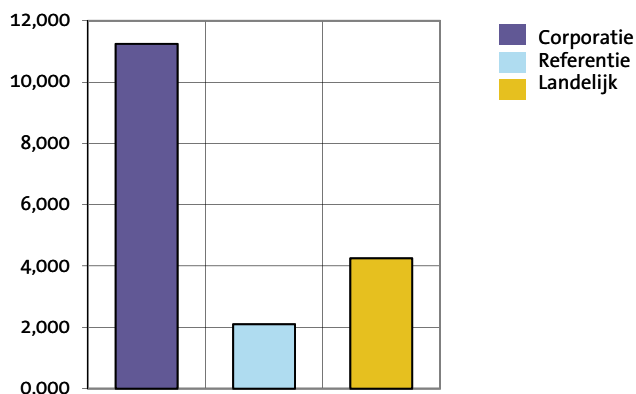
#### 4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

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

#### Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

#### 4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	7.032	97.416	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	6.613	67.150	27.284
Kortlopende schulden per VHE	387	1.721	1.942

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	419	3.964	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,39	4,27	4,47

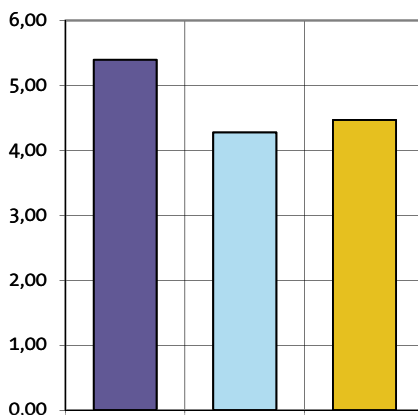
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	4.806	1.613	1.323	1.419
Langlopende leningen per VHE	9.419	8.645	7.806	7.032
Schuldverdienratio	<b>2,0</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	516	-630	-1.776	-1.412
Langlopende leningen per VHE	73.067	71.673	94.150	97.416
Schuldverdienratio	<b>141,5</b>	<b>-113,7</b>	<b>-53,0</b>	<b>-69,0</b>
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

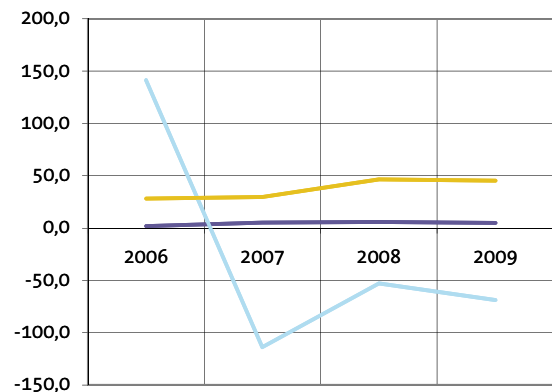
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

#### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



#### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Waarden vastgoed en leningen **4**

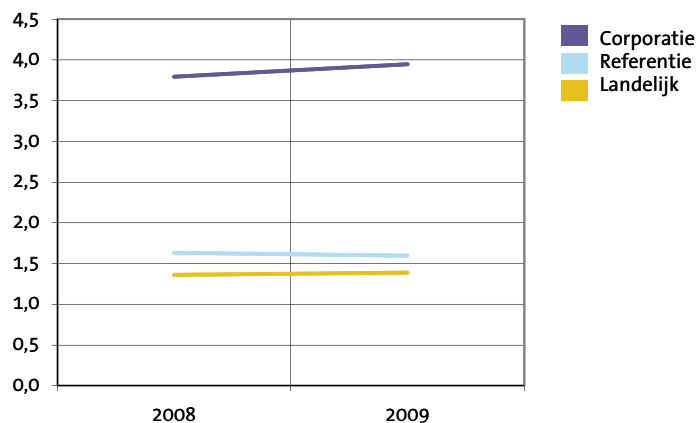
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	26.915	26.090
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	7.097	6.613
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>3,8</b>	<b>3,9</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	99.164	107.202
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	60.794	67.150
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	70,7	75,5	76,1
Referentie	43,6	46,4	35,9
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	23.574	40.440	13.400

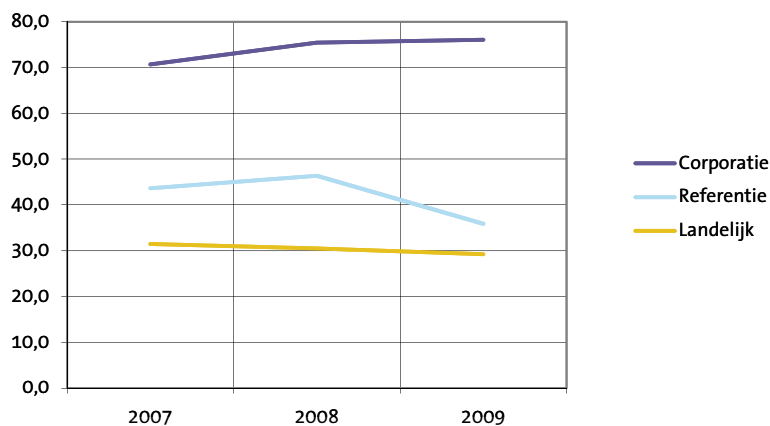
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	30.564	39.830	16.132

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



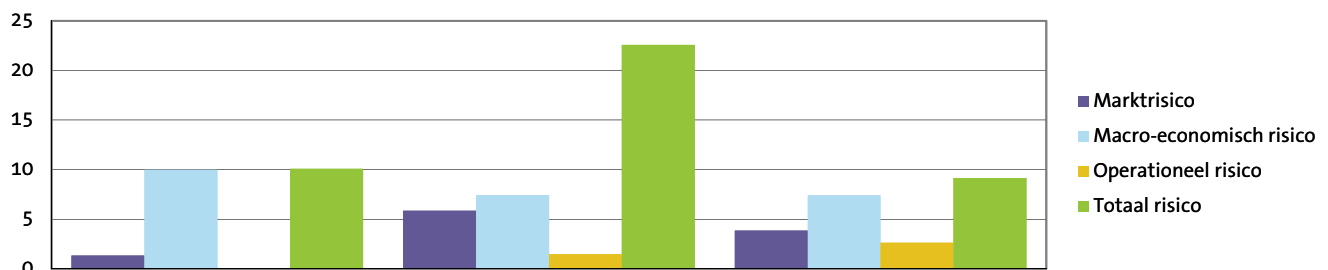
## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### Financiële positie en perspectief **5**

#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	1,3	417	5,9	6.598	3,9	1.772
Macro-economisch risico	10,0	3.096	7,4	8.375	7,4	3.392
Operationeel risico	0,0	-	1,5	1.678	2,6	1.211
Totaal risico	10,1	3.124	22,6	25.432	9,1	4.188

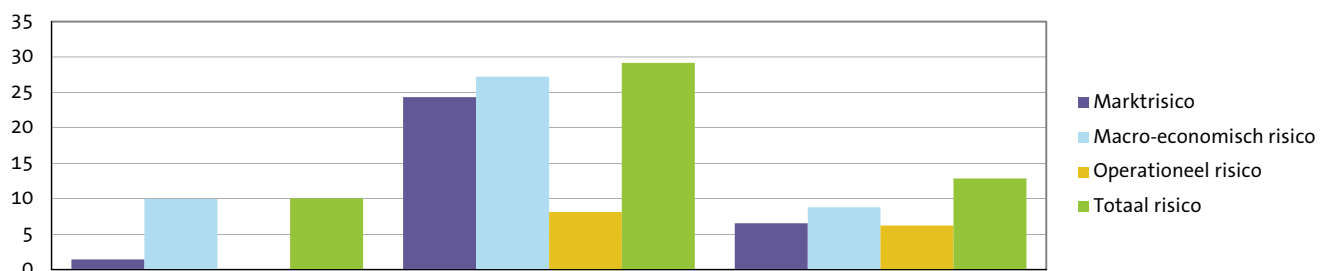
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2009)



#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	1,5	446	24,3	25.709	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,0	3.057	27,2	28.800	8,8	4.991
Operationeel risico	0,0	-	8,1	8.606	6,2	3.511
Totaal risico	10,1	3.089	29,2	30.832	12,9	7.283

#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2014)



## Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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)	92,3	7,7
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

## **Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen**

---

---

## **Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen**

---

---

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](mailto:info@cfv.nl)**

**[www.cfv.nl](http://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.