Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0923

Bouwvereniging Woningbelang Valkenswaard

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Bouwvereniging Woningbelang

Inhoud

Bouwvereniging Woningbelang

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Bouwvereniging Woningbelang**
L-nummer	L0923
Vestigingsplaats	Valkenswaard
Aantal fte's	43,8

Totaal huurwoningen			3.632		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			19		
Totaal aantal woongelegenheden			**3.651**		
Garages	1.368	m2	77	[weging 0,2]	15
Bedrijfsruimten/winkels	225	m2	2	[weging 1,0]	2
Overig bezit	260	m2	30	[weging 0,2]	6
Maatschappelijk vastgoed	500	m2	6	[weging 2,0]	12
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**3.766**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**3.686**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**3.669**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	0
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	0
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg39	Eindhoven e.o.	3.651	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg39 Eindhoven e.o.**
Referentiegroep	**Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen**

Bouwvereniging Woningbelang

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg39	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	18	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.382	1.382	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.251	2.251	62
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.651	3.651	100

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

	Corporatie	Rg39	Landelijk
Eengezinswoningen	68,6	57,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	16,4	13,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	14,6	16,6	13,1
Hoogbouw	0,0	5,0	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,8	2,1
Overige woongelegenheden	0,5	5,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,1	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,5	14,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	26,4	20,8	17,6
Bouwperiode 1970-1979	28,0	21,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,4	14,8	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,7	9,9	11,1
Bouwperiode 2000 en later	6,9	10,4	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	6,8	6,9	6,6	7,5	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	2,2	0,9	1,0	0,5	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,3	0,5	0,2	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	380	390	394	402	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				402	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				491	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	59,6	65,6	60,6	61,0	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

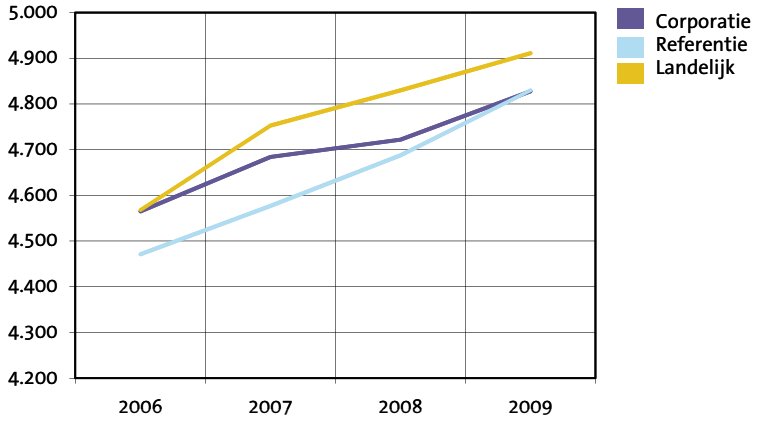
	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.565	4.684	4.722	4.828	106
Referentie	4.471	4.577	4.688	4.830	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

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

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)



Bouwvereniging Woningbelang

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.026	1.011	1.013	985	27,1	26,2	25,4
Betaalbare woningen	2.438	2.502	2.484	2.522	69,4	69,9	66,7
Dure woningen	98						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		94	111	125	3,4	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	0,8	1,9

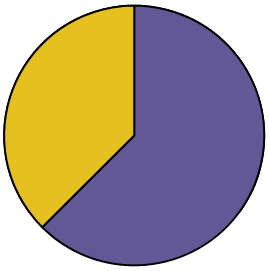
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	160	164	141	176	62,5	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	101	90	97	96	37,5	31,8	27,5
Passend	229	229	180	225	84,2	87,8	90,2
Te duur	9	25	18	23	7,3	6,2	5,9
Te goedkoop	23	0	40	24	8,5	6,0	3,8

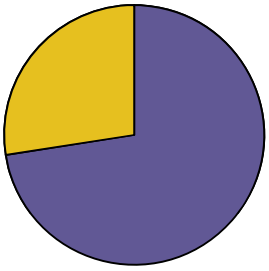
Quintielscores toewijzing

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 Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	147	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	66	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,73	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	268	141	181	200	282	325
Mutatieonderhoud	222	97	178	235	177	205
Planmatig onderhoud	288	1.067	875	354	1.086	915
Totaal onderhoud	778	1.305	1.233	789	1.545	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.191	716	1.273	3.653	14.554	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	92	168	168	251			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	3.651		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	510		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	14,0	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	69		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	18		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	54		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	19,9	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Bouwvereniging Woningbelang

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	124	162	34	24	69
Fysieke activiteiten	78	0	21	34	54
Totaal	202	162	55	58	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 woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen		■			
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	■				
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen			■		
Leefbaarheid totaal				■	

Bouwvereniging Woningbelang

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 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009		
	Corporatie	Rg39	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg39	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	3.651	71.273	221.732	2.419.143	3.651	71.273	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,6	1,1	1,3	1,0	1,2	1,5	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,4	0,4	0,7	0,0	0,5	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,2	0,3	0,2	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,7	0,6	1,1	0,2	0,7	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,5	0,3	0,5	0,6	0,7	0,5	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 Woningbelang

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	63	30	185	278	89	0,32		
Prognosejaar 2007		0	123	123	27	0,22		
Prognosejaar 2008			39	39	27	0,69		
Gerealiseerde productie	62	0	27				0,41	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		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	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	3	3	3	9	5	0,56		
Prognosejaar 2007		3	4	7	2	0,29		
Prognosejaar 2008			3	3	2	0,67		
Gerealiseerde productie	3	0	2				0,50	0,59

Bouwvereniging Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg39 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.382	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.251	29
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.651	29

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg39 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.382	160
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.251	430
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.651	590

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)	18	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.382	38	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.251	62	29	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.651	100	29	100	1

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.382	38	160	27	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.251	62	430	73	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.651	100	590	100	16

Bouwvereniging Woningbelang

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg39	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,4	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	5.547	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	497	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	9.198	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	996	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	18,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	3.106	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	333	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 Woningbelang

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	508	560	664	714	659	705
Overige bedrijfslasten*	791	818	1.119	814	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	803	1.305	1.233	789	1.434	1.387
Variabele lasten	2.101	2.683	3.016	2.317	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	803	1.305	1.233	789	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.299	1.378	1.782	1.528	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	91	104	117	121	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	16	15	21	7	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
Netto bedrijfslasten	1.192	1.258	1.644	1.399	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	4	24	0	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.192	1.255	1.620	1.399	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				59.795	65.048	61.818
Aantal VHE per fte				84	96	88

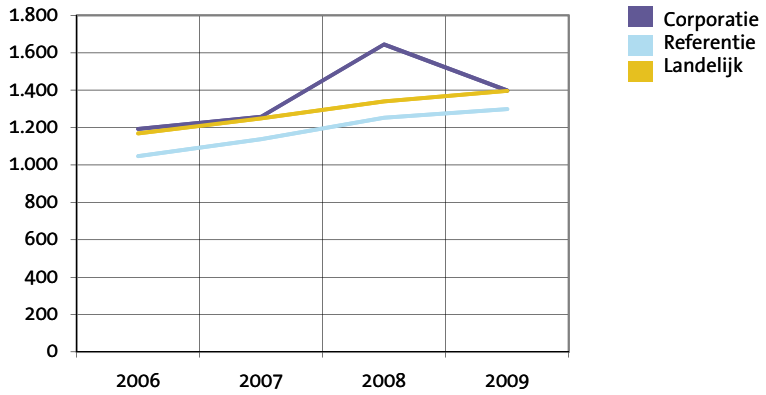
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.192	1.258	1.644	1.399	17,4
Referentie	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
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)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.471	4.583	4.662	4.804
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.476	2.020	1.785	2.616
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.909	1.455	840	1.728

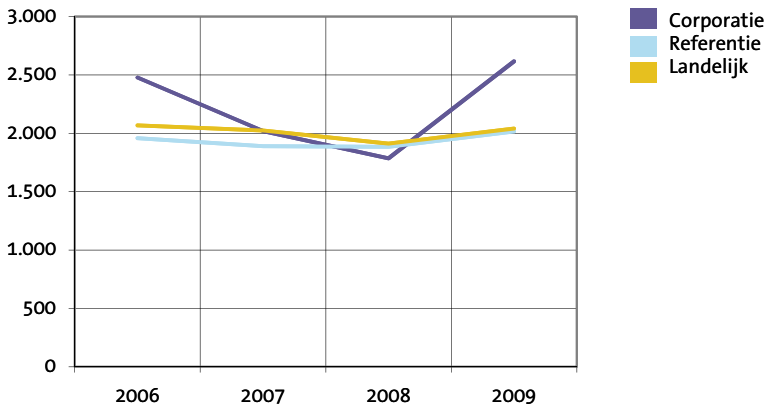
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.431	4.561	4.662	4.922
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.960	1.890	1.885	2.016
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.076	986	791	741

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

Quintielscores netto kasstroom

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

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Bouwvereniging Woningbelang

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	42	0	27	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	133.976	0	169.704	184.056	174.866
- grondkosten	29.667	0	31.222	22.179	22.220
- bouwkosten	104.310	0	138.481	152.715	145.295
- overige kosten	0	0	0	9.163	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	192.404	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	204	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	166.985	176.317
- grondkosten	0	0	0	21.740	17.494
- bouwkosten	0	0	0	139.025	151.999
- overige kosten	0	0	0	6.221	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	241	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	157.041	136.621
- grondkosten	0	0	0	18.793	17.067
- bouwkosten	0	0	0	130.382	110.382
- overige kosten	0	0	0	7.867	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	20	0	0	519	6.535
Bruto stichtingskosten	193.050	0	0	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	15.050	0	0	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	3	0	2	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	158.667	0	167.500	139.258	139.963
Verkoopkosten	2.000	0	24.500	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	67	0	0	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	168	168	251	9.362	97.606
Uitgaven	4.262	7.577	14.554	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	1.100	15.305
Kosten	0	0	0	7.965	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	12.453	19.098	153.361

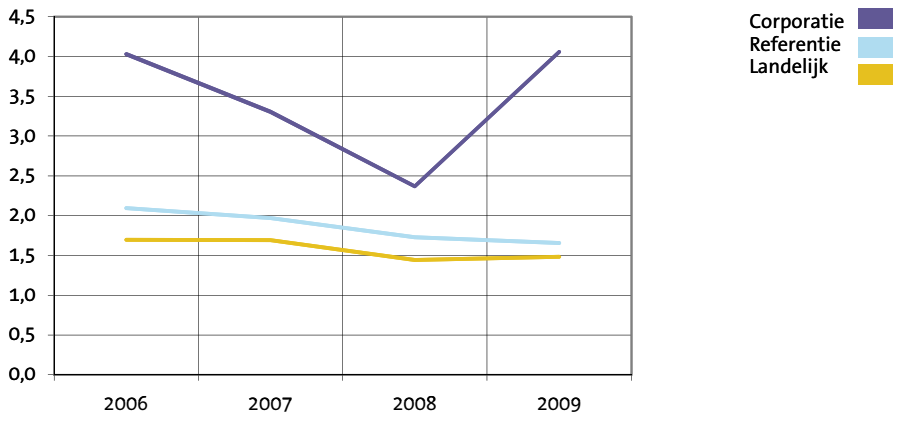
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.540	2.087	1.455	2.293
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	631	631	615	565
Rentedekkingsgraad	**4,0**	**3,3**	**2,4**	**4,1**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.058	2.002	1.877	1.873
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	981	1.016	1.086	1.132
Rentedekkingsgraad	**2,1**	**2,0**	**1,7**	**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
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

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

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Bouwvereniging Woningbelang

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**32.049**	**32.224**	**31.817**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	947	953	941	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-2.486	-1.977	-1.156	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	310	-400	-368	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-3.178	-3.205	-3.168	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-111	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**27.532**	**27.595**	**28.065**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	176.265	157.212	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	0	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	181.890	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	159.105	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	184.364	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	102.579	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,6	2,9	3,1

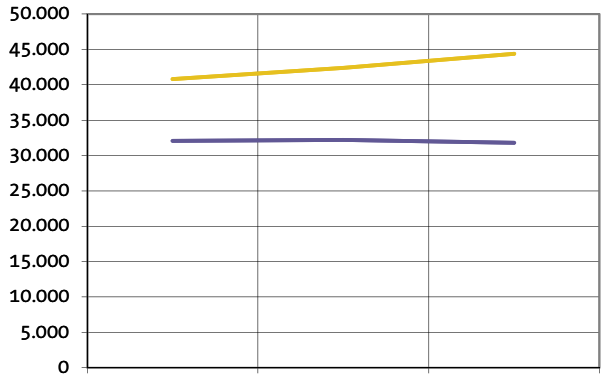
Quintielscores bedrijfswaarde

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

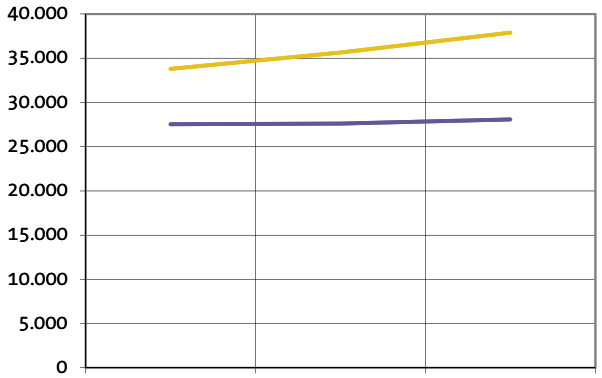
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Bouwvereniging Woningbelang

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,0	6,8	7,3
2008	5,9	7,0	7,5
2009	5,8	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	20,0	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,6	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,3	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.013	1.418	3.051	1.135	887
Aantal hectares			2,7	8.886	277.642

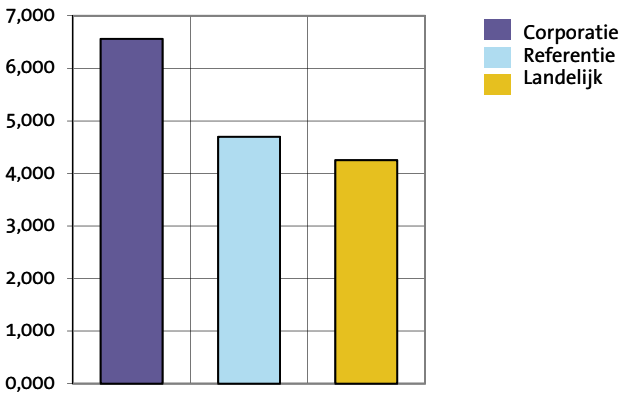
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	28	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	69.750	48.382	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 Woningbelang

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	15.867	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	14.939	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.324	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	565	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,72	4,65	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

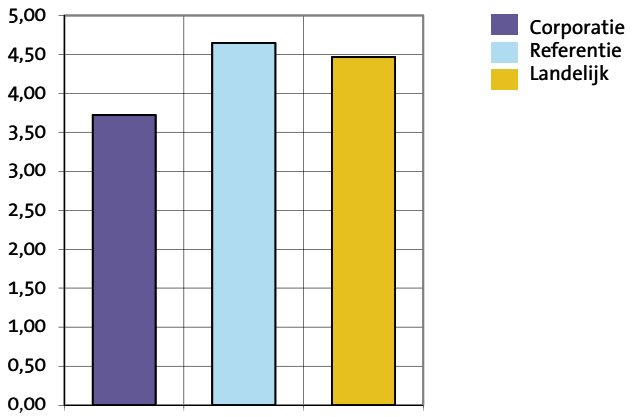
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.909	1.455	840	1.728
Langlopende leningen per VHE	10.560	12.262	12.585	15.867
Schuldverdienratio	**5,5**	**8,4**	**15,0**	**9,2**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	**18,4**	**22,0**	**28,5**	**34,1**
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**

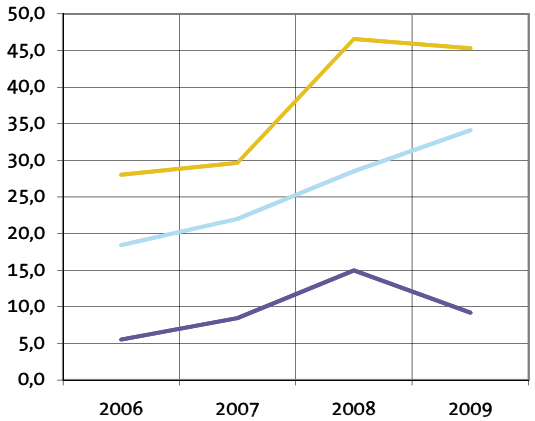
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdien ratio



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

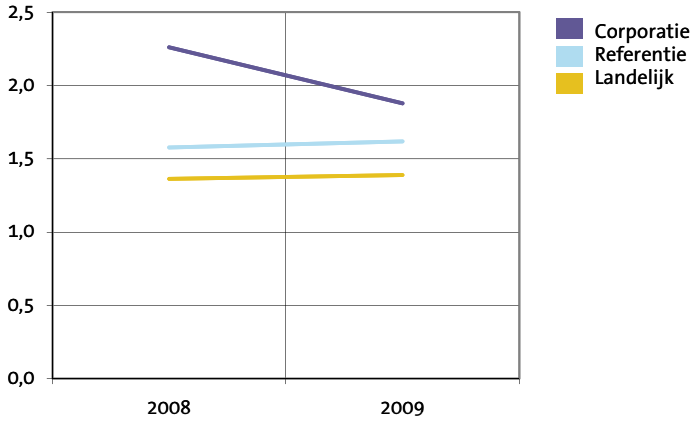
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	27.595	28.065
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	12.208	14.939
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**2,3**	**1,9**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,6**	**1,6**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Bouwvereniging Woningbelang

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	50,4	53,8	48,7
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.302	17.183	13.400

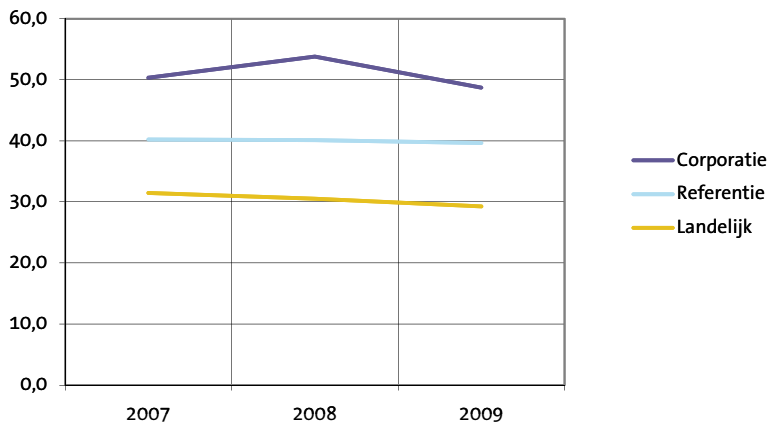
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	17.071	17.315	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

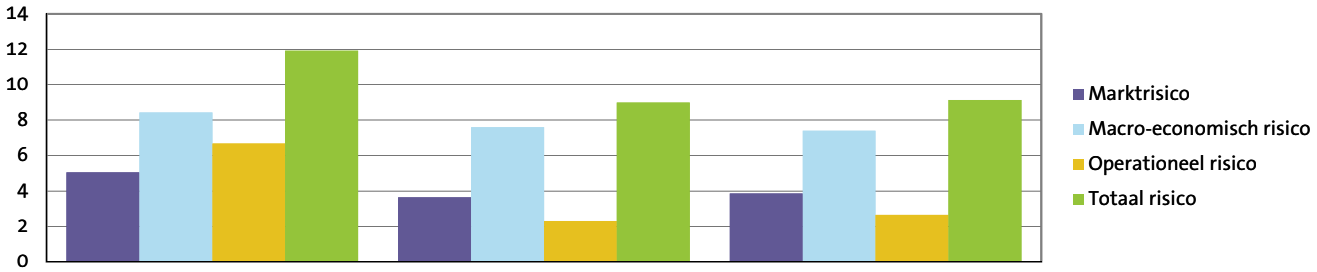


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,1	1.690	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,4	2.819	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	6,7	2.236	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	11,9	3.989	9,0	3.891	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

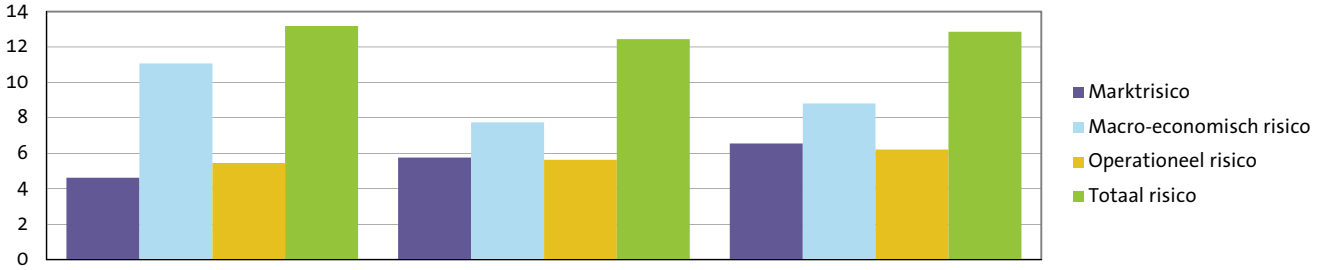


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,6	1.651	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	11,1	3.947	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	5,5	1.946	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	13,2	4.700	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Bouwvereniging Woningbelang

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	0,0	0,0	1,0	20,0
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

Bouwvereniging Woningbelang

Bouwvereniging Woningbelang

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.