

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L1226**

**Woningbouwvereniging Bergopwaarts  
Deurne**





# Woningbouwvereniging Bergopwaarts

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
	<b>1.1</b>	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	<b>4</b>
	<b>1.2</b>	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	<b>5</b>
	<b>1.3</b>	<b>Samenstelling van het bezit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
	<b>2.1</b>	<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
	<b>2.2</b>	<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
	<b>2.3</b>	<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
	<b>2.4</b>	<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>		
	<b>3.1</b>	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	<b>3.2</b>	<b>Netto kasstroom</b>	<b>15</b>
	<b>3.3</b>	<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
	<b>3.4</b>	<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
	<b>4.1</b>	<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
	<b>4.2</b>	<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>		
	<b>5.1</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	<b>22</b>
	<b>5.2</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	<b>22</b>
	<b>5.3</b>	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	<b>23</b>
	<b>5.4</b>	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	<b>23</b>
	<b>5.5</b>	<b>Oordelen</b>	<b>24</b>

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Woningbouwvereniging Bergopwaarts</b>				
L-nummer	L1226				
Vestigingsplaats	Deurne				
Aantal fte's	54,3				
Totaal huurwoningen	4.678				
Eenheden in verzorgingshuizen	0				
Overige woonegelegenheden	72				
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>4.750</b>				
Garages	1.065	m2	71	[weging 0,2]	14
Bedrijfsruimten/winkels	909	m2	2	[weging 1,0]	2
Overig bezit	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	4.470	m2	9	[weging 2,0]	18
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>4.832</b>				
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>					<b>4.784</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>					<b>4.700</b>
<b>Verbindingen</b>					
Aantal verbindingen	6				
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0				
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0				
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	18				
Verstrekke leningen *	0				
Rekening courant *	5.259				
Verstrekke garanties *	0				
* (x € 1.000)					
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
		in regio		totaal bezit	
Rg38	Helmond e.o.	4.621		97,3	
	Overig	129		2,7	
Referentieregio	<b>Rg38 Helmond e.o.</b>				
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>				

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg38	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.801	1.801	39
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.820	2.820	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.621	4.621	100

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

	Corporatie	Rg38	Landelijk
Eengezinswoningen	78,9	66,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	9,9	15,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	9,7	13,6	13,1
Hoogbouw	0,0	1,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	1,5	1,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,6	2,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,9	13,4	14,3
Bouwperiode 1960-1969	20,3	16,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	28,8	17,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	22,5	25,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,5	11,9	11,1
Bouwperiode 2000 en later	10,3	12,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	5,6	7,2	6,4	5,4	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,5	0,5	0,8	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	1,1	1,9	0,5	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,7					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,7	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,5	0,7	1,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	377	388	384	393	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				395	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingsteuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				242	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	59,5	59,5	63,2	63,2	63,2	71,5

\* in % van het aantal wooneenheden

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

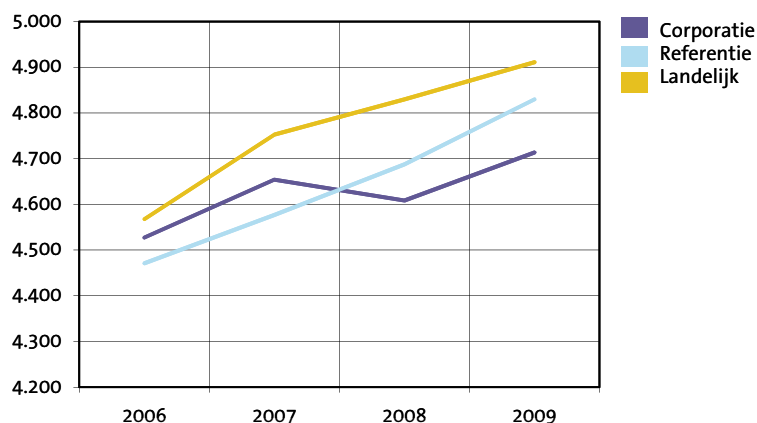
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.527	4.654	4.608	4.714	104
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 wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.186	1.179	1.139	1.122	24,0	26,2	25,4
Betaalbare woningen	3.434	3.350	3.316	3.427	73,3	69,9	66,7
Dure woningen	23						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		23	40	49	1,0	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	31	80	1,7	0,8	1,9

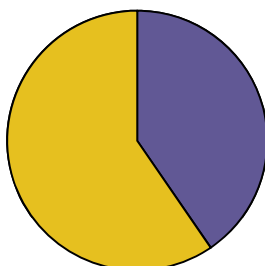
#### 2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	111	31	183	189	40,4	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	186	244	149	178	59,6	31,8	27,5
Passend	214	181	249	262	71,3	87,8	90,2
Te duur	2	0	39	58	7,8	6,2	5,9
Te goedkoop	81	94	44	47	20,9	6,0	3,8

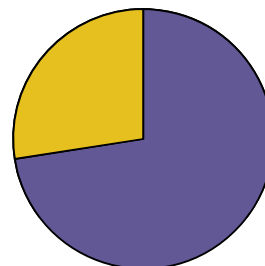
#### Quintielscores toewijzing

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.

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	144	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	74	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,74	2,81	3,15

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud					(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	84	70	101	114	282	325
Mutatieonderhoud	146	98	126	77	177	205
Planmatig onderhoud	862	1.112	1.446	962	1.086	915
Totaal onderhoud	1.093	1.280	1.672	1.153	1.545	1.445

Woningverbetering					(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	220	2.975	2.070	1.576	13.704	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	42	615	619	115			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	4.750		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	224		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	4,7	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	3		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	980		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	20,6	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	81		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	22,1	20,7	15,8

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	194	355	41	24	69
Fysieke activiteiten	101	85	21	34	54
Totaal	295	440	62	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 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	Rg38	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg38	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	4.750	25.998	221.732	2.419.143	4.750	25.998	221.732	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,0	1,8	1,3	1,0	2,5	1,6	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,6	0,4	0,7	0,3	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,3	0,1	0,2	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	1,7	0,6	0,6	1,1	1,8	0,6	0,6	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,6	0,3	0,5	0,6	1,1	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.

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	224	136	317	677	399	0,59	
Prognosejaar 2007		261	576	837	370	0,44	
Prognosejaar 2008			523	523	241	0,46	
Gerealiseerde productie	29	129	241			0,50	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	30	15	0	45	47	0,96	
Prognosejaar 2007		51	0	51	31	0,61	
Prognosejaar 2008			11	11	17	0,65	
Gerealiseerde productie	16	14	17			0,74	0,44

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	82	99	120	301	237	0,79	
Prognosejaar 2007		91	98	189	138	0,73	
Prognosejaar 2008			25	25	37	0,68	
Gerealiseerde productie	99	101	37			0,73	0,59

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg38	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.801	60
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.820	266
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4.621</b>	<b>326</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg38	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	9
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.801	633
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.820	1.357
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	1
<b>Totaal</b>	<b>4.621</b>	<b>2.000</b>

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.870	39	60	18	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.880	61	266	82	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4.750</b>	<b>100</b>	<b>326</b>	<b>100</b>	<b>7</b>

###### 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	9	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.870	39	633	32	34
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.880	61	1.357	68	47
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	1	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4.750</b>	<b>100</b>	<b>2.000</b>	<b>100</b>	<b>42</b>

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg38	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	33,5	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					

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 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	516	619	697	767	659	705
Overige bedrijfslasten*	1.366	1.239	1.353	1.326	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.231	1.280	1.672	1.153	1.434	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>3.113</b>	<b>3.138</b>	<b>3.723</b>	<b>3.247</b>	<b>3.036</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.231	1.280	1.672	1.153	1.507	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.882</b>	<b>1.858</b>	<b>2.050</b>	<b>2.094</b>	<b>1.529</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	44	47	66	82	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	133	143	379	264	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.705</b>	<b>1.668</b>	<b>1.605</b>	<b>1.749</b>	<b>1.299</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	51	63	42	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.705</b>	<b>1.668</b>	<b>1.554</b>	<b>1.686</b>	<b>1.256</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	66.427	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	87	96	88

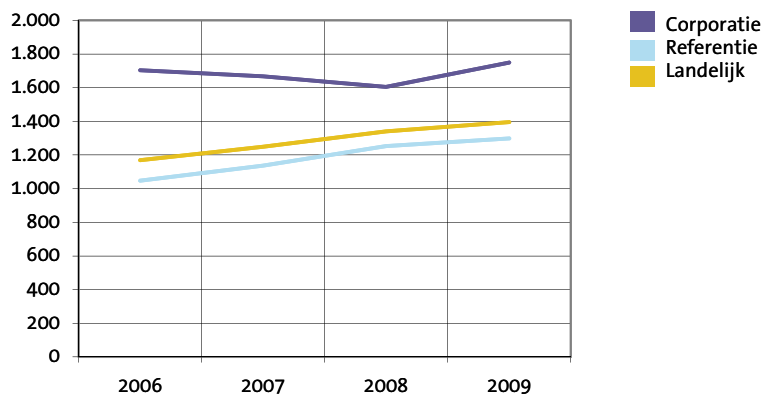
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.705	1.668	1.605	1.749	2,6
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)



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 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	4.457	4.549	4.644	4.835
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.520	1.601	1.366	1.933
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	726	735	97	633

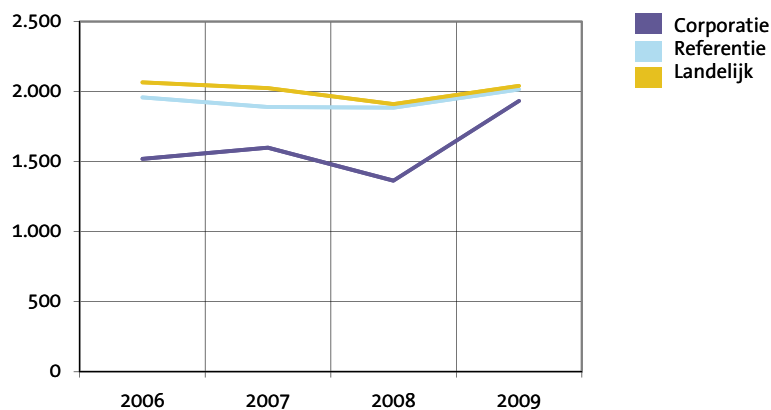
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.431	4.561	4.662	4.922
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.960	1.890	1.885	2.016
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.076	986	791	741

<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)



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	17	89	174	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	147.941	229.978	145.902	184.056	174.866
- grondkosten	26.882	45.506	21.672	22.179	22.220
- bouwkosten	113.471	173.337	90.011	152.715	145.295
- overige kosten	7.588	11.135	34.218	9.163	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	0	192.404	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
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
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	241	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	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	0	0	37	519	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	194.568	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	-18.649	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	95	44	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	99	101	37	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	164.828	144.891	152.459	139.258	139.963
Verkoopkosten	3.677	366	2.838	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	43	86	78	46	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	615	619	115	9.362	97.606
Uitgaven	4.837	3.344	13.704	8.888	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	16	14	17	1.100	15.305
Kosten	2.438	3.714	8.647	7.965	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

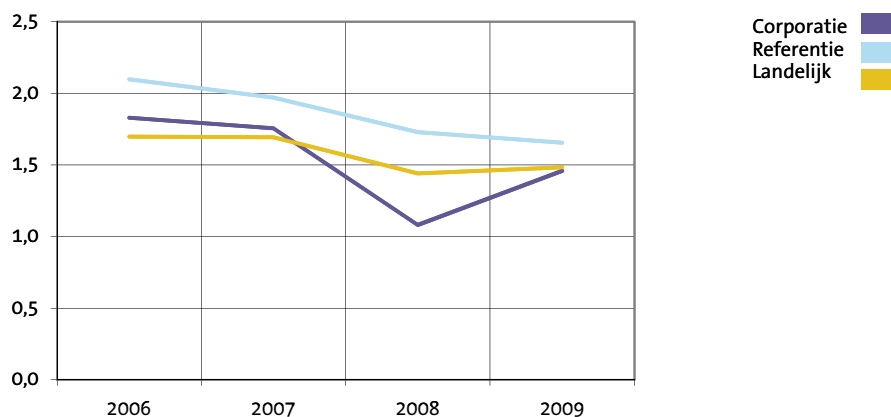
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	192	19.098	153.361
---	---	---	-----	--------	---------

**Woningbouwvereniging Bergopwaarts****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)	1.603	1.708	1.312	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	877	973	1.215	1.378
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</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**

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 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>44.050</b>	<b>46.423</b>	<b>64.769</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-8.232	-7.161	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.158	-88	-2.665	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	233	-415	-399	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-1.415	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-6.611	-8.546	-15.898	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-8.405	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>28.109</b>	<b>29.142</b>	<b>37.231</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	185.662
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	156.838	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	195.730	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	19.292	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	207.600	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	75.750	87.004	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,3	2,9	3,1

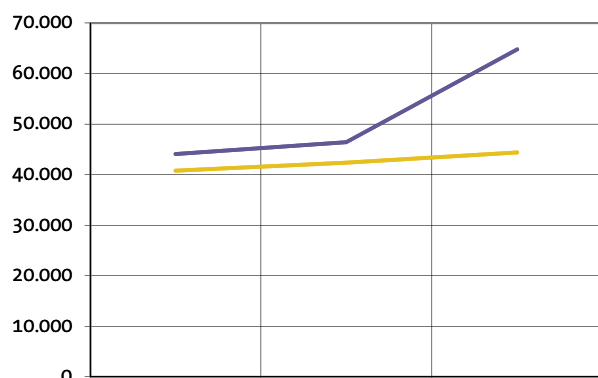
### Quintielscores bedrijfswaarde

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)



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,2	6,8	7,3
2008	6,3	7,0	7,5
2009	7,7	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,6	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,6	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	-26,5	1,1	1,1

#### 4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	534	1.313	8.639	1.135	887
Aantal hectares			19,7	8.886	277.642

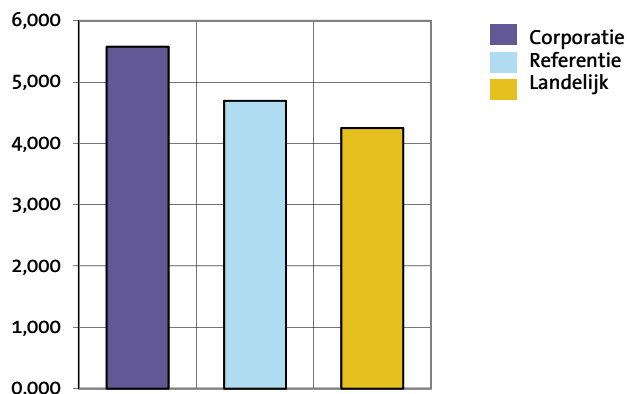
#### 4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	26	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	160.000	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	19	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	68.737	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



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	30.029	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.559	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	807	966	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.378	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,37	4,65	4,47

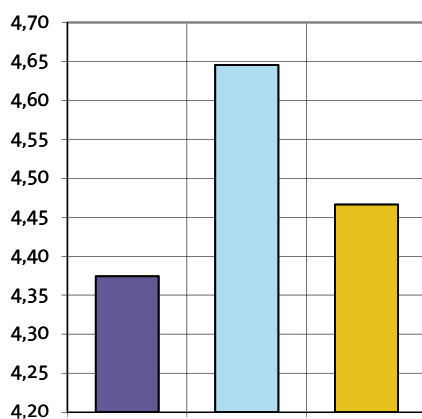
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	726	735	97	633
Langlopende leningen per VHE	17.441	23.222	30.680	30.029
Schuldverdienratio	<b>24,0</b>	<b>31,6</b>	<b>315,0</b>	<b>47,5</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.076	986	791	741
Langlopende leningen per VHE	19.818	21.703	22.540	25.277
Schuldverdienratio	<b>18,4</b>	<b>22,0</b>	<b>28,5</b>	<b>34,1</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>

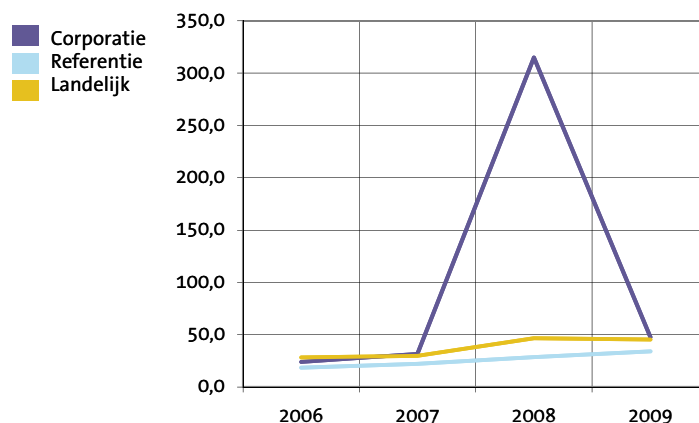
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Waarden vastgoed en leningen 4

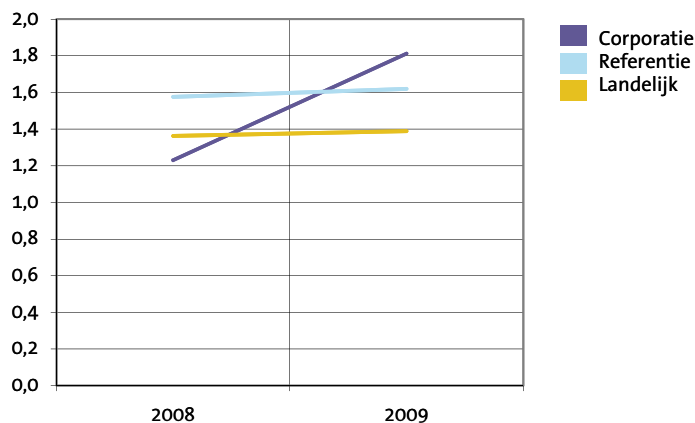
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.142	37.231
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.691	20.559
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.699	36.398
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.741	22.477
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



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	26,1	20,2	36,3
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	18.786	17.183	13.400

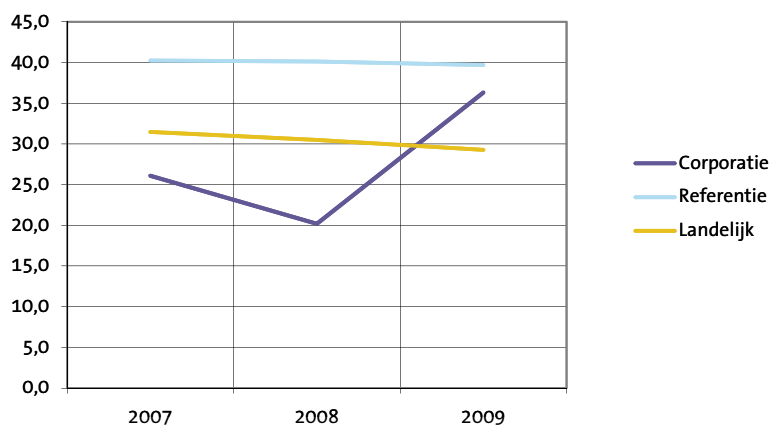
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	13.645	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



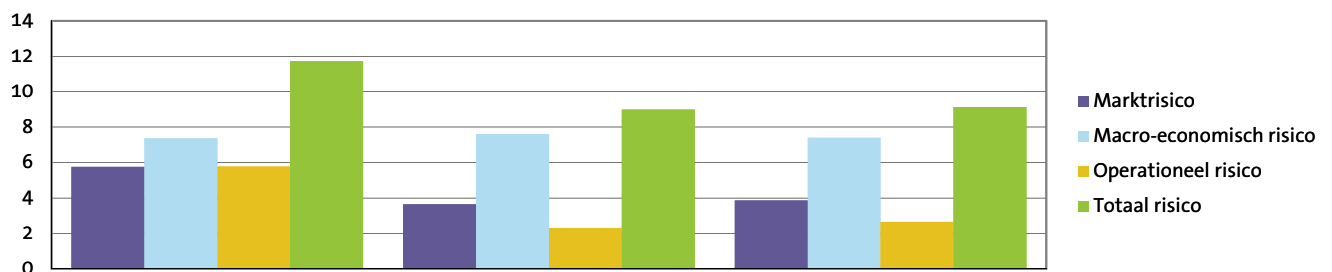
## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### Financiële positie en perspectief 5

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,8	2.976	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,4	3.805	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	5,8	2.984	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	11,7	6.065	9,0	3.891	9,1	4.188

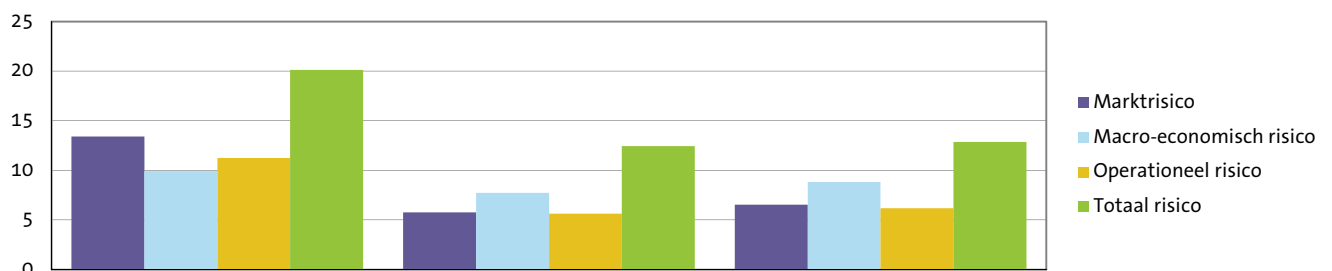
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2009)



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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	13,4	6.953	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,9	5.145	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	11,2	5.827	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	20,1	10.429	12,4	6.160	12,9	7.283

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



## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

### 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

---

## Woningbouwvereniging Bergopwaarts

---

---

---

## **Woningbouwvereniging Bergopwaarts**

---

---

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.