

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1584

Bouwvereniging Ambt Delden
Hof van Twente



Bouwvereniging Ambt Delden

Inhoud

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	2.2	Kwaliteit van de voorraad	
	2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
	2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
	2.2.3	Wonen en zorg	8
	2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
	2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
	2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
	2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
	2.3.3	Realisatie-index sloop	11
	2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
	2.4	Inzet in aandachtswijken	
	2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
	2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
	2.4.3	Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
	2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering		
	3.1	Netto bedrijfslasten	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
	3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
	4.1	Vastgoed	
	4.1.1	Bedrijfswaarde	18
	4.1.2	WOZ-waarde	19
	4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
	4.1.4	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	4.2	Langlopende leningen	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
	4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief		
	5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
	5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Bouwvereniging Ambt Delden

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Ambt Delden		
L-nummer	L1584		
Vestigingsplaats	Hof van Twente		
Aantal fte's	0,9		
Totaal huurwoningen	236		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	236		
Garages	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	80 m2	1 [weging 1,0]	1
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	237		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			237
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			235
Verbindingen			
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)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg08 Hengelo/Enschede	236	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg08 Hengelo/Enschede		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

Bouwvereniging Ambt Delden**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg08	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	236	236	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	236	236	100

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

	Corporatie	Rg08	Landelijk
Eengezinswoningen	100,0	50,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	19,2	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	14,4	13,1
Hoogbouw	0,0	10,3	10,7
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	4,7	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	8,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	10,6	18,0	14,3
Bouwperiode 1960-1969	24,6	21,0	17,6
Bouwperiode 1970-1979	22,0	15,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	19,5	16,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,5	10,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	14,8	10,7	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Ambt Delden

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	4,1	9,4	9,0	7,4	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,2	0,5	0,3	0,1	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,6	0,7	0,9	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,9					
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	0,4	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	352	367	377	379	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				379	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	57,2	58,5	58,7	58,6	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

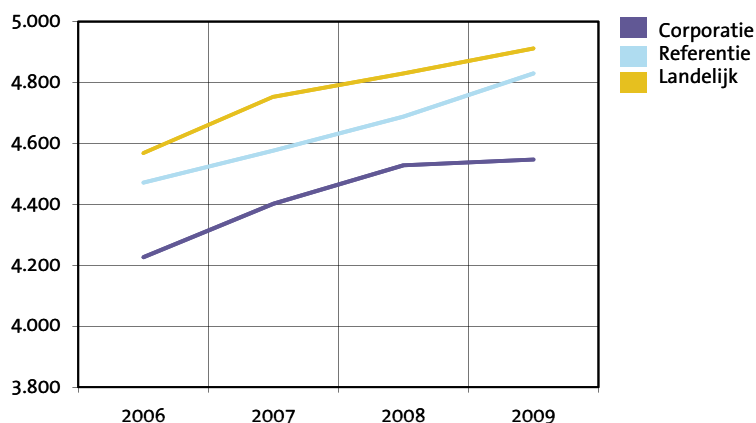
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.226	4.402	4.528	4.547	108
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 Ambt Delden**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

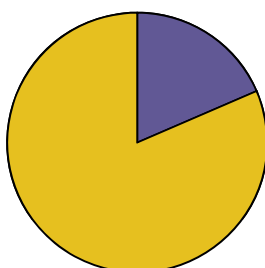
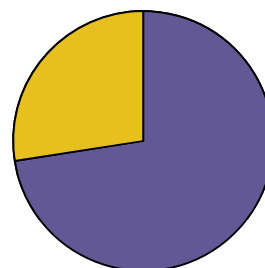
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	65	64	60	56	23,7	26,2	25,4
Betaalbare woningen	169	170	171	180	76,3	69,9	66,7
Dure woningen	0						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	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.	2	4	5	4	18,5	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	19	18	16	13	81,5	31,8	27,5
Passend	21	22	21	17	100,0	87,8	90,2
Te duur	0	0	0	0	0,0	6,2	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	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 Ambt Delden

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	145	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	69	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,61	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	242	383	308	341	282	325
Mutatieonderhoud	26	102	60	34	177	205
Planmatig onderhoud	610	1.485	2.707	1.407	1.086	915
Totaal onderhoud	879	1.970	3.075	1.783	1.545	1.445

(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	5	19	26	23	4.600	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	1	3	6	5			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	236		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	41		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	17,4	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	43		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	18,2	23,3	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	3		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	17,6	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Bouwvereniging Ambt Delden**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	15	0	24	69
Fysieke activiteiten	11	0	47	34	54
Totaal	11	15	47	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					

Bouwvereniging Ambt Delden

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	Rg08	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg08	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	236	60.066	221.732	2.419.143	236	60.066	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,8	1,7	1,3	1,0	0,3	1,6	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,5	0,4	0,7	0,0	0,8	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,2	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,6	0,7	0,6	1,1	0,3	0,9	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,8	0,5	0,3	0,5	0,3	0,4	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 Ambt Delden**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	10	0	0	10	12	0,83	
Prognosejaar 2007		12	0	12	12	1,00	
Prognosejaar 2008			0	0	8	0,06	
Gerealiseerde productie	0	4	8			0,63	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	4	0,13	
Prognosejaar 2007		4	4	8	4	0,50	
Prognosejaar 2008			0	0	1	0,50	
Gerealiseerde productie	0	3	1			0,38	0,59

Bouwvereniging Ambt Delden

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg08	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	236	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	236	9

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg08	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	236	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	236	12

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	236	100	9	100	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	236	100	9	100	4

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	236	100	12	100	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	236	100	12	100	5

Bouwvereniging Ambt Delden**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg08	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	22,9	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	1.078	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	68	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	709	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	65,8	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	61	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 Ambt Delden

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	126	238	236	235	659	705
Overige bedrijfslasten*	922	1.047	912	1.058	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.446	-311	3.075	1.783	1.434	1.387
Variabele lasten	2.494	974	4.223	3.075	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.446	-311	3.075	1.783	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.048	1.285	1.148	1.292	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	43	85	73	94	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	4	4	0	4	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
Netto bedrijfslasten	1.000	1.196	1.075	1.194	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	0	47	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.000	1.196	1.075	1.147	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	61.111	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	261	96	88

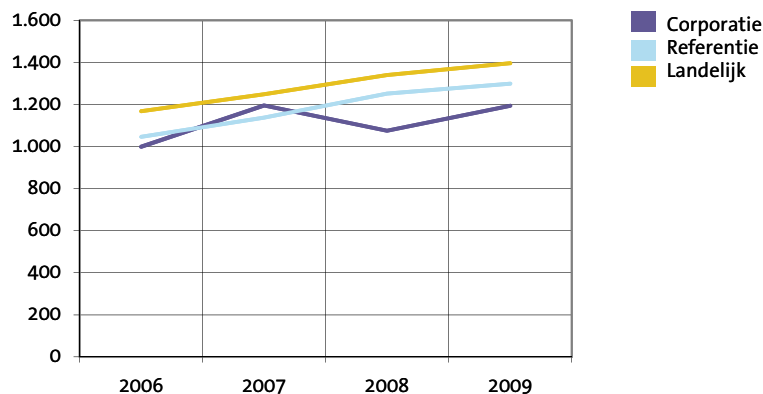
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.000	1.196	1.075	1.194	19,4
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)



Bouwvereniging Ambt Delden**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

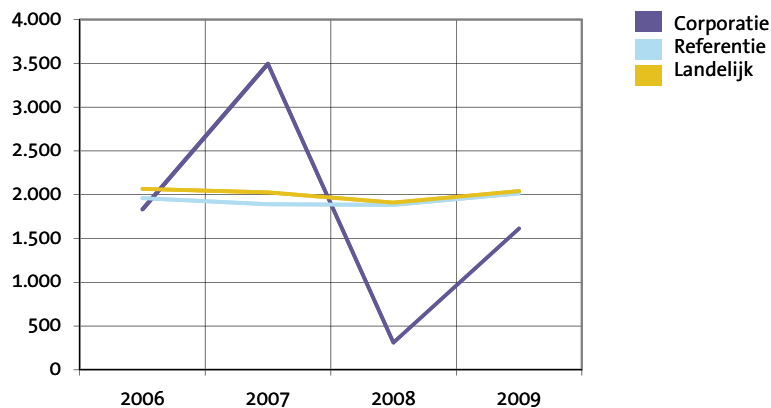
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.277	4.383	4.463	4.588
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.831	3.498	313	1.612
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.082	2.906	-531	896

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 Ambt Delden

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	6	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	143.833	184.056	174.866
- grondkosten	0	0	14.667	22.179	22.220
- bouwkosten	0	0	129.167	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 woonegelegenheden					
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	4	2	519	6.535
Bruto stichtingskosten	0	161.000	166.500	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	0	-1.500	15.500	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	3	1	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	0	144.667	151.000	139.258	139.963
Verkoopkosten	0	667	1.000	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	100	100	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	3	6	5	9.362	97.606
Uitgaven	6.333	4.333	4.600	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

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

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

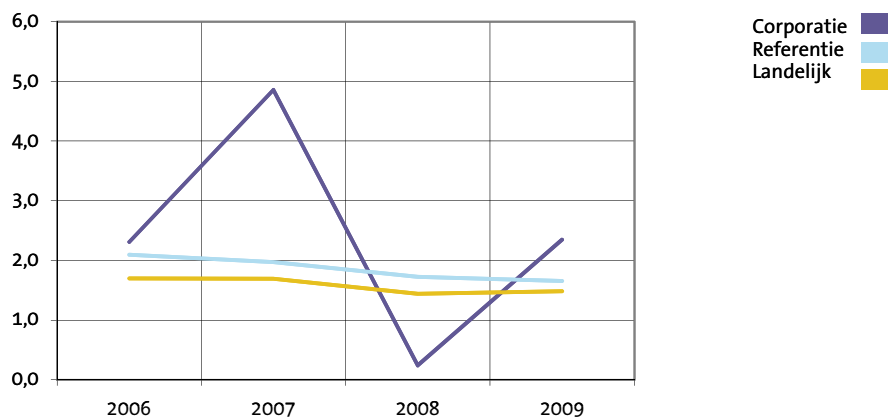
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	19.098	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Bouwvereniging Ambt Delden**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.909	3.660	167	1.561
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	827	753	698	665
Rentedekingsgraad	2,3	4,9	0,2	2,3
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
Rentedekingsgraad	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
Rentedekingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedeckingsgraad

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

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Bouwvereniging Ambt Delden

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	25.179	26.107	27.036	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	744	772	799	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-604	506	1.111	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	55	-400	-373	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-2.582	-2.534	-2.859	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	22.792	24.451	25.714	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	177.124	157.212	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	183.359	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	184.665	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,5	2,9	3,1

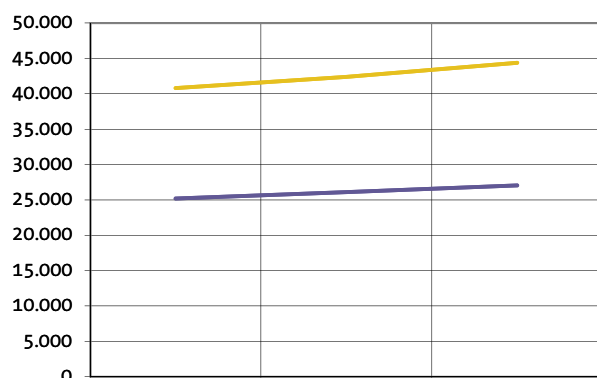
Quintielscores bedrijfswaarde

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

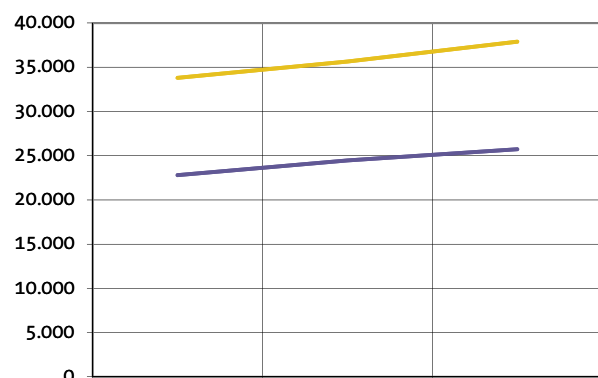
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Bouwvereniging Ambt Delden**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

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

4.1.4 Grondposities

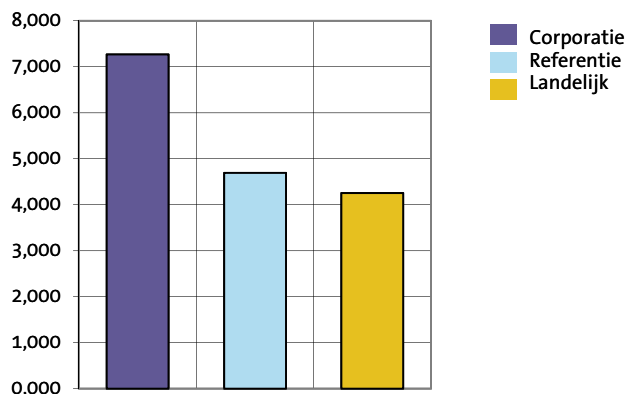
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	898	2.176	2.166	1.135	887
Aantal hectares			0,4	8.886	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	167.000	219.338	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	422	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	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 Ambt Delden

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	13.493	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	11.936	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	51	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	665	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,58	4,65	4,47

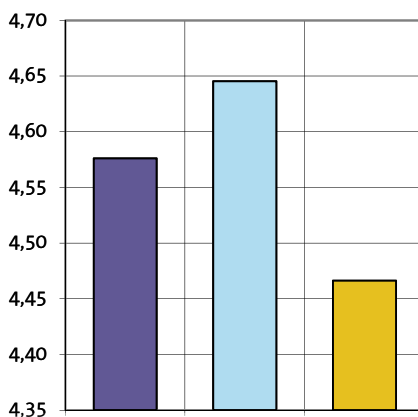
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.082	2.906	-531	896
Langlopende leningen per VHE	16.017	15.094	14.300	13.493
Schuldverdienratio	14,8	5,2	-26,9	15,1
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

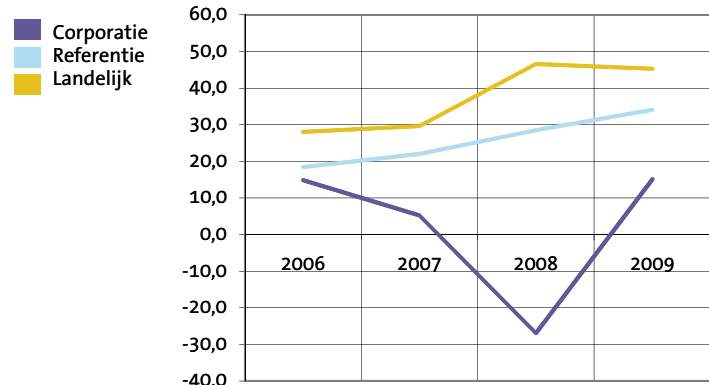
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdienratio

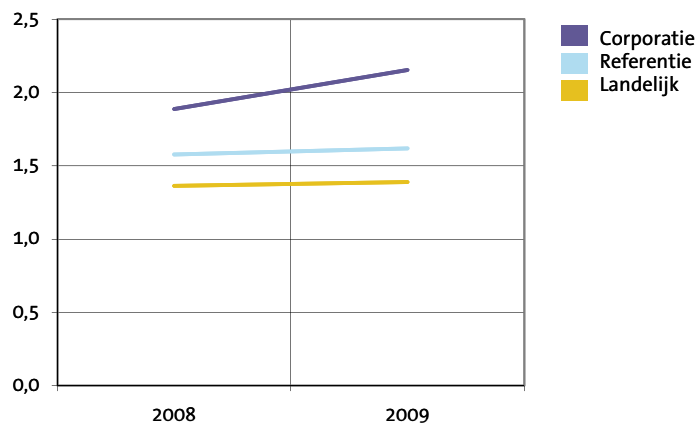


Bouwvereniging Ambt Delden**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	24.451	25.714
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	12.959	11.936
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,9	2,2
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 Ambt Delden

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	40,2	49,2	56,5
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.294	17.183	13.400

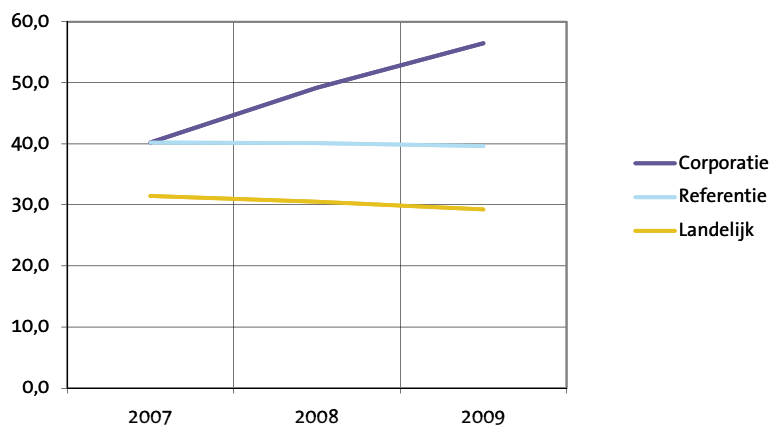
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	22.087	17.315	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

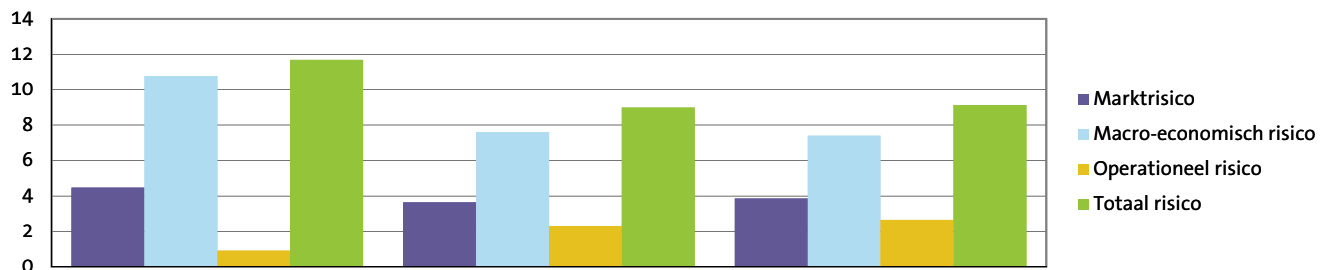
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

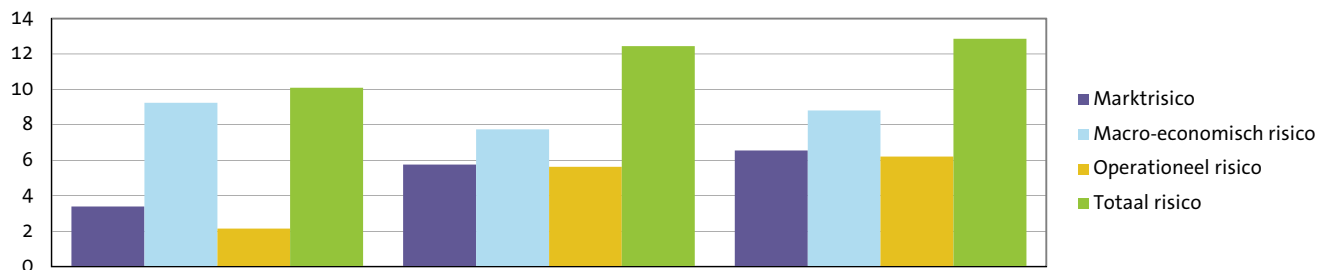


Bouwvereniging Ambt Delden**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**
(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,5	1.291	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	10,8	3.106	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	0,9	264	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	11,7	3.373	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	3,4	1.178	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,3	3.211	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	2,1	744	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	10,1	3.500	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)

Bouwvereniging Ambt Delden

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 Ambt Delden

Bouwvereniging Ambt Delden

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.