

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1761

**Bernardus Wonen
Halderberge**



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

Bernardus Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bernardus Wonen		
L-nummer	L1761		
Vestigingsplaats	Halderberge		
Aantal fte's	36		
Totaal huurwoningen	3.937		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	132		
Totaal aantal woonegelegenheden	4.069		
Garages	4.735 m2	321 [weging 0,2]	64
Bedrijfsruimten/winkels	2.069 m2	28 [weging 1,0]	28
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.418		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.161
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			4.092
Verbindingen			
Aantal verbindingen	6		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	760		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	2.080		
Verstrekke garanties *	2.080		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg34 Regio Roosendaal	3.822	93,9	
Overig	247	6,1	
Referentieregio	Rg34 Regio Roosendaal		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

Bernardus Wonen**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg34	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.360	2.360	62
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.462	1.462	38
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.822	3.822	100

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

	Corporatie	Rg34	Landelijk
Eengezinswoningen	79,1	60,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	7,4	13,6	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	9,8	14,7	13,1
Hoogbouw	0,4	7,1	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,7	2,1
Overige woongelegenheden	3,2	1,9	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	1,9	8,3
Bouwperiode 1945-1959	14,2	15,7	14,3
Bouwperiode 1960-1969	19,9	20,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	27,3	22,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,7	20,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,5	9,2	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,3	10,3	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	4,1	6,9	6,5	6,3	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	0,8	0,6	0,5	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,6	2,5	2,5	1,6	0,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,2	0,5	0,4	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		1,1	0,0	0,8	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	367	376	397	393	402	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				393	401	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				398	404	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,0	62,7	63,0	63,8	63,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

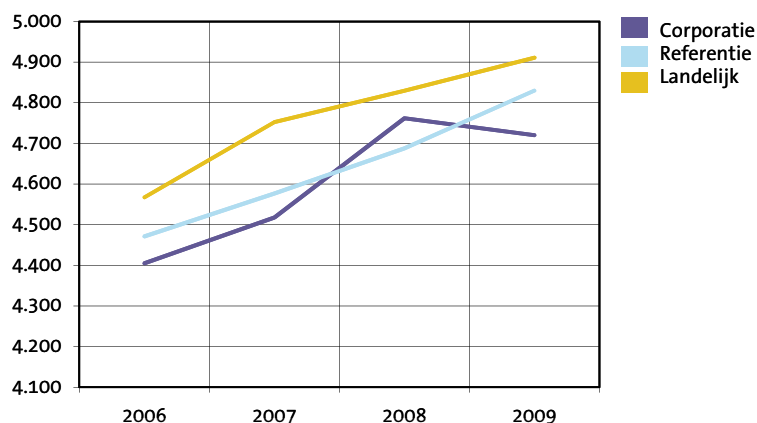
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.405	4.518	4.762	4.720	107
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)



Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

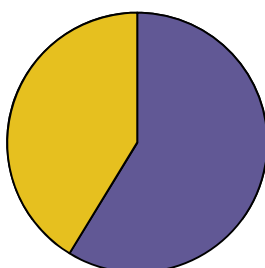
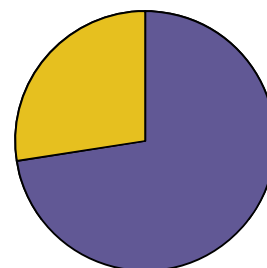
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.158	1.104	996	917	23,3	26,2	25,4
Betaalbare woningen	2.790	2.862	2.875	2.880	73,2	69,9	66,7
Dure woningen	27						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		22	41	117	3,0	3,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		17	17	23	0,6	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.	160	189	158	182	58,7	68,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	113	168	102	101	41,3	31,8	27,5
Passend	266	339	251	218	91,6	87,8	90,2
Te duur	3	6	3	55	5,7	6,2	5,9
Te goedkoop	4	12	6	10	2,7	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.

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	143	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	107	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,80	2,81	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	594	576	434	478	282	325
Mutatieonderhoud	237	608	375	194	177	205
Planmatig onderhoud	776	973	306	623	1.086	915
Totaal onderhoud	1.607	2.158	1.115	1.295	1.545	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.257	450	1.156	652	3.543	8.888	15.948
Woningverbetering (aantal)	246	33	235	184			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	4.069		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	802		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,7	18,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	132		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	2,0
Aantal nultredenwoningen	869		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,4	23,3	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	63		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	22,3	20,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	166	180	41	24	69
Fysieke activiteiten	101	165	25	34	54
Totaal	267	345	66	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					

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg34	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg34	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	4.069	31.499	221.732	2.419.143	4.069	31.499	221.732	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,2	1,3	1,3	1,0	2,0	1,6	1,5	1,2
Sloop woongelegenheden	0,8	0,5	0,4	0,7	0,3	0,7	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	1,0	0,2	1,1	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	1,1	0,6	1,1	0,9	0,8	0,6	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,3	0,3	0,5	0,7	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.

Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	80	115	295	490	197	0,40	
Prognosejaar 2007		48	280	328	117	0,36	
Prognosejaar 2008			95	95	63	0,66	
Gerealiseerde productie	80	54	63			0,47	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	26	82	0	108	101	0,94	
Prognosejaar 2007		44	18	62	64	0,97	
Prognosejaar 2008			6	6	11	0,55	
Gerealiseerde productie	37	53	11			0,82	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	28	31	21	80	52	0,65	
Prognosejaar 2007		40	80	120	41	0,34	
Prognosejaar 2008			30	30	24	0,80	
Gerealiseerde productie	11	17	24			0,60	0,59

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg34	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.360	46
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.462	32
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.822	78

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg34	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.360	429
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.462	282
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.822	711

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)	2.360	58	46	47	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.709	42	51	53	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.069	100	97	100	2

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)	2.360	58	429	52	18
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.709	42	400	48	23
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.069	100	829	100	20

Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg34	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	34,1	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					

Bernardus Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	607	570	649	583	659	705
Overige bedrijfslasten*	535	563	668	619	944	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.919	2.158	1.115	1.295	1.434	1.387
Variabele lasten	3.061	3.291	2.433	2.497	3.036	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.919	2.158	1.115	1.295	1.507	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.142	1.133	1.317	1.201	1.529	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	50	56	63	63	118	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	14	13	7	23	88	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	25	66
Netto bedrijfslasten	1.078	1.064	1.247	1.115	1.299	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	46	145	51	42	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.078	1.019	1.101	1.064	1.256	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	66.222	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	114	96	88

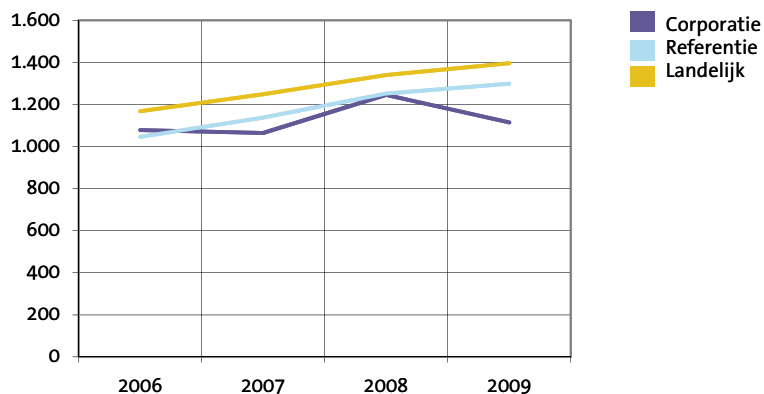
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.078	1.064	1.247	1.115	3,4
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)

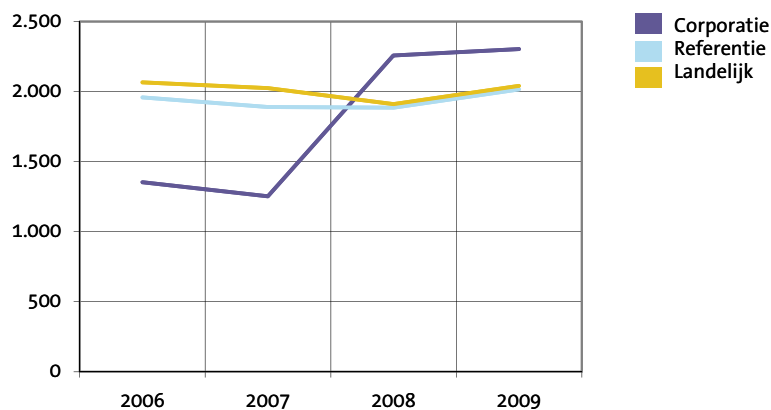


Bernardus Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.350	4.475	4.621	4.714
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.353	1.253	2.259	2.304
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	586	368	1.205	1.453
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)**

Bernardus Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	80	26	36	2.789	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	167.613	200.000	229.167	184.056	174.866
- grondkosten	33.525	61.538	80.972	22.179	22.220
- bouwkosten	134.088	136.962	146.694	152.715	145.295
- overige kosten	0	1.500	1.500	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	10	20	519	6.535
Bruto stichtingskosten	0	192.400	253.550	194.892	191.478
Netto verkoopresultaten	0	-17.900	-32.650	8.528	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	20	44	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	11	17	24	1.211	13.045
Bruto verkoopprijs	160.727	158.765	154.583	139.258	139.963
Verkoopkosten	5.091	2.529	1.458	4.479	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	100	100	100	46	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	33	235	184	9.362	97.606
Uitgaven	13.636	4.919	3.543	8.888	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	37	53	11	1.100	15.305
Kosten	8.919	17.340	8.818	7.965	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

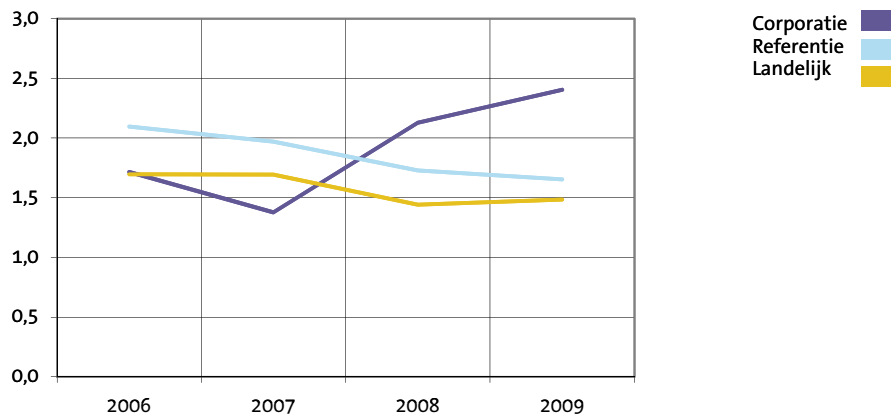
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	287	19.098	153.361
---	---	---	-----	--------	---------

Bernardus Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.406	1.345	2.274	2.488
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	820	976	1.069	1.035
Rentedekkingsgraad	1,7	1,4	2,1	2,4
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

Bernardus Wonen

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	42.720	46.971	45.901	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.055	1.160	1.134	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-2.757	-4.077	-1.793	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-54	-381	-347	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-14.120	-14.006	-13.826	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	1.019	1.118	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	27.862	30.785	31.069	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	169.941	157.212	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	52.381	53.571
	overige woongelegenheden	5.002.500	78.791	52.749
2008:	huurwoningen	168.904	162.725	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.110	53.868
	overige woongelegenheden	2.321.000	84.194	64.627
2009:	huurwoningen	167.848	163.881	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.300	59.051
	overige woongelegenheden	88.129	87.004	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,8	2,9	3,1

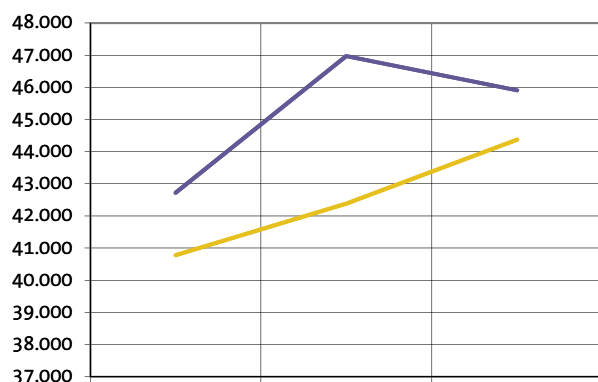
Quintielscores bedrijfswaarde

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

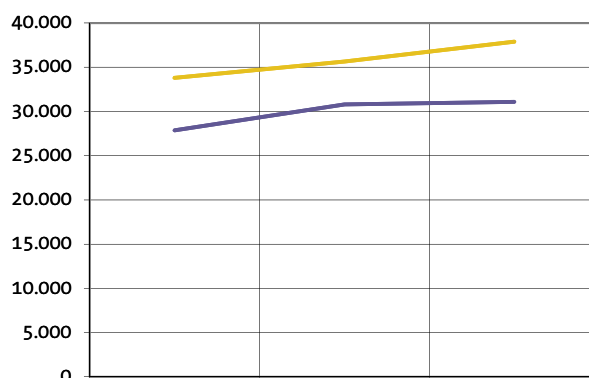
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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	6,7	7,0	7,5
2009	6,6	7,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,2	22,2	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,4	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	4,7	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

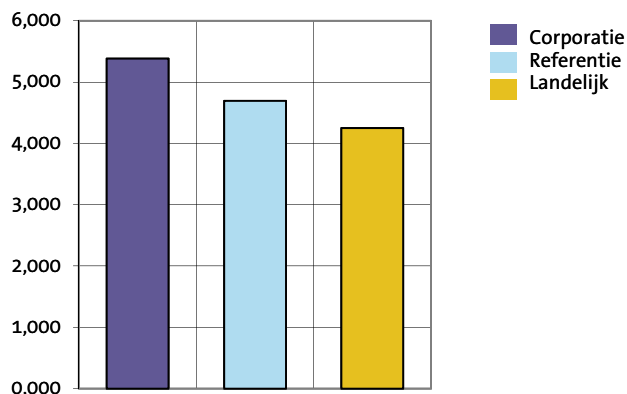
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	533	1.290	1.135	887
Aantal hectares			1,9	8.886	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	12	198	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	239.750	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

Bernardus Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	23.973	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	20.765	22.477	27.284
Kortlopende schulden per VHE	511	966	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.035	1.132	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,39	4,65	4,47

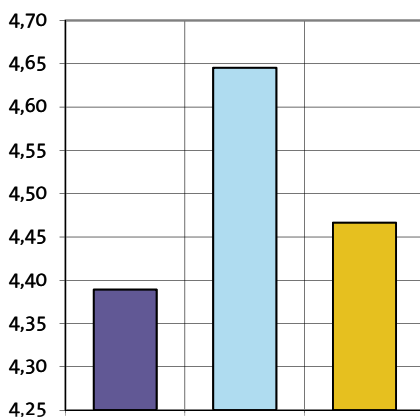
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	586	368	1.205	1.453
Langlopende leningen per VHE	19.717	22.424	22.825	23.973
Schuldverdienratio	33,7	60,9	18,9	16,5
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

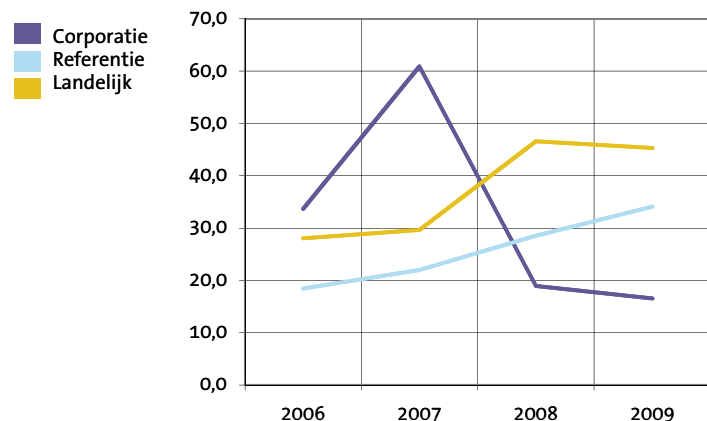
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

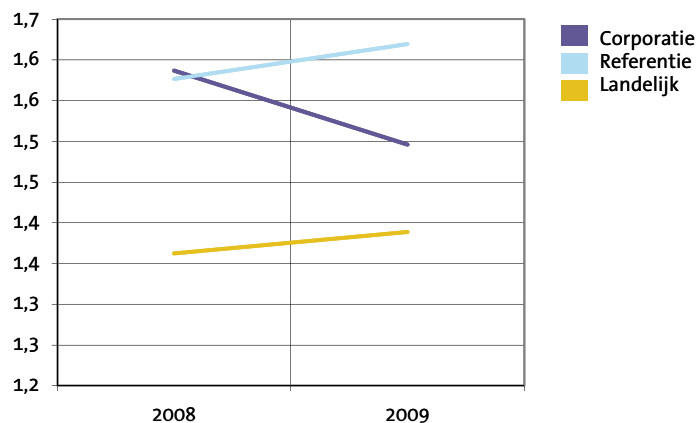


Bernardus Wonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.785	31.069
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.402	20.765
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
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

Bernardus Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	40,1	46,7	40,3
Referentie	40,2	40,1	39,7
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	15.339	17.183	13.400

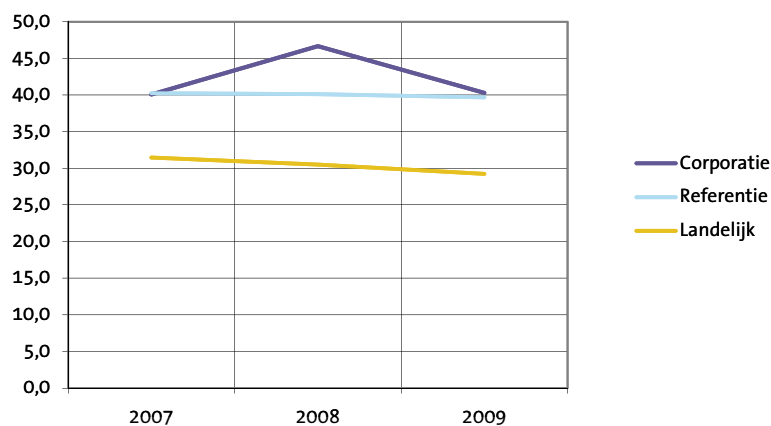
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	21.367	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



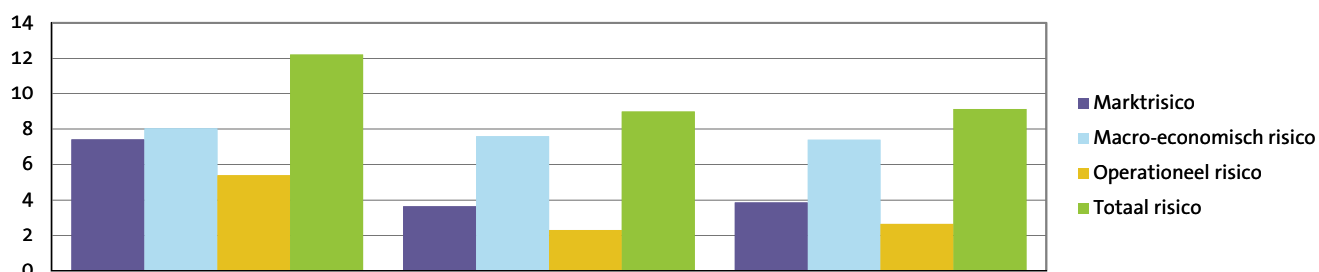
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	7,4	2.825	3,6	1.580	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,1	3.065	7,6	3.290	7,4	3.392
Operationeel risico	5,4	2.058	2,3	996	2,6	1.211
Totaal risico	12,2	4.649	9,0	3.891	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

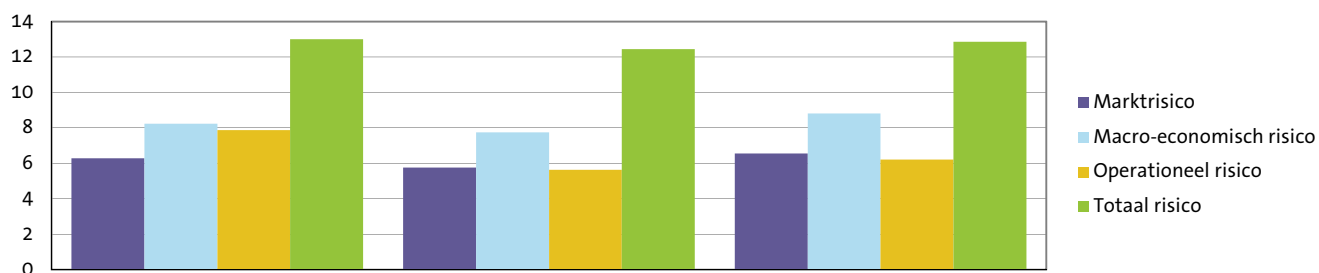
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,3	3.517	5,8	2.851	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,2	4.613	7,7	3.832	8,8	4.991
Operationeel risico	7,9	4.407	5,6	2.791	6,2	3.511
Totaal risico	13,0	7.285	12,4	6.160	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Bernardus Wonen

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

Bernardus Wonen

Bernardus Wonen

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- **Analyse**
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.