

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0317

IJsselsteinse Woningbouwvereniging
IJsselstein



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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 2007-2010		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 woonegelegenheden		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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/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 woonegelegenheden		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
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		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 2015		22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar		23
5.4	Risicobeoordeling prognoses		23
5.5	Oordelen		24

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	IJsselsteinse Woningbouwvereniging		
L-nummer	L0317		
Vestigingsplaats	IJsselstein		
Aantal fte's	43		
Totaal huurwoningen	3.573		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	42		
Totaal aantal woonegelegenheden	3.615		
Garages	619 m ²	32 [weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	3.292 m ²	20 [weging 1,0]	20
Overig bezit	168 m ²	26 [weging 0,2]	5
Maatschappelijk vastgoed	1.542 m ²	13 [weging 2,0]	26
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	3.706		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	3.673		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	3.680		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	13		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0	11 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	1.092		
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	
Rg17 West-Utrecht	3.615	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.821	1.821	50
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.794	1.794	50
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.615	3.615	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	33,6	34,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	42,4	29,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	9,9	14,9	13,4
Hoogbouw	12,9	11,1	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,2
Overige wooneenheden	1,2	8,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	7,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,0	11,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	11,2	18,4	17,4
Bouwperiode 1970-1979	36,1	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	12,8	24,0	20,9
Bouwperiode 1990-1999	23,2	11,5	10,8
Bouwperiode 2000 en later	3,8	9,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,6	7,9	8,4	6,5	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	1,2	1,0	0,7	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,2	0,3	0,5	0,3	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,8	0,1	0,5	0,1	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,6	0,7	0,3	0,1	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	429	442	444	449	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			441	447	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			633	629	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,6	70,4	70,6	70,8	69,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

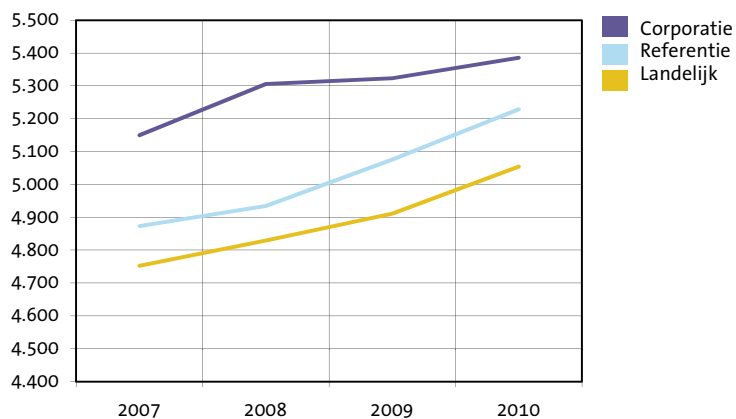
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.150	5.306	5.323	5.386	105
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

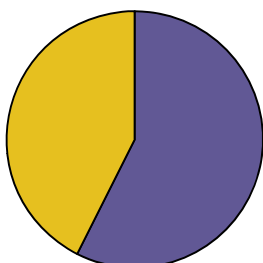
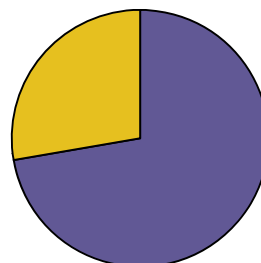
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	700	674	658	509	14,2	17,9	23,2
Betaalbare woningen	2.561	2.554	2.542	2.462	68,9	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	269	302	324	533	14,9	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	49	80	66	69	1,9	2,0	2,4

2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	123	126	158	146	57,4	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	92	110	124	84	42,6	33,2	27,7
Passend	215	234	272	215	97,2	88,5	89,0
Te duur	0	2	6	13	2,2	7,8	7,5
Te goedkoop	0	0	4	2	0,6	3,7	3,6

Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	139	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	65	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,22	3,14	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	435	379	470	272	282	306
Mutatieonderhoud	145	192	200	143	165	195
Planmatig onderhoud	372	775	1.344	944	1.039	821
Totaal onderhoud	951	1.347	2.015	1.358	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.783	2.307	1.709	3.691	8.767	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	71	758	168	421			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	3.615		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	460		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	12,7	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	27		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Aantal nultredenwoningen	922		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	25,5	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	14		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	6,1	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	431	458	119	50	67
Fysieke activiteiten	148	155	41	45	54
Totaal	579	613	160	96	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	3.628	112.034	552.282	2.413.323	3.628	112.034	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,3	1,1	1,2	1,0	1,5	1,3	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,4	0,4	0,6	1,0	0,8	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,7	0,8	0,0	0,2	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,2	0,5	0,8	1,1	0,6	0,6	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,6	0,5	0,4	0,6	0,8	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	52	0	0	52	39	0,75	
Prognosejaar 2008		0	0	0	8	0,06	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	31	8	0			0,41	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	54	88	142	0	0,00	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,00	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	5	5	4	14	21	0,67	
Prognosejaar 2008		14	10	24	21	0,88	
Prognosejaar 2009			15	15	17	0,88	
Gerealiseerde productie	0	4	17			0,81	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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.

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.821	56
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.794	14
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.615	70

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.821	854
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.794	565
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.615	1.419

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.821	50	56	80	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.794	50	14	20	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.615	100	70	100	2

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.821	50	854	60	47
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.794	50	565	40	31
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.615	100	1.419	100	39

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	44,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	19.791	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	9.370	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	11.519	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	10.819	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	54,7	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	8.421	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	1.951	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	614	654	740	800	699	725
Overige bedrijfslasten*	1.062	1.191	1.493	1.090	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	951	1.249	1.917	1.261	1.436	1.259
Variabele lasten	2.628	3.094	4.150	3.151	3.214	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.043	1.347	2.015	1.358	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.584	1.747	2.136	1.793	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	367	355	431	400	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	85	87	79	41	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	64
Netto bedrijfslasten	1.132	1.306	1.626	1.352	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	64	153	141	124	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.068	1.153	1.484	1.228	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	68.442	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	86	91	87

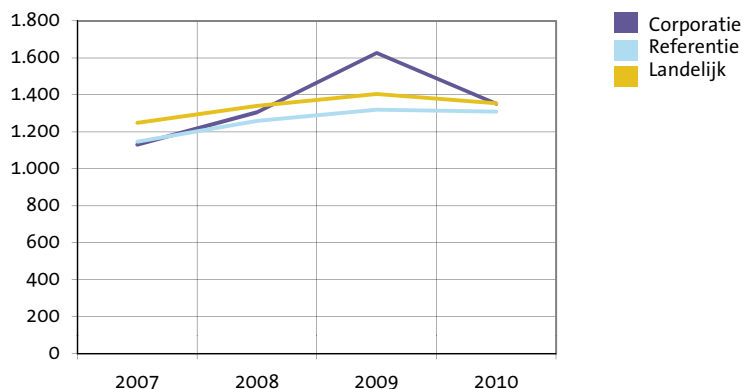
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.132	1.306	1.626	1.352	19,4
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	5.035	5.198	5.332	5.363
Netto kasstroom per VHE *	2.860	2.545	1.692	2.653
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.256	903	45	1.312

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028

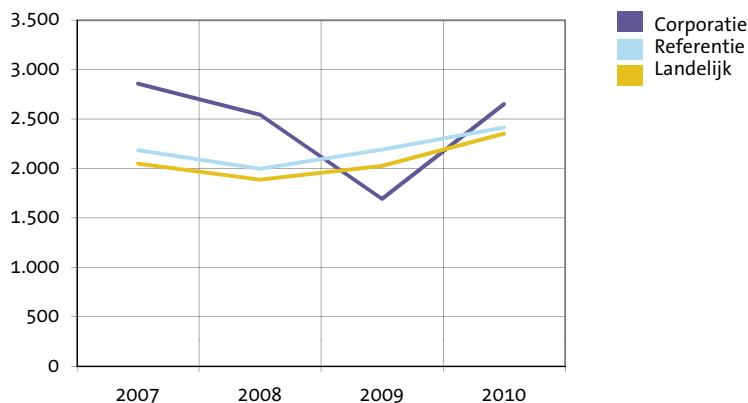
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	31	5	0	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	300.935	220.200	0	186.909	182.421
- grondkosten	59.581	45.800	0	22.601	22.304
- bouwkosten	227.516	174.400	0	156.235	147.171
- overige kosten	13.839	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	1	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	172.000	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	36.000	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	136.000	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	2	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	144.000	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	100	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	4	17	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	0	178.500	177.647	150.667	141.836
Verkoopkosten	0	5.000	5.235	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	59	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	758	168	421	20.956	132.226
Uitgaven	3.044	10.173	8.767	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	2.343	12.903
Kosten	0	0	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	26.902	83.660
--	---	---	---	--------	--------

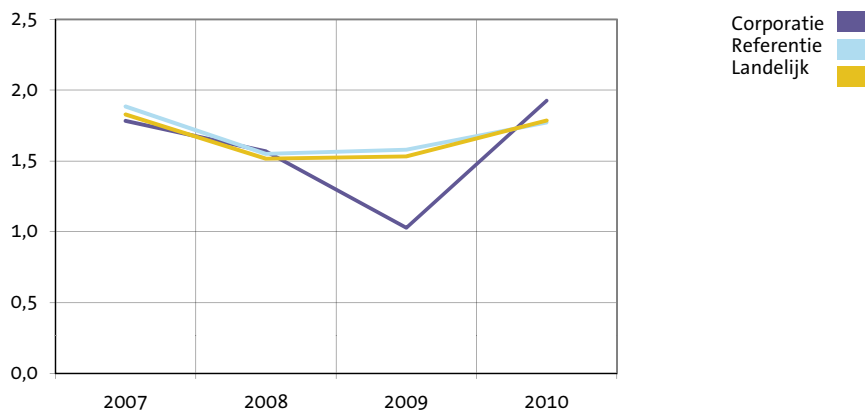
IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Bedrijfsvoering****3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.863	2.491	1.639	2.732
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.607	1.589	1.594	1.420
Rentedeckingsgraad	1,8	1,6	1,0	1,9
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedeckingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,8
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

Scores 2010	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					
Rentedeckingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Opgave corporatie	50.605	51.899	54.925	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.833	-4.127	-2.628	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-2.653	-3.302	-4.810	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-399	-364	-82	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	-478	-1.026	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.361	-782	-807	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	55	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	42.414	42.848	45.571	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	180.716	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	1.144.000	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	181.626	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	191.952	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	182.526	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	196.333	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,9	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,9	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,9	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					

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

IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,2	7,8	7,5
2009	8,0	8,0	7,7
2010	8,5	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	25,8	24,1	23,0
2009	26,8	24,4	23,2
2010	26,3	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,1	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

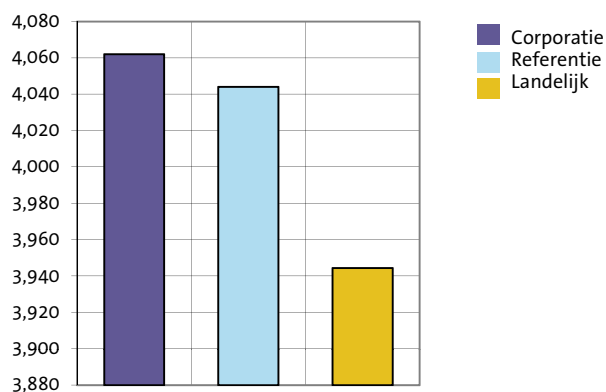
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	2.258	2.237	2.233	901	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		230.000	225.655	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		-1	0	-66	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	40	5.857	27.139
---	----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	30.851	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	3.206	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.443	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,18	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	27,4	37,9	693,8	23,5
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Waarden vastgoed en leningen

4

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.848	45.571
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.146	28.851
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,6
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	24,6	24,8	30,6
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	14.842	15.320	13.046

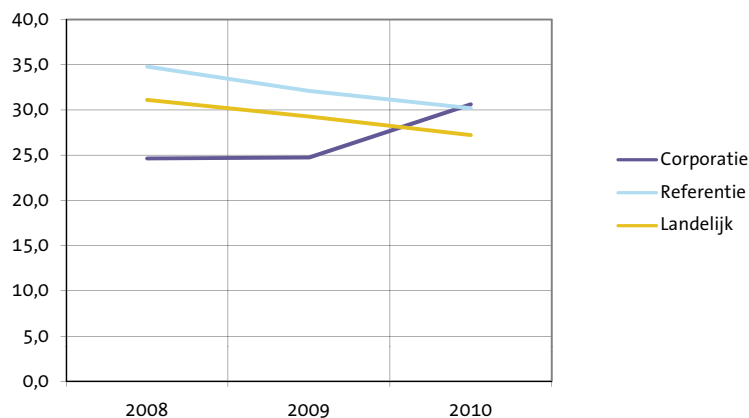
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	4.380	16.426	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



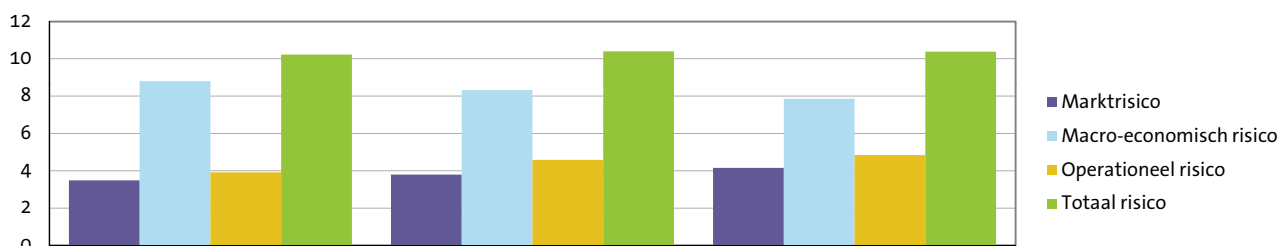
IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,5	1.688	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,8	4.267	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	3,9	1.896	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	10,2	4.965	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	3,0	1.445	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	13,2	6.410	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

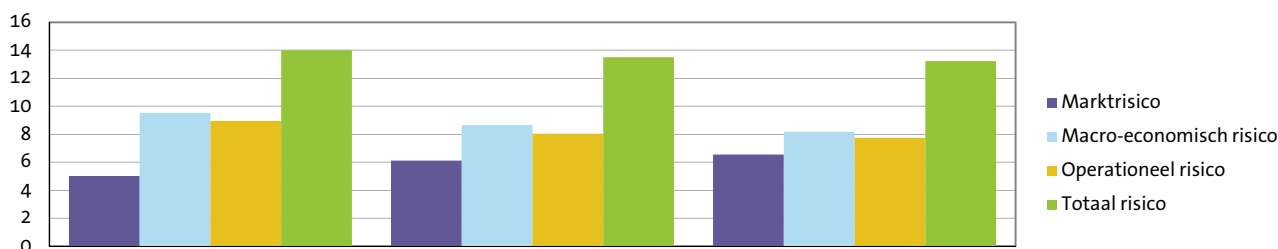
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,0	2.914	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,5	5.529	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	8,9	5.190	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	14,0	8.124	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie		JA		
Referentie (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

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 2011

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.