

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0358

Almelose Woningstichting Beter Wonen
Almelo



...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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

Almelose Woningstichting Beter Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Almelose Woningstichting Beter Wonen		
L-nummer	L0358		
Vestigingsplaats	Almelo		
Aantal fte's	92,5		
Totaal huurwoningen	6.424		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	12		
Totaal aantal woongelegenheden	6.436		
Garages	10.129 m ²	619 [weging 0,2]	124
Bedrijfsruimten/winkels	6.843 m ²	66 [weging 1,0]	66
Overig bezit	4.360 m ²	328 [weging 0,2]	66
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	7.449		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	6.691		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	6.711		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	1		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	250		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg07 Almelo	6.304	97,9	
Overig	132	2,1	
Referentieregio	Rg07 Almelo		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg07	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.654	3.654	58
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.845	1.845	29
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	805	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.304	6.304	100

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

	Corporatie	Rg07	Landelijk
Eengezinswoningen	50,0	57,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	29,4	15,9	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	10,2	18,4	13,4
Hoogbouw	10,3	3,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,1	2,2
Overige wooneenheden	0,2	2,2	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	16,0	6,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	19,8	14,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	17,3	16,7	17,4
Bouwperiode 1970-1979	11,0	23,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	20,2	18,3	20,9
Bouwperiode 1990-1999	4,4	10,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	11,4	10,4	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	11,6	13,3	10,8	9,5	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	1,5	1,6	1,6	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	5,1	2,4	3,0	2,5	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,8	0,0	0,0	1,0	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	2,8	0,0	0,0	0,7	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	394	406	438	443	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			439	444	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			160	139	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	61,0	68,2	70,6	70,2	69,0	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

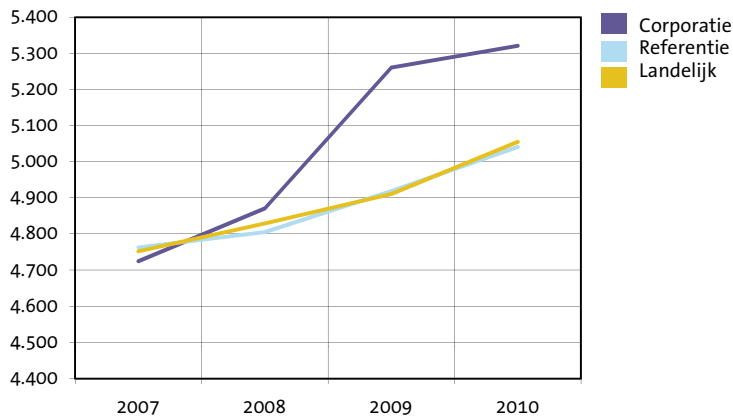
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.724	4.871	5.261	5.321	113
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

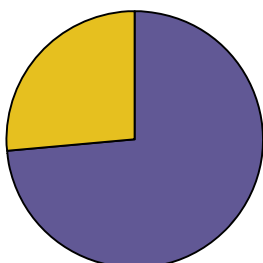
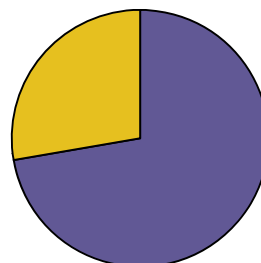
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.668	1.750	1.365	1.386	21,6	23,8	23,2
Betaalbare woningen	4.417	4.294	4.425	4.290	66,8	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	235	234	277	417	6,5	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	327	303	383	331	5,2	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.	492	528	512	407	73,6	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	195	154	163	184	26,4	24,7	27,7
Passend	583	574	585	516	85,7	87,6	89,0
Te duur	3	12	23	57	3,6	8,3	7,5
Te goedkoop	101	96	67	18	10,7	4,1	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.

Almelose Woningstichting Beter 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	136	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,27	3,12	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	170	175	183	189	303	306
Mutatieonderhoud	89	106	89	101	163	195
Planmatig onderhoud	469	834	666	665	845	821
Totaal onderhoud	728	1.114	939	955	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	5.032	10.762	5.846	576	2.400	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	348	502	233	240			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	6.436		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.336		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,8	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	2.156		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	33,5	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	77		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	13,0	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Realisatie	Prognose *	(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	666	684	103	58	67
Fysieke activiteiten	659	10	102	58	54
Totaal	1.325	694	206	116	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					

Almelose Woningstichting Beter 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg07	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg07	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	6.436	25.503	302.131	2.413.323	6.436	25.503	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,8	1,2	1,1	1,0	0,7	1,1	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	1,2	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,1	0,8	0,8	0,0	0,0	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,9	0,7	1,2	1,1	0,9	0,6	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,4	0,5	0,1	0,0	0,6	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	30	111	242	383	160	0,42	
Prognosejaar 2008		91	122	213	106	0,50	
Prognosejaar 2009			84	84	38	0,45	
Gerealiseerde productie	54	68	38			0,46	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	273	52	0	325	223	0,69	
Prognosejaar 2008		180	52	232	174	0,75	
Prognosejaar 2009			152	152	29	0,19	
Gerealiseerde productie	49	145	29			0,54	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	90	90	90	270	165	0,61	
Prognosejaar 2008		75	75	150	74	0,49	
Prognosejaar 2009			70	70	28	0,40	
Gerealiseerde productie	91	46	28			0,50	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.

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg07
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.654	50
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.845	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.304	76

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg07
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.654	936
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.845	164
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	518
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.304	1.618

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)	3.654	57	50	51	1
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.936	30	1	1	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	846	13	48	48	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.436	100	99	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)	3.654	57	936	55	26
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.936	30	255	15	13
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	846	13	518	30	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.436	100	1.709	100	27

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg07	Landelijk
Corporatie	25,6	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	23,1	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	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

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	770	805	903	846	752	725
Overige bedrijfslasten*	855	896	1.079	1.067	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	807	980	824	847	1.195	1.259
Variabele lasten	2.432	2.681	2.806	2.761	3.017	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	932	1.114	939	955	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.500	1.566	1.868	1.806	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	179	185	201	214	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	241	224	181	158	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	59	64
Netto bedrijfslasten	1.080	1.157	1.486	1.434	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	162	169	197	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.080	995	1.317	1.236	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	61.395	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	73	85	87

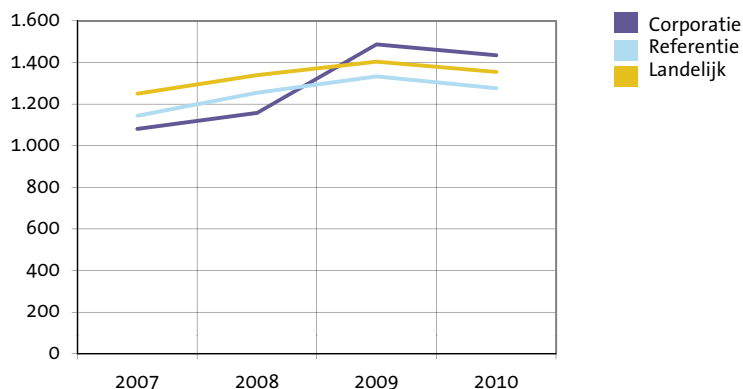
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.080	1.157	1.486	1.434	32,7
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.437	4.632	4.834	5.056
Netto kasstroom per VHE *	2.424	2.361	2.409	2.667
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	847	719	794	1.135

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190

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

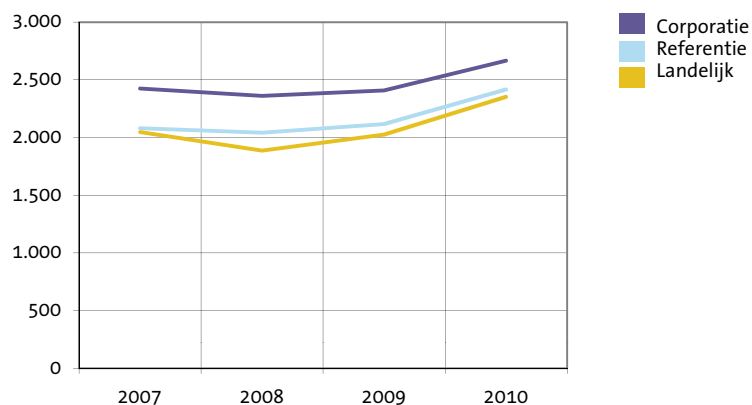
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	54	68	26	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	156.963	237.103	174.269	173.297	182.421
- grondkosten	15.000	23.206	13.308	19.617	22.304
- bouwkosten	118.130	168.838	160.962	145.960	147.171
- overige kosten	23.833	45.059	0	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	578	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	91	45	28	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	96.286	101.133	107.214	122.059	141.836
Verkoopkosten	2.692	4.622	4.571	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	502	233	240	12.057	132.226
Uitgaven	21.438	25.090	2.400	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	49	145	29	1.774	12.903
Kosten	19.592	9.759	4.828	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	10.688	83.660
--	---	---	---	--------	--------

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Bedrijfsvoering **3**

3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.428	2.320	2.367	2.623
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.581	1.601	1.573	1.488
Rentedeckingsgraad	1,5	1,4	1,5	1,8

Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedeckingsgraad	1,9	1,7	1,7	2,0

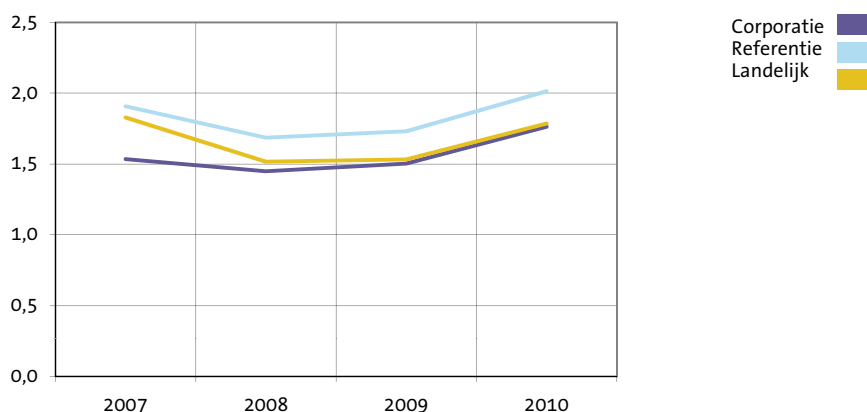
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* 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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

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	43.052	45.988	48.857	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.268	-1.885	-1.416	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-1.166	633	-1.964	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	81	60	-64	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-3.210	-3.421	-3.191	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	36.489	41.375	42.222	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	118.613	124.869	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	1.769	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	120.835	125.955	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	77	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	116.067	123.290	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	74.417	70.255	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		4,1	3,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		4,4	3,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		4,6	4,1	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.

Almelose Woningstichting Beter Wonen**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,9	7,4	7,5
2009	8,6	7,7	7,7
2010	8,4	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	22,1	21,9	23,0
2009	22,1	21,9	23,2
2010	21,5	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,8	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,3	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

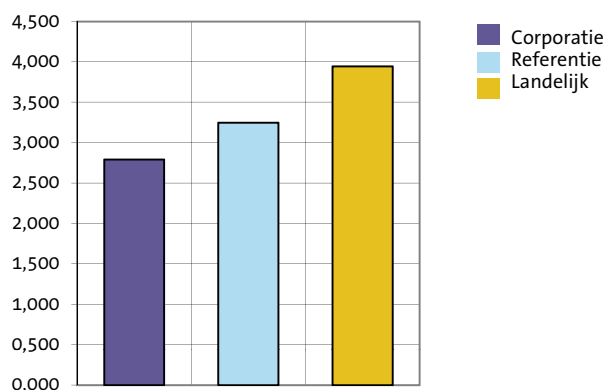
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	699	531	1.367	516	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	46.209	815.526	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		194.000	194.268	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	-1.044	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	859	27.139
---	---	-----	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Almelose Woningstichting Beter 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	34.285	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	2.928	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.512	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,02	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	39,6	50,3	44,2	30,2
Referentie				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Waarden vastgoed en leningen

4

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	41.375	42.222
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	33.709	33.980
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	17,2	22,0	17,5
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	7.940	14.471	13.046

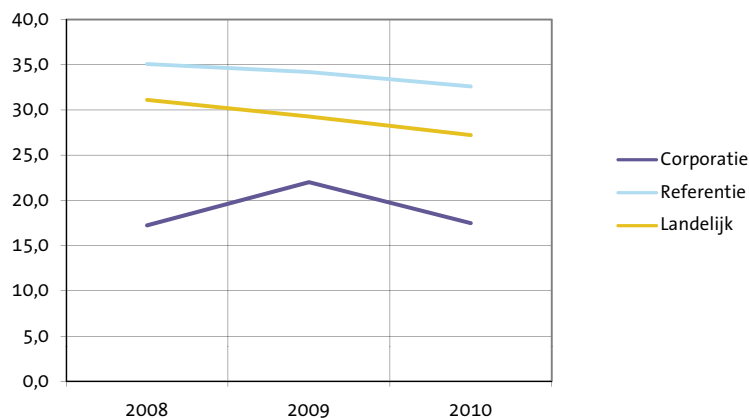
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	13.915	15.882	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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Financiële positie en perspectief

5

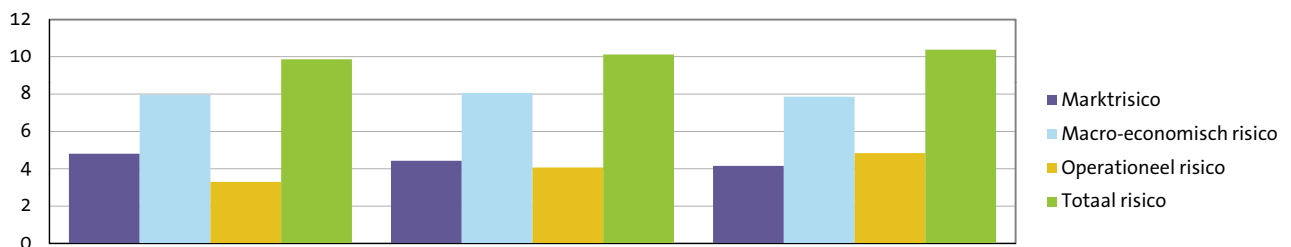
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	2.186	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,0	3.622	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	3,3	1.501	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	9,9	4.489	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,8	1.271	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,7	5.760	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



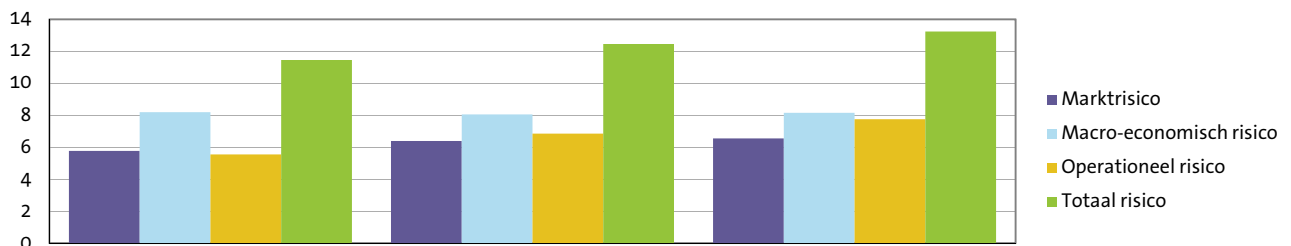
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,8	3.145	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,2	4.460	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	5,5	3.018	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	11,5	6.236	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Almelose Woningstichting Beter 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 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.