

Samenvatting CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0358

**Almelose Woningstichting Beter Wonen
Almelo**





Ter introductie

In Corporatie in Perspectief is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Met Corporatie in Perspectief komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting tegemoet aan de vraag van corporaties om het eigen functioneren in een breder kader te plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse stakeholders om inzicht te krijgen in prestaties en bedrijfsvoering van de corporaties. De rapportages van alle corporaties worden op de website van het Fonds gepubliceerd (www.cfv.nl). Voorafgaand daaraan is er een concept versie van de Corporatie in perspectief voorgelegd aan alle individuele corporaties ('hoor en wederhoor' procedure).

De gegevens in deze Corporatie in Perspectief zijn gebaseerd op binnen het Fonds gecontroleerde data van alle 400 corporaties over begrotingsjaar 2011 met prognoses voor de periode tot 2015 en over verslagjaar 2010. Bij de vergelijkingen wordt gebruik gemaakt van de referentiegroepen. Een referentiegroep is opgebouwd uit het gemiddelde van een groep corporaties die qua kenmerken een vergelijkbare achtergrond heeft. De referentiegroepen en de indeling daarvan worden jaarlijks herijkt op basis van de feitelijke ontwikkelingen bij de afzonderlijke corporaties over de afgelopen vier jaar. In de rapportage worden de cijfers, waar mogelijk, ook nog in een regionaal en vrijwel altijd in een landelijk perspectief geplaatst.

Met deze benadering wordt nagestreefd dat er een zo helder mogelijk beeld over de prestaties en de financiële positie van de corporatie ontstaat. Behoudens de financiële beoordeling door het Fonds, zullen in deze rapportage geen normen worden gehanteerd. Uit het materiaal kan niet rechtstreeks worden afgeleid of de corporatie het 'goed' of 'slecht' doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de corporatie en haar stakeholders wel een belangrijk hulpmiddel te zijn bij het beantwoorden van vragen over het functioneren van de corporatie.

De bedrijfsvergelijking is in drie delen gepresenteerd. Het eerste deel is de blauwe samenvatting. Dit deel geeft in één oogopslag een overzicht waar de corporatie staat als het gaat om thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning en uiteraard de bedrijfsvoering. Deze samenvatting wordt afgesloten met de financiële positie en het financiële perspectief. Daarbij zijn de door de corporatie opgegeven cijfers bewerkt aan de hand van de methodiek voor de beoordeling van de financiële positie van corporaties door het Fonds.

Het tweede groene deel van Corporatie in Perspectief bestaat uit een meer uitgebreide rapportage van de cijfers ten behoeve van analysedoeleinden. Deze gegevens over verslagjaar 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. In dit analysedeel is gestreefd naar een toegankelijke presentatie van de cijfers door deze informatie uit de tabellen deels ook in grafieken en quintielscores te presenteren. Het derde rode deel bestaat uit een toelichting op de tabellen en grafieken in de verschillende hoofdstukken. Deze toelichting kan nuttig zijn bij de interpretatie van het cijfermateriaal van de corporatie.

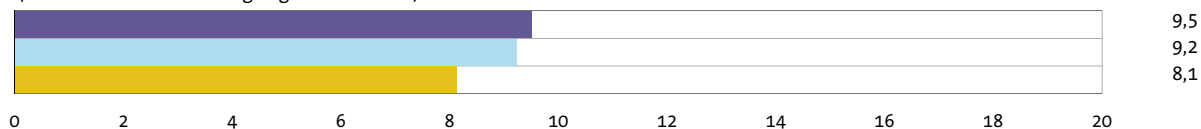
Almelose Woningstichting Beter Wonen

■ Corporatie
■ Regio
■ Referentie
■ Landelijk

Verhuur

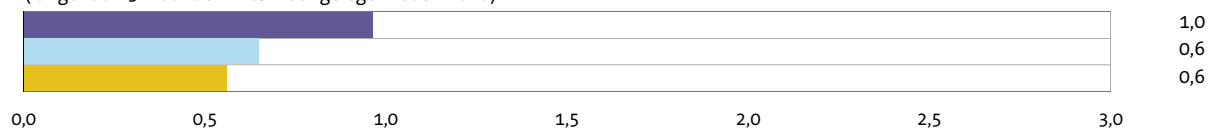
Mutatiegraad

(in % van het aantal woonegelegenheden 2010)



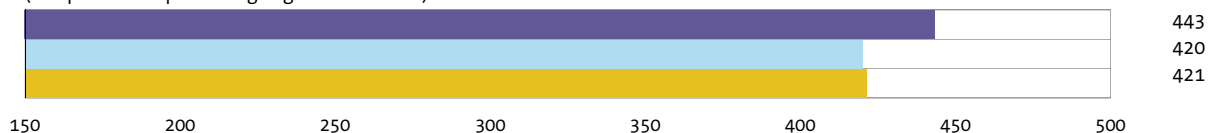
Leegstand als gevolg van marktomstandigheden

(langer dan 3 maanden in % woonegelegenheden 2010)



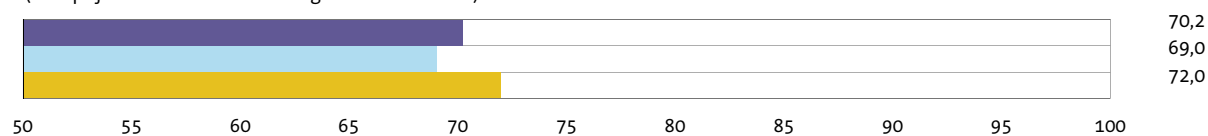
Gemiddelde huurprijs

(in € per maand per woonelegenheden in 2010)



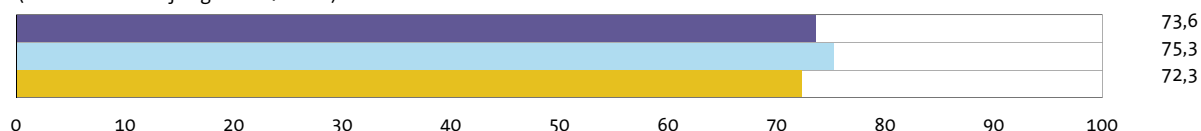
Benutting potentiële huurprijsruimte

(huurprijs in % van maximaal toegestane huur 2010)



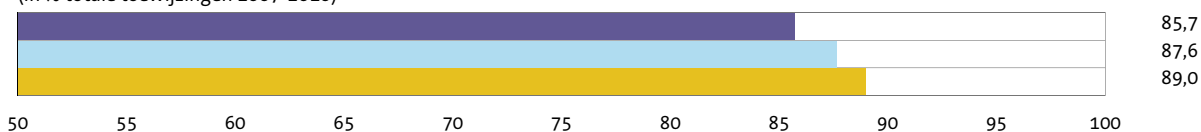
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.

(in % totale toewijzingen 2007-2010)



Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen

(in % totale toewijzingen 2007-2010)



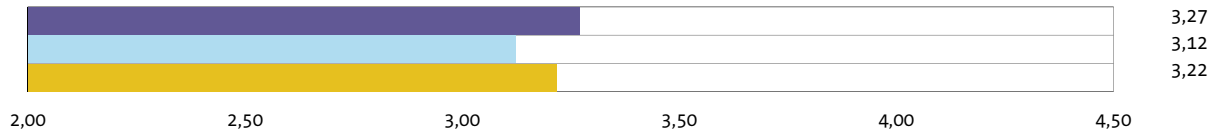
Almelose Woningstichting Beter Wonen



Kwaliteit

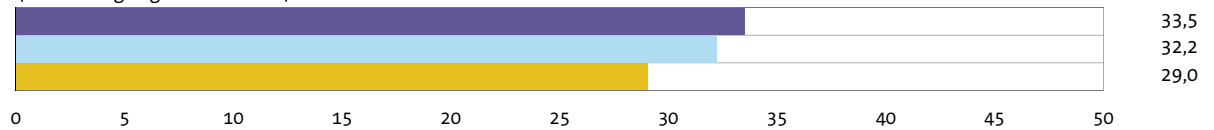
Prijs-/kwaliteitsverhouding

(gemiddelde prijs per WWS punt huurwoningen in € in 2010)



Toegankelijke woningen (nultreden woningen)

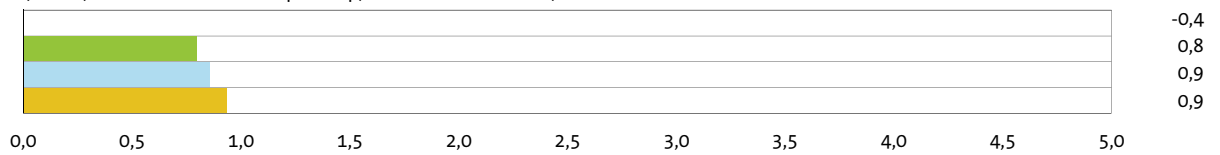
(in % woonegelegenheden 2010)



Mutaties in de portefeuille

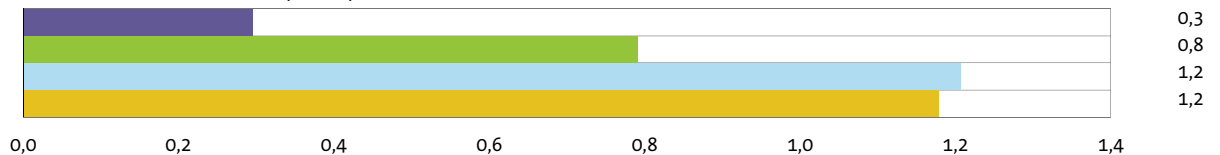
Realisatie bijdrage aan voorzien in woningbehoefte

(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2008-2010)



Prognose bijdrage aan voorzien in woningbehoefte

(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2011-2015)

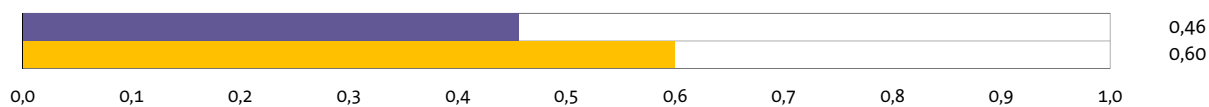


Almelose Woningstichting Beter Wonen

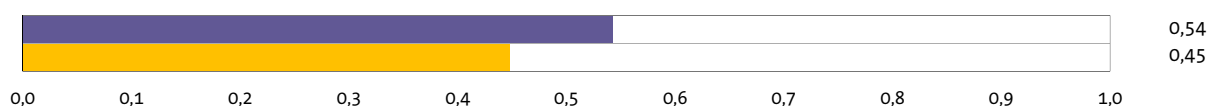
Mutaties in de portefeuille (vervolg)



Realisatie-index nieuwbouw



Realisatie-index sloop

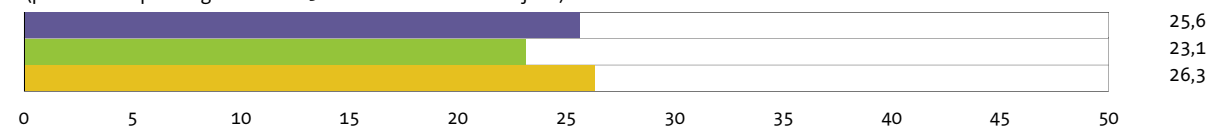


Realisatie-index verkoop



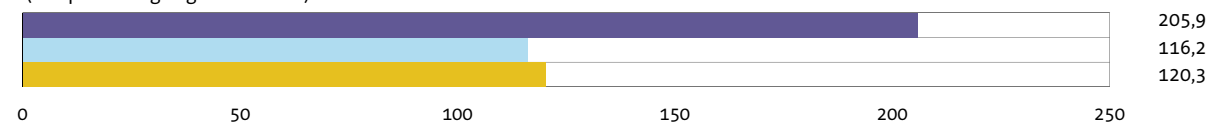
Prognose productie in zwakke wijken

(productieinspanning 2011 - 2015 in % bezit in zwakke wijken)



Uitgaven leefbaarheid

(in € per wooneenheid 2010)



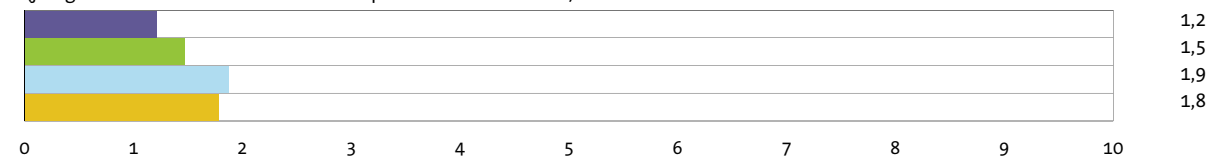
Realisatie jaarlijkse vernieuwingsinspanning

(jaargemiddelde nieuwbouw + sloop in % bezit 2008-2010)



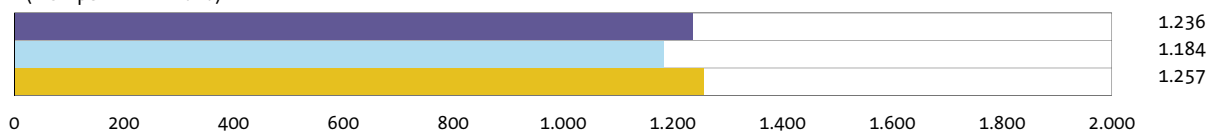
Prognose jaarlijkse vernieuwingsinspanning

(jaargemiddelde nieuwbouw + sloop in % bezit 2011-2015)

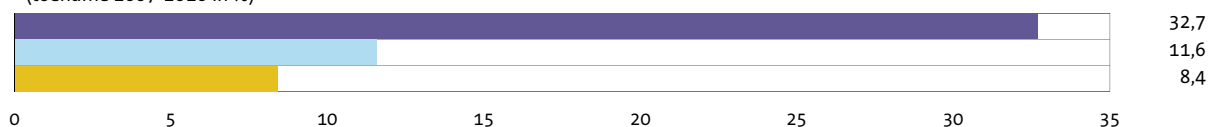


Almelose Woningstichting Beter Wonen**Bedrijfsvoering****Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven**

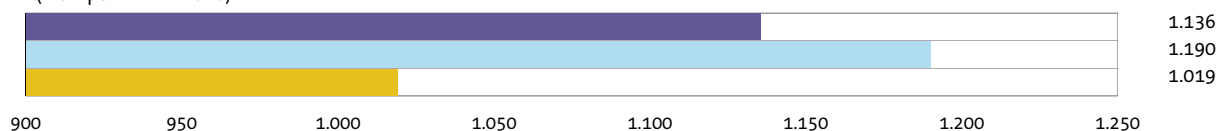
(x € 1 per VHE in 2010)

**Ontwikkeling netto bedrijfslasten inclusief leefbaarheidsuitgaven**

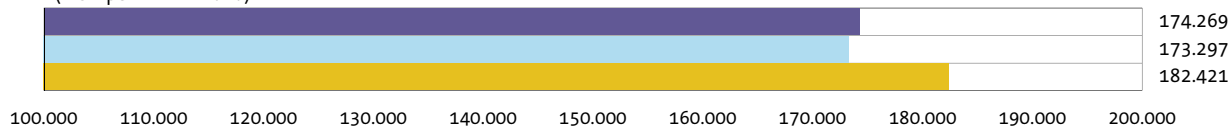
(toename 2007-2010 in %)

**Netto kasstroom ***

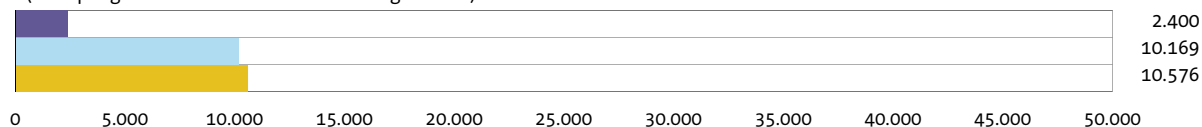
(x € 1 per VHE in 2010)

**Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur**

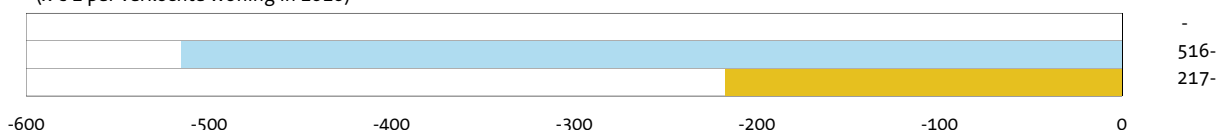
(x € 1 per VHE in 2010)

**Uitgave per renovatie/verbetering**

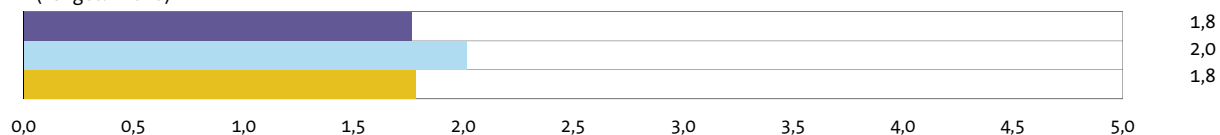
(x € 1 per gerenoveerde/verbeterde woning in 2010)

**Netto verkoopresultaat nieuwbouw koopwoningen**

(x € 1 per verkochte woning in 2010)

**Rentedekkingsgraad**

(kengetal 2010)



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

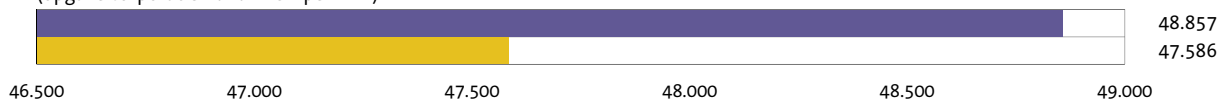
Almelose Woningstichting Beter Wonen

■ Corporatie
■ Regio
■ Referentie
■ Landelijk

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

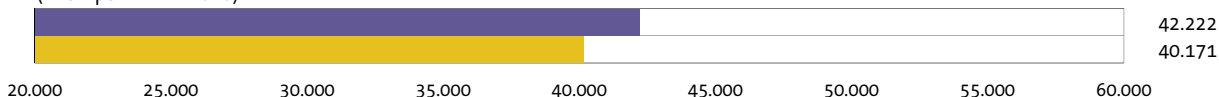
Bedrijfswaarde

(opgave corporatie 2010 in € 1 per VHE)



Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

(in € 1 per VHE in 2010)



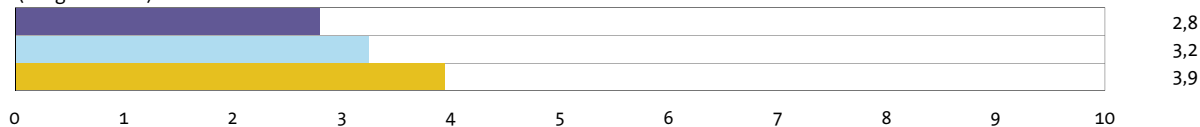
Huur/WOZ-waarde huurwoningen

(kengetal 2010)



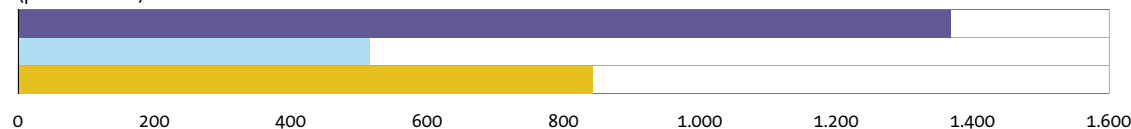
WOZ-waarde/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden

(kengetal 2010)



Waarde grondposities

(per VHE x € 1)



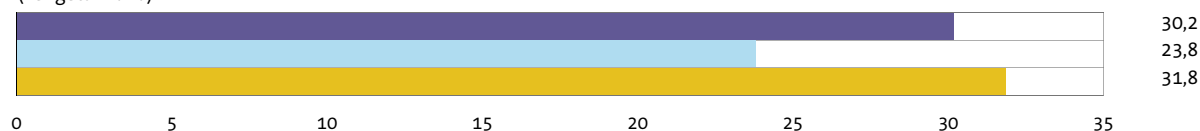
Rentelasten

(gemiddelde rentelasten in % 2010)



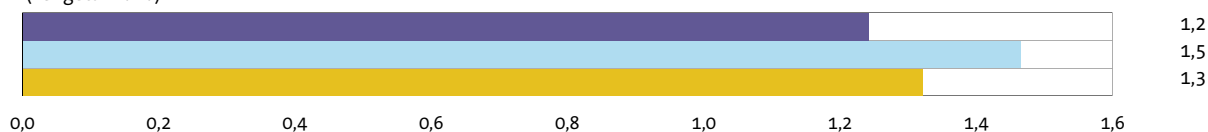
Schuldverdienratio (langlopende leningen / netto kasstroom)

(kengetal 2010)



Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen

(kengetal 2010)



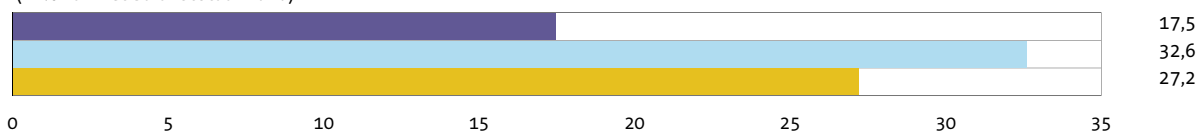
Almelose Woningstichting Beter Wonen



Financiële positie en perspectief

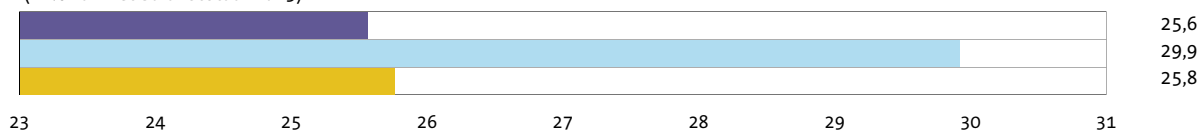
Volkshuisvestelijk vermogen 2010

(in % van het balanstotaal 2010)



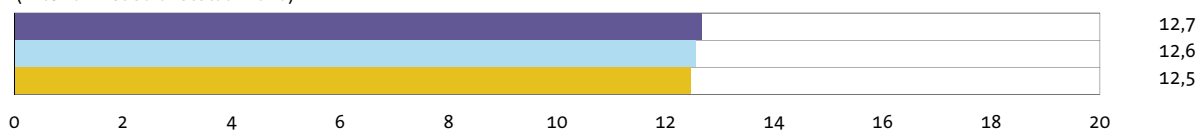
Volkshuisvestelijk vermogen 2015

(in % van het balanstotaal 2015)



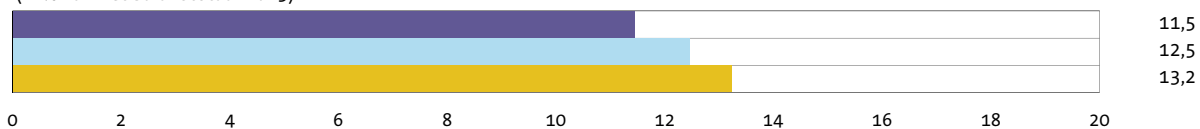
Totaal risico solvabiliteitsbeoordeling 2010 (plus Vpb-beklemming)

(in % van het balanstotaal 2010)



Totaal risico continuïteitsbeoordeling 2011-2015

(in % van het balanstotaal 2015)



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 Samenvatting is bestemd voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. In één oogopslag wordt een overzicht gegeven van de positie van de corporatie voor thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning, voorgenomen prestaties in de herstructurering, bedrijfsvoering en de financiële positie.