

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0420

**Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de
gemeente Nijmegen
Nijmegen**



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen		
L-nummer	L0420		
Vestigingsplaats	Nijmegen		
Aantal fte's	0		
Totaal huurwoningen	31		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	31		
Garages	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0 m ²	0 [weging 1,0]	0
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	31		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			31
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			31
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstekte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstekte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg14 Nijmegen e.o.	31	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg14 Nijmegen e.o.		
Referentiegroep	Rf11 Overige corporaties		

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg14	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	31	100
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	31	31	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	100,0	48,6	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	22,9	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	0,0	8,3	13,4
Hoogbouw	0,0	10,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,2
Overige woonegelegenheden	0,0	8,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	100,0	6,9	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	13,1	13,9
Bouwperiode 1960-1969	0,0	17,7	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,0	21,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	0,0	22,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	0,0	10,2	10,8
Bouwperiode 2000 en later	0,0	8,8	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	10,0	3,0	0,0	0,0	2,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,7	1,6	0,5	1,0	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	3,4	1,7	0,0	0,0	3,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	387	409	425	433	544	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			425	433	549	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	0	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	313	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	54,0	54,0	54,0	56,0	75,8	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

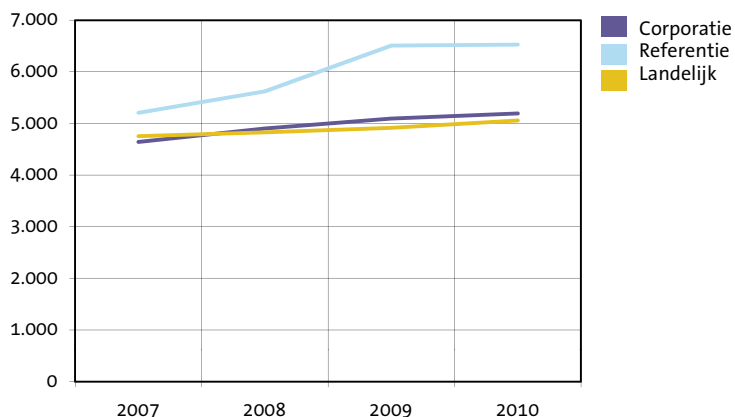
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.645	4.903	5.097	5.194	112
Referentie	5.204	5.622	6.511	6.529	125
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)



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	5	5	5	5	16,1	19,9	23,2
Betaalbare woningen	25	25	25	25	80,6	55,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	1	1	1	1	3,2	15,4	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0,0	9,0	2,4

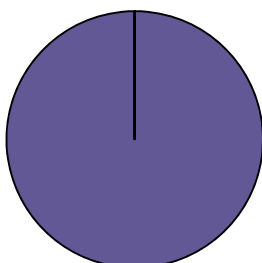
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	2	1	0	0	100,0	38,5	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	0	0	0,0	61,5	27,7
Passend	2	1	0	0	100,0	88,5	89,0
Te duur	0	0	0	0	0,0	9,5	7,5
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	2,0	3,6

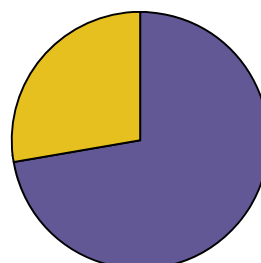
Quintielscores toewijzing

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.

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	168	114	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	80	6	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,58	4,82	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	774	1.097	871	1.419	207	306
Mutatieonderhoud	419	0	0	0	82	195
Planmatig onderhoud	613	710	613	2.000	1.200	821
Totaal onderhoud	1.806	1.806	1.484	3.419	1.490	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	96	0	0	0	0	128.742	10.576
Woningverbetering (aantal)	2	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

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

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

	Realisatie	Prognose *	(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	0	67
Fysieke activiteiten	0	0	0	0	54
Totaal	0	0	0	0	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					

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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	Rg14	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg14	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	31	47.335	6.310	2.413.323	31	47.335	6.310	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,0	1,1	0,0	1,0	0,0	2,2	0,0	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,6	10,8	0,8	0,0	0,3	1,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	1,1	4,1	1,1	0,0	1,0	4,0	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,0	0,5	0,0	0,4	10,2	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					

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2008		0	0	0	0		
Prognosejaar 2009			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

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

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2008		0	0	0	0		
Prognosejaar 2009			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	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.

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

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)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	0

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)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	0

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg14	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,9	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	2.595	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	656	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	447	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	17,2	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	2.902	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					

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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	0	0	0	0	480	725
Overige bedrijfslasten*	968	1.355	1.323	1.290	1.286	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.806	1.806	1.484	3.419	1.490	1.259
Variabele lasten	2.774	3.161	2.806	4.710	3.256	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.806	1.806	1.484	3.419	1.490	1.329
Bruto bedrijfslasten	968	1.355	1.323	1.290	1.767	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	0	3	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0	0	184	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	0	64
Netto bedrijfslasten	968	1.355	1.323	1.290	1.580	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	0	0	0	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	968	1.355	1.323	1.290	1.580	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				0	57.156	63.134
Aantal VHE per fte				0	119	87

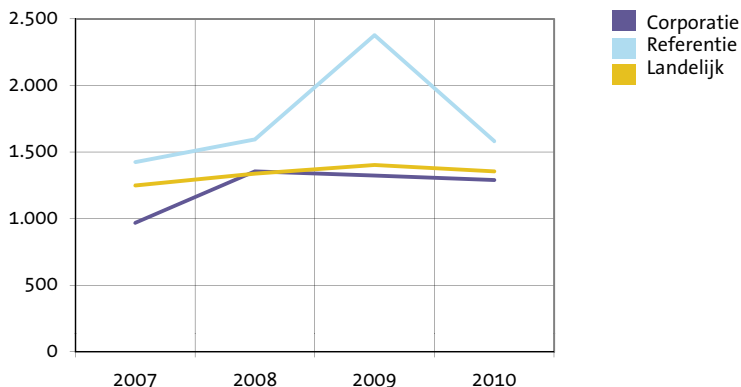
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	968	1.355	1.323	1.290	33,3
Referentie	1.424	1.594	2.375	1.580	11,0
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)



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Bedrijfsvoering 3

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.645	4.903	5.097	5.194
Netto kasstroom per VHE *	1.871	1.742	2.290	484
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.613	1.323	1.419	97
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.352	5.427	6.764	6.431
Netto kasstroom per VHE *	1.729	2.670	2.740	3.337
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	-630	-1.776	-1.412	-439
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

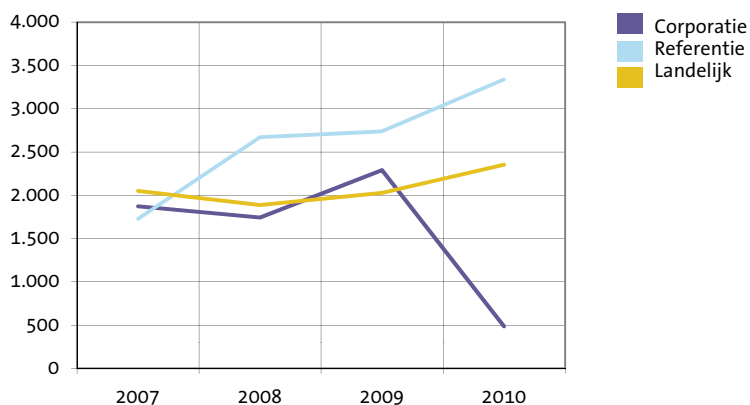
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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)



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	0	0	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	0	0	182.421
- grondkosten	0	0	0	0	22.304
- bouwkosten	0	0	0	0	147.171
- overige kosten	0	0	0	0	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	0	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 woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	0	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	0	146.235
- grondkosten	0	0	0	0	16.091
- bouwkosten	0	0	0	0	119.315
- overige kosten	0	0	0	0	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

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

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	256	15.077
Bruto verkoopprijs	0	0	0	145.469	141.836
Verkoopkosten	0	0	0	7.016	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	46	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	97	132.226
Uitgaven	0	0	0	128.742	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	0	12.903
Kosten	0	0	0	0	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

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

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Bedrijfsvoering 3

3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.871	1.677	1.742	419
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	258	355	323	323
Rentedeckingsgraad	7,3	4,7	5,4	1,3

Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.730	2.532	2.489	3.283
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	2.360	4.308	3.901	3.722
Rentedeckingsgraad	0,7	0,6	0,6	0,9

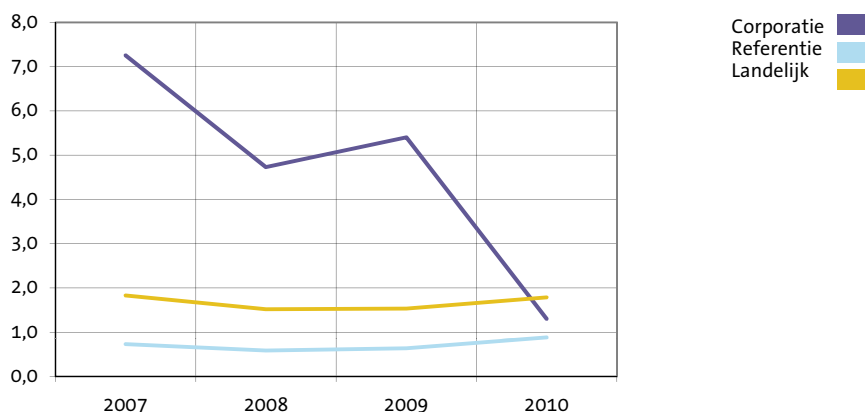
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* 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



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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	25.387	23.387	22.032	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	751	691	571	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	745	1.853	900	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-524	-492	-110	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	555	651	1.105	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	26.915	26.090	24.498	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	280.419	186.936	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.868
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	104.829	64.627
2009:	huurwoningen	293.387	185.204	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	294.600	59.051
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	118.308	60.493
2010:	huurwoningen	287.516	184.439	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	294.600	64.769
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	118.308	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		1,7	3,0	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		1,7	3,6	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		1,8	3,6	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 woongegelegenheden					

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

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	5,5	18,3	7,5
2009	5,1	15,8	7,7
2010	4,7	15,7	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	18,0	23,0	23,0
2009	17,0	24,8	23,2
2010	15,0	23,6	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	11,7	2,1	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,8	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	0	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	0	0	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	0	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	0	-98

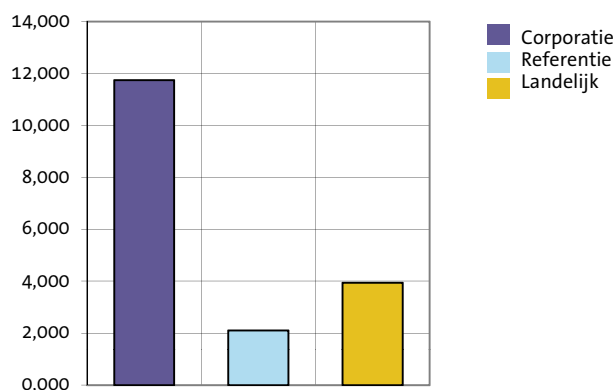
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

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

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

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

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	6.258	93.493	32.459
Kortlopende schulden per VHE	387	548	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	387	3.772	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,50	4,13	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	5,4	5,9	5,0	64,7
Referentie				
Schuldverdienratio	-113,7	-53,0	-69,0	-212,8
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					

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Waarden vastgoed en leningen **4**

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	26.090	24.498
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	6.613	6.097
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	3,9	4,0
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,3	0,3
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,0	0,0
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	107.202	100.887
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	67.150	65.906
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,5	0,5
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					

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	75,5	76,1	76,7
Referentie	40,3	35,9	33,3
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	21.820	34.667	13.046

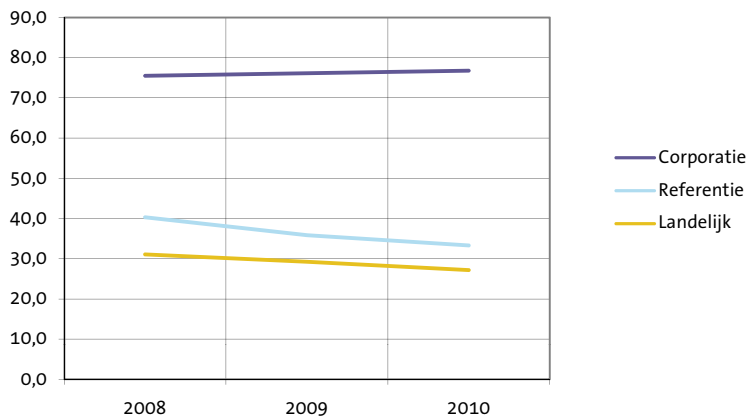
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	30.358	43.858	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



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

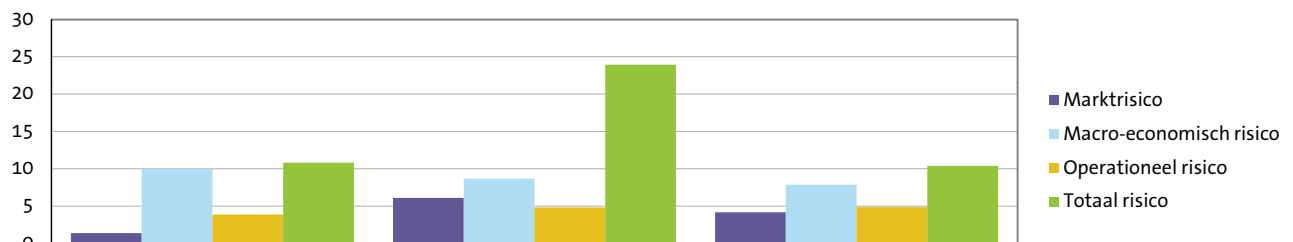
Financiële positie en perspectief

5

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	1,4	392	6,1	6.346	4,2	1.992
Macro-economisch risico	10,0	2.848	8,7	9.036	7,9	3.772
Operationeel risico	3,9	1.102	4,8	4.990	4,8	2.318
Totaal risico	10,8	3.079	24,0	24.961	10,4	4.983
Vpb-beklemming	4,4	1.252	0,6	668	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	15,2	4.331	24,6	25.629	12,5	5.977

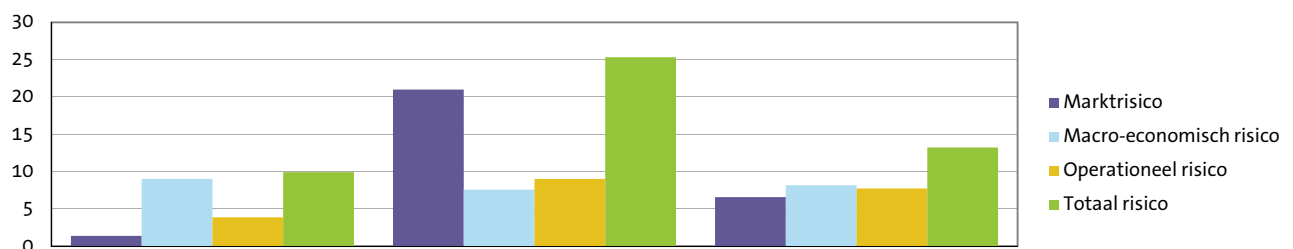
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2010)



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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	1,4	429	21,0	22.116	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,0	2.808	7,6	7.986	8,2	4.627
Operationeel risico	3,9	1.208	9,0	9.489	7,7	4.392
Totaal risico	9,9	3.087	25,3	26.710	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2015)



Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen

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.