

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0923

Bouwvereniging Woningbelang
Valkenswaard



...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

Bouwvereniging Woningbelang

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 Woningbelang

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Woningbelang		
L-nummer	L0923		
Vestigingsplaats	Valkenswaard		
Aantal fte's	38,2		
Totaal huurwoningen	3.657		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	20		
Totaal aantal woongelegenheden	3.677		
Garages	1.368 m ²	77 [weging 0,2]	15
Bedrijfsruimten/winkels	225 m ²	2 [weging 1,0]	2
Overig bezit	260 m ²	30 [weging 0,2]	6
Maatschappelijk vastgoed	500 m ²	6 [weging 2,0]	12
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	3.792		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	3.712		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	3.699		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
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 *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg39 Eindhoven e.o.	3.677	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg39 Eindhoven e.o.		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

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

Waardering wijken	Rg39	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	18	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.381	1.381	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.278	2.278	62
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.677	3.677	100

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

	Corporatie	Rg39	Landelijk
Eengezinswoningen	68,3	57,1	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	16,2	13,7	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	15,0	17,1	13,4
Hoogbouw	0,0	5,1	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,8	2,2
Overige woonegelegenheden	0,5	5,3	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,1	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,4	14,7	13,9
Bouwperiode 1960-1969	26,2	20,5	17,4
Bouwperiode 1970-1979	27,8	21,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,2	14,4	20,9
Bouwperiode 1990-1999	6,7	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	7,6	11,6	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,9	6,6	7,5	6,7	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	1,0	0,5	0,4	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,5	0,2	0,2	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	390	394	402	409	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			402	408	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			491	471	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,6	60,6	61,0	61,0	63,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

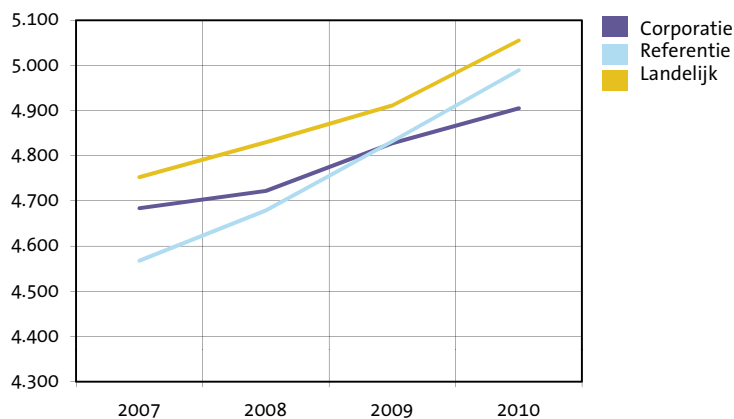
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.684	4.722	4.828	4.905	105
Referentie	4.568	4.679	4.832	4.989	109
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 Woningbelang**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

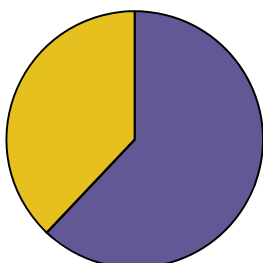
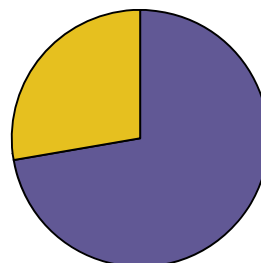
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.011	1.013	985	976	26,7	23,5	23,2
Betaalbare woningen	2.502	2.484	2.522	2.527	69,1	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	94	111	125	147	4,0	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	7	0,2	1,0	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.	164	141	176	147	62,1	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	90	97	96	101	37,9	31,9	27,7
Passend	229	180	225	186	81,0	87,1	89,0
Te duur	25	18	23	37	10,2	7,5	7,5
Te goedkoop	0	40	24	25	8,8	5,4	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 Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	148	143	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	66	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,76	2,89	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	141	181	200	207	276	306
Mutatieonderhoud	97	178	235	208	184	195
Planmatig onderhoud	1.067	875	354	368	904	821
Totaal onderhoud	1.305	1.233	789	783	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	716	1.273	3.653	2.331	16.770	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	168	168	251	139			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	3.677		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	521		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	14,2	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	8		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	19		
Aantal nultredenwoningen	545		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	14,8	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	36		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	14,5	20,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Bouwvereniging Woningbelang**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	523	70	142	28	67
Fysieke activiteiten	75	247	20	38	54
Totaal	598	317	163	66	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 Woningbelang

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	Rg39	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg39	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	3.677	71.371	231.794	2.413.323	3.677	71.371	231.794	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,5	1,2	1,4	1,0	2,0	1,7	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,4	0,6	0,3	0,5	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,2	0,8	0,0	0,3	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	0,7	0,6	1,1	0,2	0,7	0,6	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,5	0,4	0,5	0,5	0,7	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					

Bouwvereniging Woningbelang**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	123	82	205	76	0,37	
Prognosejaar 2008		39	201	240	76	0,32	
Prognosejaar 2009			125	125	49	0,39	
Gerealiseerde productie	0	27	49			0,36	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	3	4	3	10	4	0,40	
Prognosejaar 2008		3	2	5	4	0,80	
Prognosejaar 2009			17	17	2	0,12	
Gerealiseerde productie	0	2	2			0,44	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 Woningbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg39	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.381	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.278	31
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.677	32

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg39	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	21
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.381	377
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.278	160
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.677	558

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)	18	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.381	38	1	3	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.278	62	31	97	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.677	100	32	100	1

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	18	0	21	4	117
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.381	38	377	68	27
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.278	62	160	29	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	3.677	100	558	100	15

Bouwvereniging Woningbelang**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg39	Landelijk
Corporatie	116,7	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,5	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	5.566	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	3.241	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	1.210	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	1.071	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	19,2	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	2.075	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 Woningbelang

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	560	664	714	711	666	725
Overige bedrijfslasten*	818	1.119	814	949	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.305	1.233	789	783	1.293	1.259
Variabele lasten	2.683	3.016	2.317	2.444	2.923	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.305	1.233	789	783	1.366	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.378	1.782	1.528	1.661	1.557	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	104	117	121	113	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	15	21	7	6	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	38	64
Netto bedrijfslasten	1.258	1.644	1.399	1.541	1.304	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	4	24	0	162	50	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.255	1.620	1.399	1.380	1.253	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	68.874	65.870	63.134
Aantal VHE per fte	97	99	87

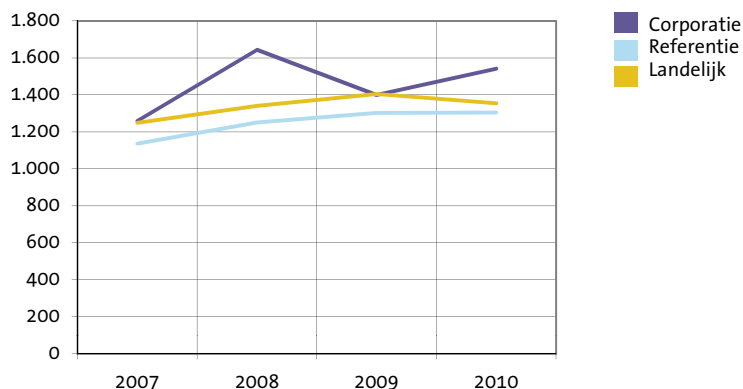
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.258	1.644	1.399	1.541	22,5
Referentie	1.137	1.250	1.303	1.304	14,7
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 Woningbelang**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.583	4.662	4.804	4.898
Netto kasstroom per VHE *	2.020	1.785	2.616	2.574
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.455	840	1.728	1.853

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.550	4.657	4.803	4.957
Netto kasstroom per VHE *	1.930	1.905	1.987	2.286
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.023	806	739	1.179

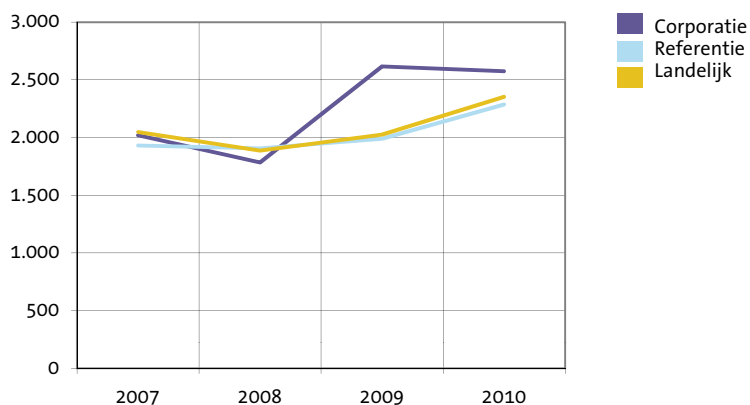
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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 Woningbelang

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	27	28	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	169.704	181.679	167.060	182.421
- grondkosten	0	31.222	36.786	22.672	22.304
- bouwkosten	0	138.481	144.893	135.943	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.445	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	265	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	181.672	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	141	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	176.177	197.919
- grondkosten	0	0	0	12.965	15.176
- bouwkosten	0	0	0	155.227	167.140
- overige kosten	0	0	0	7.986	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	351	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	140.812	146.235
- grondkosten	0	0	0	16.670	16.091
- bouwkosten	0	0	0	110.761	119.315
- overige kosten	0	0	0	13.382	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	21	612	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	175.952	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	15.762	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	100	34	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	2	2	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	0	167.500	163.000	140.420	141.836
Verkoopkosten	0	24.500	1.000	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	100	50	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	168	251	139	11.258	132.226
Uitgaven	7.577	14.554	16.770	10.656	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	968	12.903
Kosten	0	0	0	7.618	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	12.453	38	5.283	83.660
--	---	--------	----	-------	--------

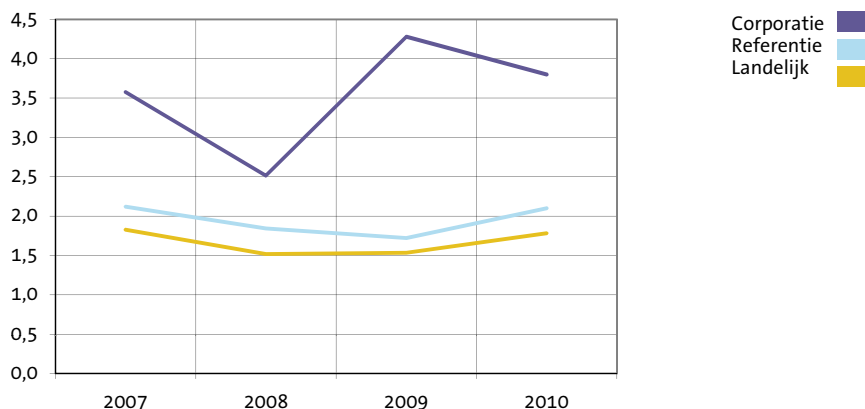
Bouwvereniging Woningbelang**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.020	1.395	2.254	2.516
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	565	555	527	662
Rentedekkingsgraad	3,6	2,5	4,3	3,8
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.938	1.763	1.762	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	915	957	1.024	1.075
Rentedekkingsgraad	2,1	1,8	1,7	2,1
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
Rentedekkingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

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					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Bouwvereniging Woningbelang

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	32.224	31.817	29.511	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	953	941	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-1.977	-1.156	-1.633	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-400	-368	-83	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-3.205	-3.168	-3.047	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	27.595	28.065	24.748	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	181.890	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongelegenheden	159.105	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	184.364	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongelegenheden	102.579	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	183.661	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongelegenheden	86.650	150.172	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,6	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,6	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,7	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.

Bouwvereniging Woningbelang**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	5,9	7,1	7,5
2009	5,8	7,4	7,7
2010	5,1	7,6	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	23,0	21,9	23,0
2009	20,0	22,3	23,2
2010	22,9	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,5	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,9	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

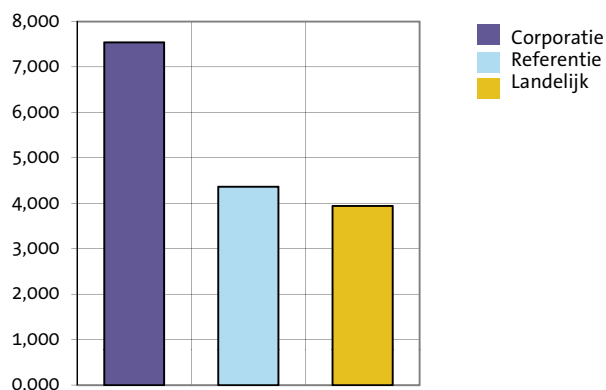
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.418	3.051	1.665	1.042	843
Aantal m ² met bouwbestemming		27.000	18.375	1.415.463	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-25	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	1	162	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	305.000	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	51.189	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	58	2.254	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Bouwvereniging Woningbelang

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	13.852	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	2.263	836	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	701	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,23	4,41	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	8,4	15,0	9,2	7,5
Referentie				
Schuldverdienratio	21,4	28,3	33,7	22,2
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 Woningbelang**Waarden vastgoed en leningen****4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.065	24.748
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	14.939	13.852
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,9	1,8
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,6	0,6
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.507	37.883
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.119	24.784
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	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					

Bouwvereniging Woningbelang

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	53,8	48,7	41,3
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	12.126	17.014	13.046

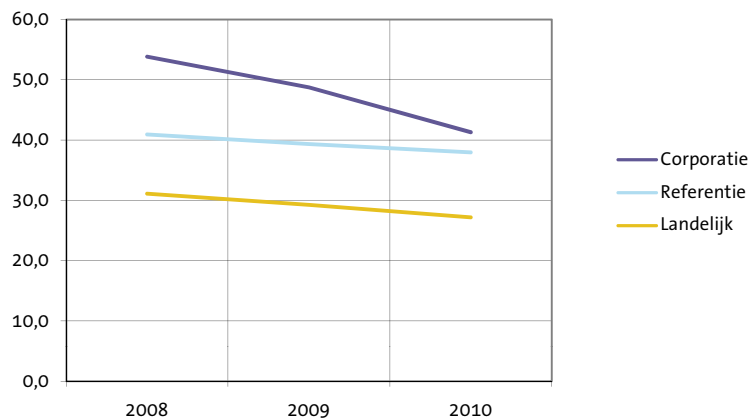
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	17.171	16.955	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



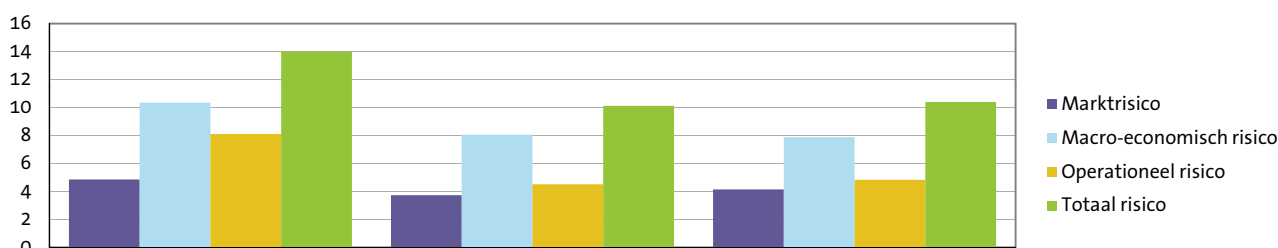
Bouwvereniging Woningbelang**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	1.424	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	10,3	3.036	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	8,1	2.379	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	14,0	4.112	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	3,3	969	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	17,3	5.081	12,4	5.557	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

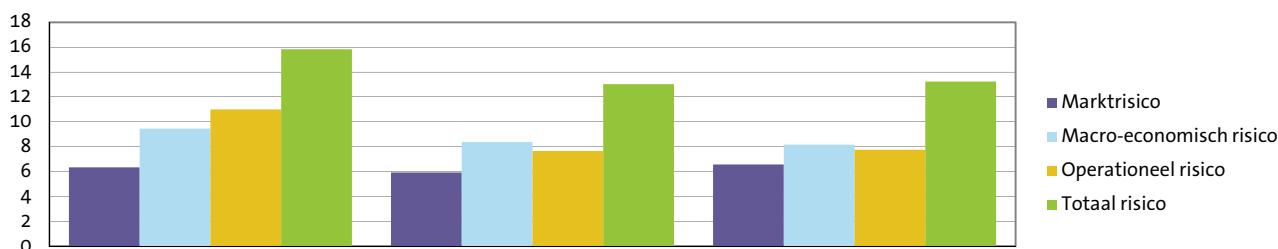
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,3	2.489	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,5	3.717	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	11,0	4.325	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	15,8	6.223	13,0	6.589	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Bouwvereniging Woningbelang

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	98,0	2,0	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 Woningbelang

Bouwvereniging Woningbelang

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.