

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1226

Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Deurne



...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 ...

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Woningbouwvereniging Bergopwaarts		
L-nummer	L1226		
Vestigingsplaats	Deurne		
Aantal fte's	47,1		
Totaal huurwoningen	4.652		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	132		
Totaal aantal woongelegenheden	4.784		
Garages	1.215 m ²	81 [weging 0,2]	16
Bedrijfsruimten/winkels	985 m ²	2 [weging 1,0]	2
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	8.216 m ²	6 [weging 2,0]	12
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.873		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	4.814		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	4.799		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	6		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	592		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	1.264		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg38 Helmond e.o.	4.655	97,3	
Overig	129	2,7	
Referentieregio	Rg38 Helmond e.o.		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg38	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	1.758	38
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.817	2.817	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	80	80	2
Totaal	4.655	4.655	100

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

	Corporatie	Rg38	Landelijk
Eengezinswoningen	76,4	65,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	10,4	15,7	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	10,5	14,2	13,4
Hoogbouw	0,0	1,6	11,0
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,2
Overige woonegelegenheden	2,8	1,5	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,5	3,5	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,7	12,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	19,9	16,4	17,4
Bouwperiode 1970-1979	27,7	17,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	21,8	24,8	20,9
Bouwperiode 1990-1999	8,5	11,8	10,8
Bouwperiode 2000 en later	13,0	14,0	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,2	6,4	5,4	7,0	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,5	0,5	0,8	1,1	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,1	1,9	0,5	1,0	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,7	1,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,5	0,7	1,0	1,3	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	388	384	393	417	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			395	425	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			242	135	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	59,5	63,2	63,2	62,8	63,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

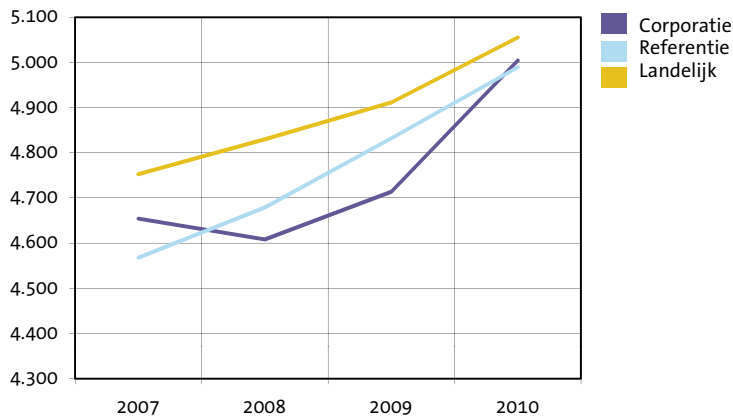
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.654	4.608	4.714	5.004	108
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)



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.179	1.139	1.122	1.120	24,1	23,5	23,2
Betaalbare woningen	3.350	3.316	3.427	3.405	73,2	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	23	40	49	46	1,0	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	31	80	81	1,7	1,0	2,4

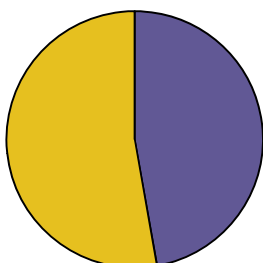
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	31	183	189	213	47,2	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	244	149	178	117	52,8	31,9	27,7
Passend	181	249	262	226	70,4	87,1	89,0
Te duur	0	39	58	74	13,1	7,5	7,5
Te goedkoop	94	44	47	30	16,5	5,4	3,6

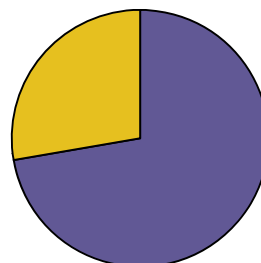
Quintielscores toewijzing

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.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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	64	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,88	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	70	101	114	60	276	306
Mutatieonderhoud	98	126	77	65	184	195
Planmatig onderhoud	1.112	1.446	962	1.140	904	821
Totaal onderhoud	1.280	1.672	1.153	1.265	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.975	2.070	1.576	546	9.100	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	615	619	115	60			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	4.784		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	836		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	17,5	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	4		
Aantal nultredenwoningen	1.224		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	25,6	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	52		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	15,8	20,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	297	346	62	28	67
Fysieke activiteiten	138	176	29	38	54
Totaal	435	522	91	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					

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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	Rg38	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg38	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	4.784	26.241	231.794	2.413.323	4.784	26.241	231.794	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	2,8	1,7	1,4	1,0	2,0	1,6	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,2	0,5	0,4	0,6	0,4	0,6	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,3	0,1	0,2	0,8	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	1,7	0,6	0,6	1,1	1,4	0,5	0,6	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,0	0,6	0,4	0,5	2,6	1,1	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					

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Volkshuisvestelijke gegevens

2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	261	576	285	1.122	553	0,49	
Prognosejaar 2008		523	620	1.143	424	0,37	
Prognosejaar 2009			241	241	183	0,76	
Gerealiseerde productie	129	241	183			0,54	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	51	0	0	51	31	0,61	
Prognosejaar 2008		11	16	27	17	0,63	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	14	17	0			0,62	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	91	98	106	295	238	0,81	
Prognosejaar 2008		25	42	67	137	0,49	
Prognosejaar 2009			98	98	100	0,98	
Gerealiseerde productie	101	37	100			0,76	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.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg38	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	63
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.817	191
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	80	10
Totaal	4.655	264

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg38	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	21
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	650
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.817	919
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	80	34
Totaal	4.655	1.624

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	38	63	24	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.877	60	191	72	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	80	2	10	4	13
Totaal	4.784	100	264	100	6

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	21	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.827	38	650	40	36
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.877	60	919	57	32
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	80	2	34	2	43
Totaal	4.784	100	1.624	100	34

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg38	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,5	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	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					

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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	619	697	767	708	666	725
Overige bedrijfslasten*	1.239	1.353	1.326	1.233	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.280	1.672	1.153	1.265	1.293	1.259
Variabele lasten	3.138	3.723	3.247	3.205	2.923	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.280	1.672	1.153	1.265	1.366	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.858	2.050	2.094	1.940	1.557	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	47	66	82	101	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	143	379	264	153	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	38	64
Netto bedrijfslasten	1.668	1.605	1.749	1.687	1.304	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	51	63	91	50	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.668	1.554	1.686	1.596	1.253	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	72.102	65.870	63.134
Aantal VHE per fte	102	99	87

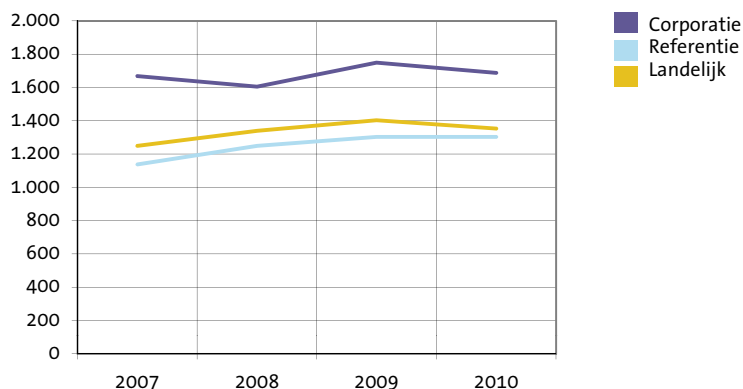
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.668	1.605	1.749	1.687	1,1
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)



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.549	4.644	4.835	5.041
Netto kasstroom per VHE *	1.601	1.366	1.933	2.089
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	735	97	633	625
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

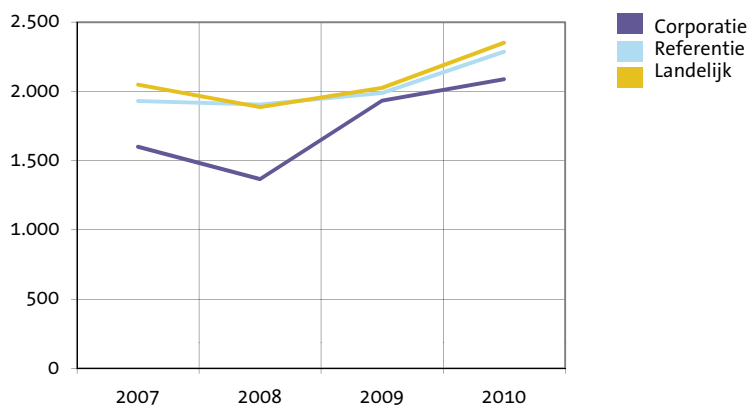
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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)



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	89	174	80	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	229.978	145.902	192.500	167.060	182.421
- grondkosten	45.506	21.672	39.188	22.672	22.304
- bouwkosten	173.337	90.011	124.088	135.943	147.171
- overige kosten	11.135	34.218	29.225	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	61	351	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	110.410	140.812	146.235
- grondkosten	0	0	13.984	16.670	16.091
- bouwkosten	0	0	74.607	110.761	119.315
- overige kosten	0	0	21.820	13.382	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	37	32	612	5.776
Bruto stichtingskosten	0	194.568	120.969	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	0	-18.649	-11.656	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	95	74	34	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	101	37	100	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	144.891	152.459	151.130	140.420	141.836
Verkoopkosten	366	2.838	3.210	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	86	78	89	50	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	619	115	60	11.258	132.226
Uitgaven	3.344	13.704	9.100	10.656	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	14	17	0	968	12.903
Kosten	3.714	8.647	0	7.618	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	192	461	5.283	83.660
--	---	-----	-----	-------	--------

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Bedrijfsvoering **3**

3.4 Rentedeckingsgraad

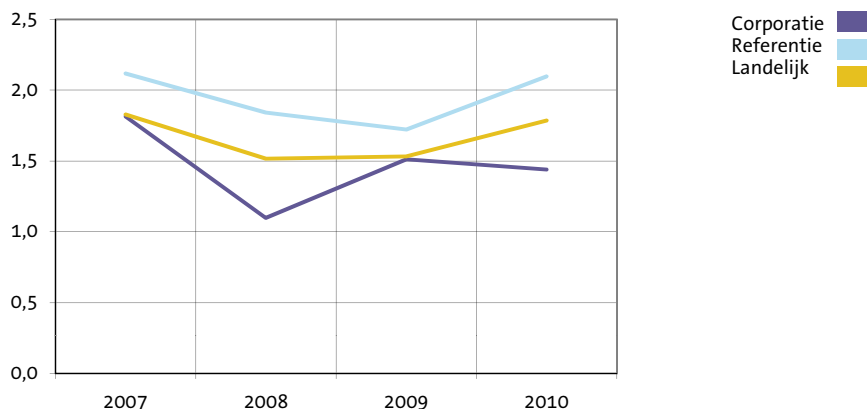
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.638	1.078	1.869	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	903	981	1.237	1.420
Rentedeckingsgraad	1,8	1,1	1,5	1,4
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.938	1.763	1.762	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	915	957	1.024	1.075
Rentedeckingsgraad	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
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



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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	46.423	64.769	66.693	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-8.232	-7.161	-4.851	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-88	-2.665	-1.583	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-415	-399	-87	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	-1.415	-839	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-8.546	-15.898	-19.184	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	29.142	37.231	40.150	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	195.730	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongegelegenheden	19.292	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	207.600	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongegelegenheden	75.750	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	202.411	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongegelegenheden	84.152	150.172	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,4	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,3	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,5	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	6,3	7,1	7,5
2009	7,7	7,4	7,7
2010	8,0	7,6	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,1	21,9	23,0
2009	25,6	22,3	23,2
2010	25,9	22,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,1	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,2	1,1	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.313	8.639	7.788	1.042	843
Aantal m ² met bouwbestemming		57.000	56.988	1.415.463	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		140.000	139.488	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		2.415	0	-25	-98

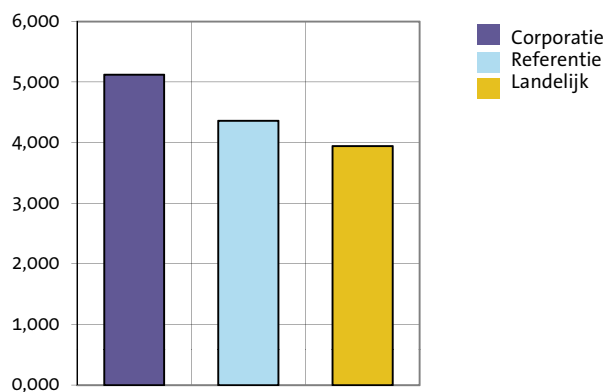
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	2	162	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	212.000	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	10	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	59.700	51.189	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	326	2.254	27.139
---	-----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	32.392	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	430	836	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.486	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,72	4,41	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	31,6	315,0	47,5	51,8
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					

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Waarden vastgoed en leningen

4

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.231	40.150
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.559	32.116
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,8	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,1	0,2
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					

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	20,2	36,3	33,1
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	17.725	17.014	13.046

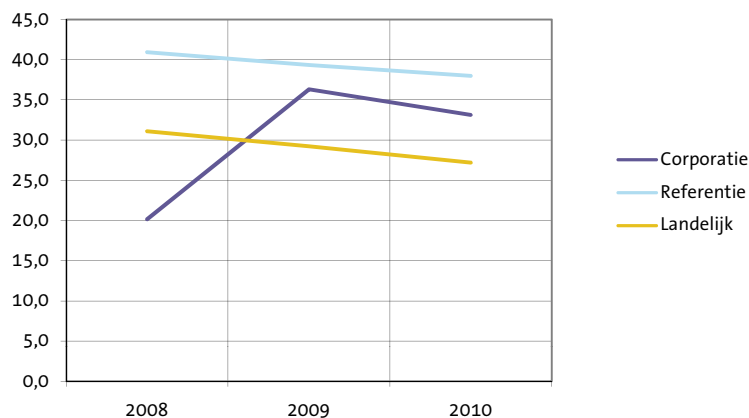
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	22.683	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



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Financiële positie en perspectief

5

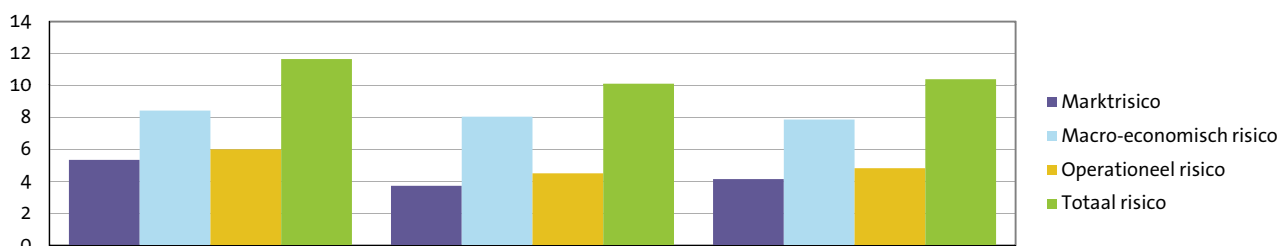
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,3	2.857	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,4	4.510	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	6,0	3.215	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	11,7	6.232	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,7	382	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,4	6.614	12,4	5.557	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



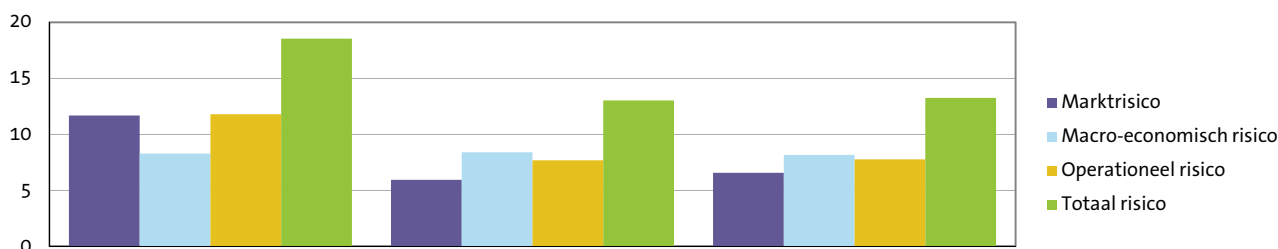
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	11,7	7.650	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,3	5.405	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	11,8	7.716	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	18,5	12.136	13,0	6.589	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

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.