

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1578

**Algemene Woningbouwvereniging
Monnickendam
Waterland**



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

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

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam		
L-nummer	L1578		
Vestigingsplaats	Waterland		
Aantal fte's	8,3		
Totaal huurwoningen	972		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	16		
Totaal aantal woongelegenheden	988		
Garages	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	6.690 m ²	11 [weging 1,0]	11
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	999		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			999
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			997
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
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 *	6		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg20 Zaanstreek/Waterland	988	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg20 Zaanstreek/Waterland		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg20	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	982	982	99
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	6	6	1
Totaal	988	988	100

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

	Corporatie	Rg20	Landelijk
Eengezinswoningen	43,2	45,0	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	39,1	23,4	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	16,1	12,9	13,4
Hoogbouw	0,0	14,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	3,4	2,2
Overige woonegelegenheden	1,6	0,5	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,4	4,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,4	12,8	13,9
Bouwperiode 1960-1969	30,7	21,9	17,4
Bouwperiode 1970-1979	29,4	18,1	18,7
Bouwperiode 1980-1989	14,4	21,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	4,3	10,6	10,8
Bouwperiode 2000 en later	12,6	10,6	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,7	7,7	7,0	5,0	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,2	0,3	0,5	0,3	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,6	0,7	0,5	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,1	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	414	422	449	466	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				456	473	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			52	52	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	66,0	69,0	69,8	71,1	69,1	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

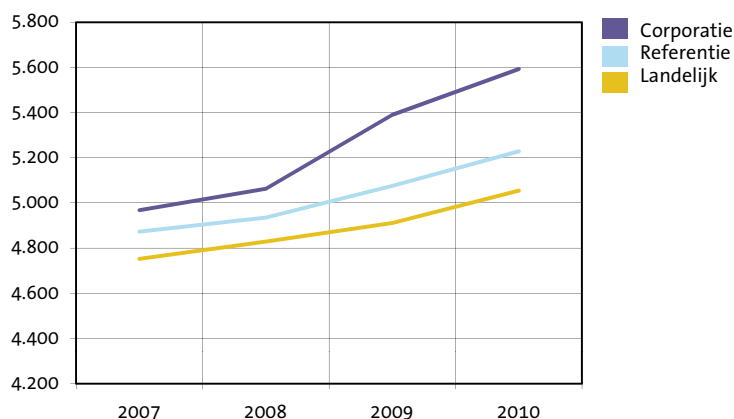
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.967	5.062	5.389	5.592	113
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
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)



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	160	160	161	162	16,7	17,9	23,2
Betaalbare woningen	655	670	681	686	70,6	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	69	69	69	68	7,0	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	28	58	57	56	5,8	2,0	2,4

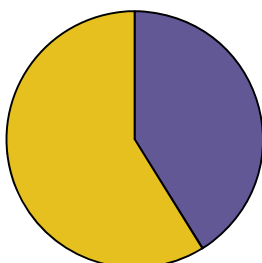
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	30	37	58	19	41,1	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	49	78	44	35	58,9	33,2	27,7
Passend	70	111	96	51	93,7	88,5	89,0
Te duur	9	3	5	3	5,7	7,8	7,5
Te goedkoop	0	1	1	0	0,6	3,7	3,6

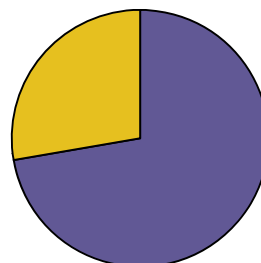
Quintielscores toewijzing

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.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	141	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	74	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,35	3,14	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	299	657	232	725	282	306
Mutatieonderhoud	142	219	268	16	165	195
Planmatig onderhoud	1.419	1.627	391	341	1.039	821
Totaal onderhoud	1.861	2.503	891	1.082	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	923	0	0	0	0	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	86	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	988		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	182		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	18,4	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	6		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	269		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	27,2	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	7		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	13,0	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Volkshuisvestelijke gegevens

2

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	33	30	33	50	67
Fysieke activiteiten	0	0	0	45	54
Totaal	33	30	33	96	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					

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

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	Rg20	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg20	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	988	50.208	552.282	2.413.323	988	50.208	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,1	0,7	1,2	1,0	1,3	0,7	1,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,5	0,4	0,6	0,0	0,7	0,4	0,6
Aankoop woonegelegenheden	2,7	1,2	0,7	0,8	0,2	0,4	0,4	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,2	1,1	0,8	1,1	0,7	0,6	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,1	0,6	0,5	1,3	0,6	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					

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	6	0	0	6	8	0,75	
Prognosejaar 2008		13	25	38	2	0,05	
Prognosejaar 2009			7	7	2	0,29	
Gerealiseerde productie	6	0	2			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	n.v.t.	
Prognosejaar 2008		0	1	1	0	0,50	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,50	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	6	0,08	
Prognosejaar 2008		3	3	6	5	0,83	
Prognosejaar 2009			3	3	4	0,75	
Gerealiseerde productie	1	1	4			0,56	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.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg20	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	982	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	6	0
Totaal	988	11

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg20	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	982	194
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	6	27
Totaal	988	221

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	982	99	11	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	6	1	0	0	0
Totaal	988	100	11	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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	982	99	194	88	20
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	6	1	27	12	450
Totaal	988	100	221	100	22

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg20	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	32,4	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	2.161	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	538	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	814	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	37,7	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	996	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					

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

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	488	608	639	638	699	725
Overige bedrijfslasten*	1.277	1.209	1.165	1.177	1.079	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.861	2.503	891	1.082	1.436	1.259
Variabele lasten	3.627	4.320	2.696	2.897	3.214	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.861	2.503	891	1.082	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.766	1.817	1.805	1.815	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	185	194	221	221	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	43	24	14	13	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	24	63	140	134	49	64
Netto bedrijfslasten	1.514	1.536	1.430	1.447	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	43	34	33	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.514	1.493	1.396	1.414	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				76.627	63.680	63.134
Aantal VHE per fte				120	91	87

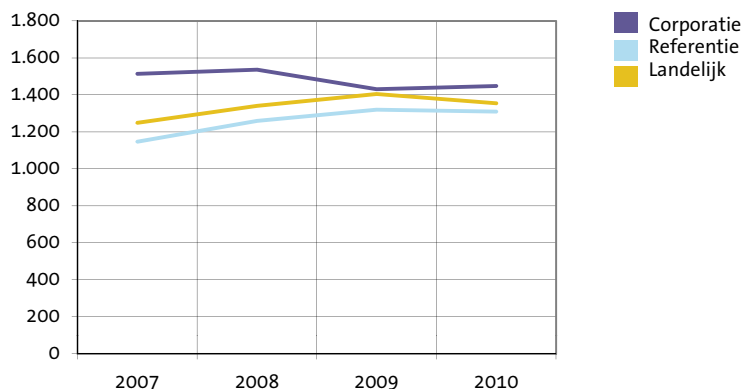
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.514	1.536	1.430	1.447	-4,4
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
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)



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.936	5.062	5.418	5.544
Netto kasstroom per VHE *	1.562	1.023	3.097	3.016
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	-355	-1.381	757	548

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028

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

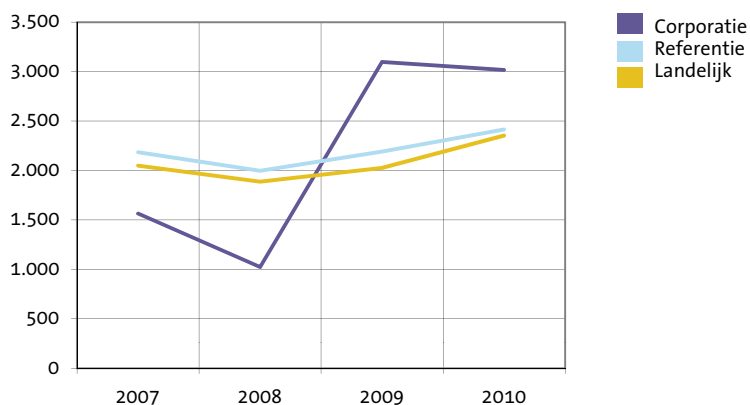
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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)



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	2	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	128.500	186.909	182.421
- grondkosten	0	0	37.500	22.601	22.304
- bouwkosten	0	0	91.000	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	0	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	0	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	6	0	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	174.333	0	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	-16.000	0	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	1	4	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	265.000	290.000	255.750	150.667	141.836
Verkoopkosten	6.000	7.000	5.250	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	20.956	132.226
Uitgaven	0	0	0	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	2.343	12.903
Kosten	0	0	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	507	76	26.902	83.660
--	---	-----	----	--------	--------

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Bedrijfsvoering **3**

3.4 Rentedeckingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.597	997	3.070	2.986
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.952	2.378	2.314	2.439
Rentedeckingsgraad	0,8	0,4	1,3	1,2

Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedeckingsgraad	1,9	1,6	1,6	1,8

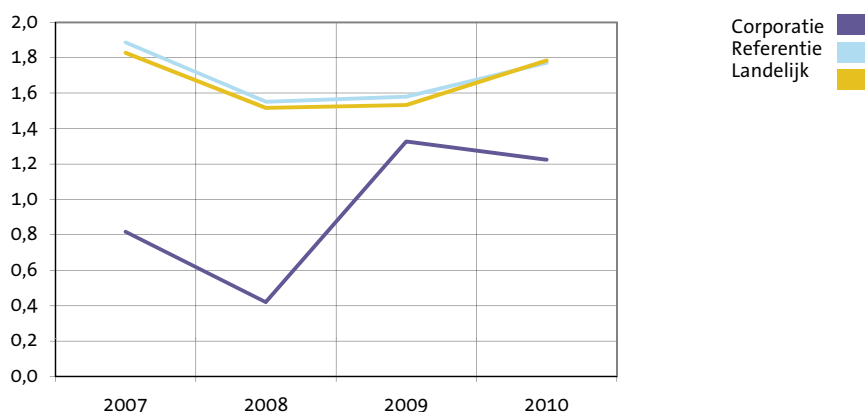
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* 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



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

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	86.962	71.905	82.256	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-3.338	-1.273	-3.306	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-437	-390	-86	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	-4.158	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-24.510	-24.014	-23.324	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-2.998	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	55.679	46.229	51.382	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	202.846	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	202.569	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	22.125	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	197.306	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	22.125	72.680	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		2,5	3,0	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,7	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		2,9	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.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	11,0	7,8	7,5
2009	8,5	8,0	7,7
2010	9,3	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	23,0	24,1	23,0
2009	24,2	24,4	23,2
2010	21,9	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,9	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,3	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	4.828	6.087	5.980	901	843
Aantal m ² met bouwbestemming		20.000	20.000	3.649.623	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		86.000	86.000	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

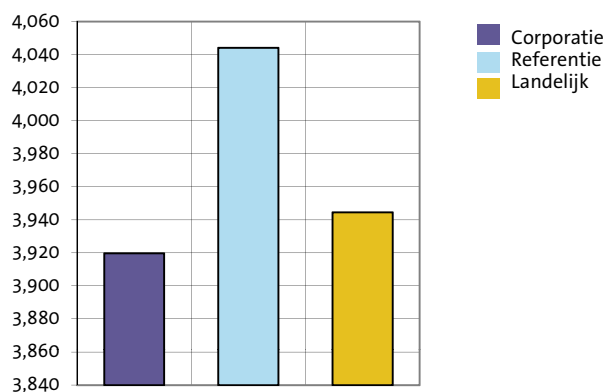
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	5.857	27.139
---	---	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	65.620	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.137	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	2.749	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,26	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	-120,2	-38,7	80,0	119,8
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
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					

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Waarden vastgoed en leningen **4**

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	46.229	51.382
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	51.972	61.545
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	1,3	1,3
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
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					

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	18,0	8,4	12,6
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	9.398	15.320	13.046

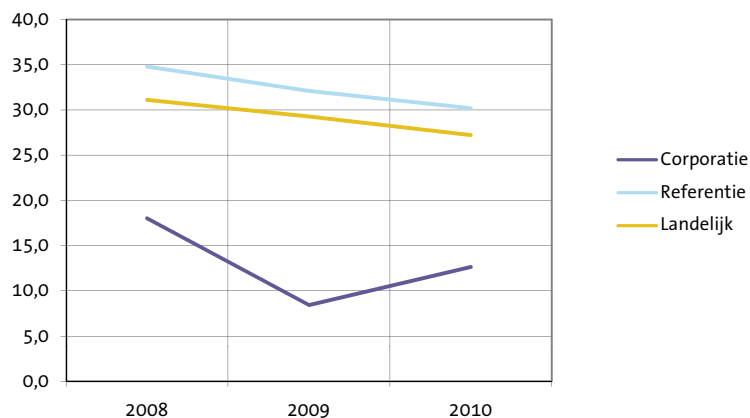
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	3.237	16.426	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



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

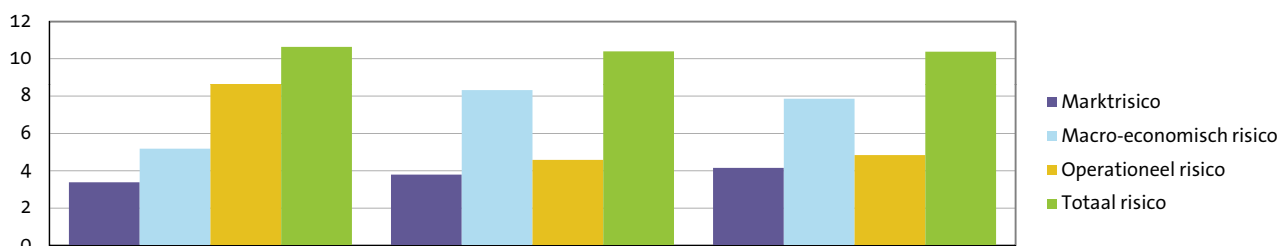
Financiële positie en perspectief

5

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,4	2.515	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	5,2	3.859	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	8,7	6.434	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	10,6	7.912	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,1	1.593	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,8	9.505	12,4	6.284	12,5	5.977

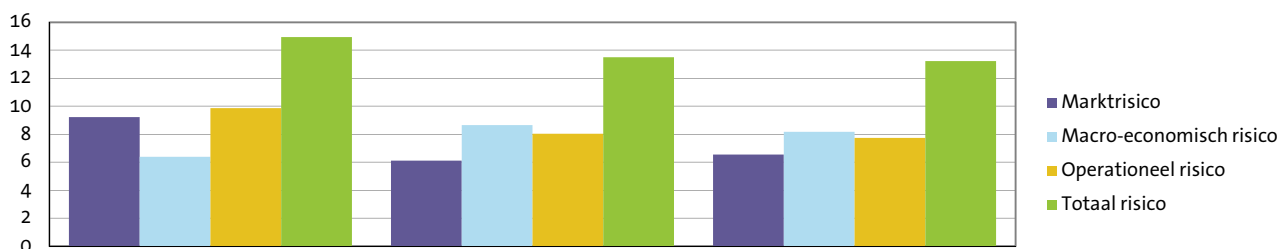
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2010)



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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	9,2	6.362	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	6,4	4.400	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	9,9	6.809	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	14,9	10.305	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2015)



Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie		JA
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

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.