

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1761

**Bernardus Wonen
Halderberge**



Bernardus Wonen**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

Bernardus Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bernardus Wonen		
L-nummer	L1761		
Vestigingsplaats	Halderberge		
Aantal fte's	37		
Totaal huurwoningen	3.964		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	132		
Totaal aantal woongelegenheden	4.096		
Garages	4.831 m ²	329 [weging 0,2]	66
Bedrijfsruimten/winkels	2.069 m ²	28 [weging 1,0]	28
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.453		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.190
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)			4.176
Verbindingen			
Aantal verbindingen	6		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	760		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	2.155		
Verstreckte garanties *	2.155		

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg34	Regio Roosendaal	3.842	93,8
	Overig	254	6,2
Referentieregio	Rg34 Regio Roosendaal		
Referentiegroep	Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen		

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

Waardering wijken	Rg34	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.374	2.374	62
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.468	1.468	38
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.842	3.842	100

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

	Corporatie	Rg34	Landelijk
Eengezinswoningen	83,2	59,2	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	4,6	13,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	8,6	13,7	13,4
Hoogbouw	0,4	7,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,7	2,2
Overige woonegelegenheden	3,2	2,8	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	2,3	2,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,2	15,2	13,9
Bouwperiode 1960-1969	20,5	20,2	17,4
Bouwperiode 1970-1979	27,1	21,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,2	20,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	8,1	9,1	10,8
Bouwperiode 2000 en later	10,6	11,6	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,9	6,5	6,3	5,6	7,4	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,6	0,5	0,5	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,5	2,5	1,6	2,0	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,2	0,5	0,4	0,3	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	1,1	0,0	0,8	0,9	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	376	397	393	406	416	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			393	407	413	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	668	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			398	379	420	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	62,7	63,0	63,8	64,1	63,5	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

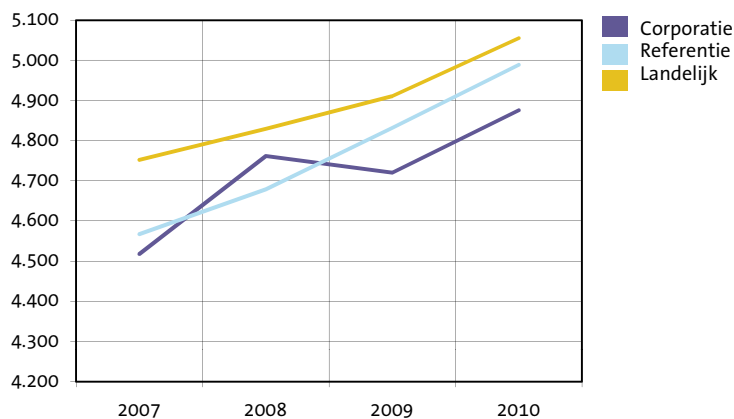
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.518	4.762	4.720	4.876	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)



Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

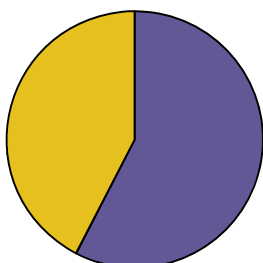
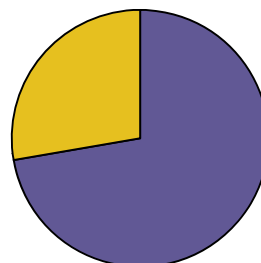
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.104	996	917	820	20,7	23,5	23,2
Betaalbare woningen	2.862	2.875	2.880	2.909	73,4	71,3	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	22	41	117	184	4,6	4,2	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	17	17	23	51	1,3	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.	189	158	182	140	57,6	68,1	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	168	102	101	122	42,4	31,9	27,7
Passend	339	251	218	208	87,4	87,1	89,0
Te duur	6	3	55	44	9,3	7,5	7,5
Te goedkoop	12	6	10	10	3,3	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.

Bernardus Wonen

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	143	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,89	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	576	434	478	263	276	306
Mutatieonderhoud	608	375	194	202	184	195
Planmatig onderhoud	973	306	623	641	904	821
Totaal onderhoud	2.158	1.115	1.295	1.106	1.364	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	450	1.156	652	885	2.341	10.656	10.576
Woningverbetering (aantal)	33	235	184	378			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	4.096		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	827		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,2	19,7	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	53		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	132		
Aantal nultredenwoningen	894		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,8	25,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	57		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	21,8	20,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	198	191	48	28	67
Fysieke activiteiten	75	155	18	38	54
Totaal	273	346	67	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					

Bernardus Wonen

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	Rg34	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg34	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	4.096	31.569	231.794	2.413.323	4.096	31.569	231.794	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,8	1,2	1,4	1,0	1,8	1,6	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,5	0,5	0,4	0,6	0,4	0,8	0,5	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,1	0,4	0,2	0,8	0,0	0,4	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,5	0,9	0,6	1,1	0,7	0,7	0,6	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,3	0,4	0,5	1,2	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					

Bernardus Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	48	280	194	522	150	0,29	
Prognosejaar 2008		95	245	340	96	0,28	
Prognosejaar 2009			102	102	33	0,32	
Gerealiseerde productie	54	63	33			0,30	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	44	18	41	103	64	0,62	
Prognosejaar 2008		6	58	64	11	0,17	
Prognosejaar 2009			36	36	0	0,01	
Gerealiseerde productie	53	11	0			0,27	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	40	80	80	200	57	0,29	
Prognosejaar 2008		30	55	85	40	0,47	
Prognosejaar 2009			55	55	16	0,29	
Gerealiseerde productie	17	24	16			0,35	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.

Bernardus Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg34	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.374	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.468	28
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.842	50

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg34	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.374	412
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.468	329
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	3.842	741

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)	2.374	58	22	37	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.722	42	37	63	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.096	100	59	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)	2.374	58	412	49	17
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.722	42	425	51	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.096	100	837	100	20

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

	Rg34	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	43,8	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					

Bernardus Wonen

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	570	649	583	619	666	725
Overige bedrijfslasten*	563	668	619	707	964	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	2.158	1.115	1.295	1.106	1.293	1.259
Variabele lasten	3.291	2.433	2.497	2.432	2.923	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	2.158	1.115	1.295	1.106	1.366	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.133	1.317	1.201	1.326	1.557	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	56	63	63	65	125	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	13	7	23	45	90	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	38	64
Netto bedrijfslasten	1.064	1.247	1.115	1.217	1.304	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	46	145	51	60	50	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.019	1.101	1.064	1.157	1.253	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	69.811	65.870	63.134
Aantal VHE per fte	113	99	87

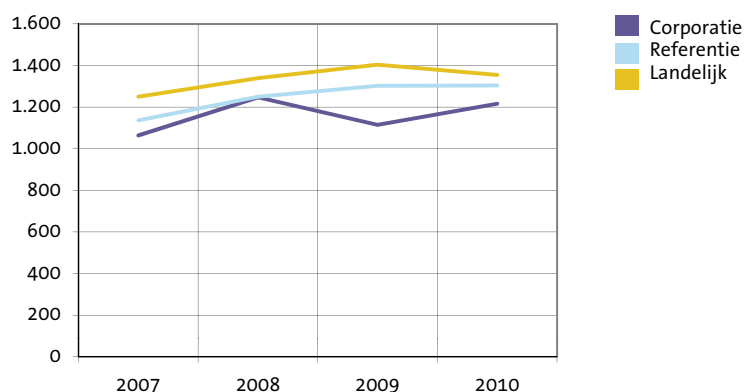
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.064	1.247	1.115	1.217	14,3
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)



3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.475	4.621	4.714	4.793
Netto kasstroom per VHE *	1.253	2.259	2.304	2.470
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	368	1.205	1.453	1.588

Referentie	2007	2008	2009	2010
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

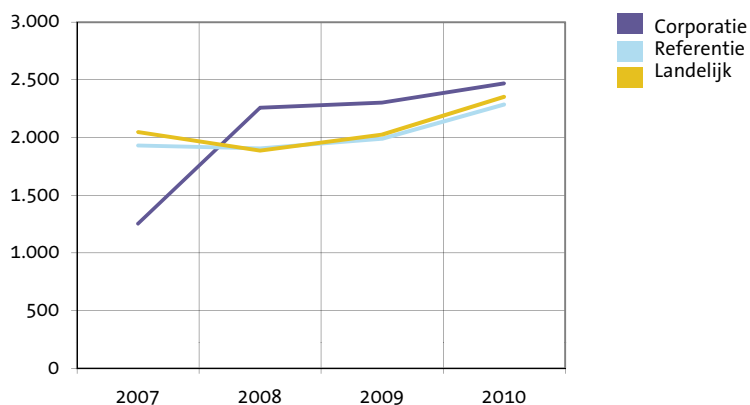
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* 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)

Bernardus Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	26	36	33	2.585	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	200.000	229.167	233.455	167.060	182.421
- grondkosten	61.538	80.972	35.000	22.672	22.304
- bouwkosten	136.962	146.694	196.939	135.943	147.171
- overige kosten	1.500	1.500	1.515	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	10	20	0	612	5.776
Bruto stichtingskosten	192.400	253.550	0	170.090	202.656
Netto verkoopresultaten	-17.900	-32.650	0	7.364	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	20	0	34	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	17	24	16	1.393	15.077
Bruto verkoopprijs	158.765	154.583	148.500	140.420	141.836
Verkoopkosten	2.529	1.458	3.313	4.304	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	100	100	0	50	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	235	184	378	11.258	132.226
Uitgaven	4.919	3.543	2.341	10.656	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	53	11	0	968	12.903
Kosten	17.340	8.818	0	7.618	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	287	3	5.283	83.660
--------------------------------------------------------	---	-----	---	-------	--------

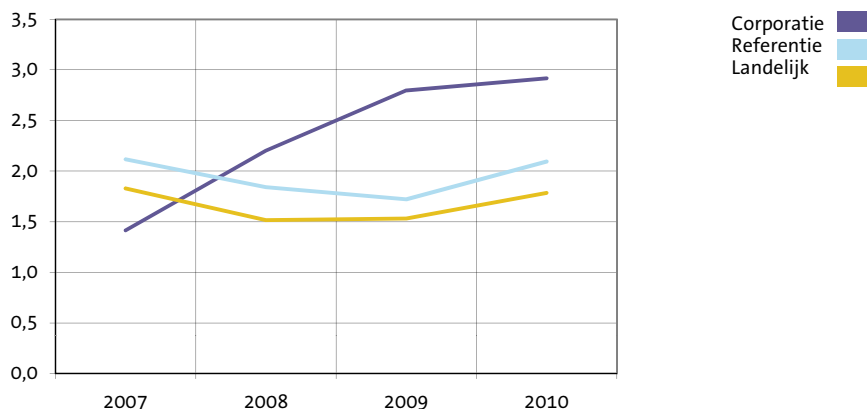
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.258	2.207	2.261	2.416
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	890	1.002	808	828
Rentedekkingsgraad	1,4	2,2	2,8	2,9
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

Bernardus Wonen

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	46.971	45.901	43.723	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	1.160	1.134	1.080	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-4.077	-1.793	68	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-381	-347	-77	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-14.006	-13.826	-13.801	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	1.118	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	30.785	31.069	30.993	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	168.904	163.786	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.868
	overige woongelegenheden	2.321.000	83.309	64.627
2009:	huurwoningen	167.848	164.653	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.795	59.051
	overige woongelegenheden	88.129	87.122	60.493
2010:	huurwoningen	164.972	161.270	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.884	64.769
	overige woongelegenheden	86.417	150.172	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,8	2,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,8	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,0	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.

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

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

4.1.4 Grondposities

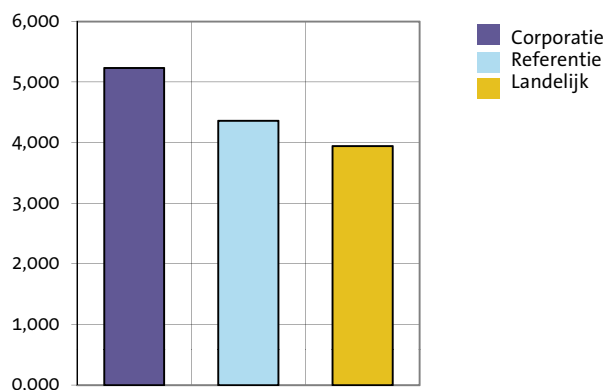
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	533	1.290	887	1.042	843
Aantal m ² met bouwbestemming		19.000	14.400	1.415.463	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	1.346.085	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	-53	-25	-98

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	243.000	206.247	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	63	365	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	47.063	51.189	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	49	2.254	27.139
-----------------------------------------------------	----	-------	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Bernardus Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	24.971	26.183	32.459
Kortlopende schulden per VHE	275	836	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.071	1.160	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,35	4,41	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	60,9	18,9	16,5	15,7
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					

Bernardus Wonen**Waarden vastgoed en leningen****4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	31.069	30.993
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.765	22.278
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,4
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					

Bernardus Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	46,7	40,3	34,8
Referentie	40,9	39,4	38,0
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	13.054	17.014	13.046

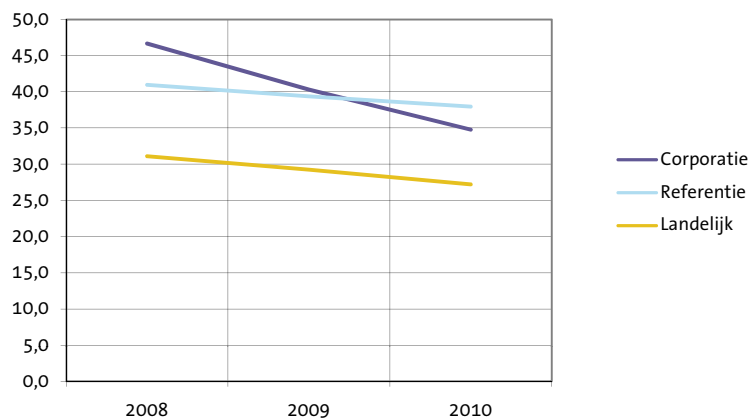
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	10.705	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



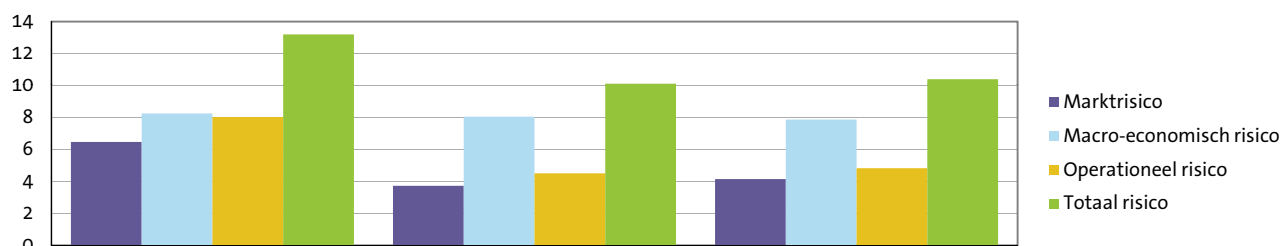
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,5	2.430	3,7	1.669	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,2	3.098	8,1	3.608	7,9	3.772
Operationeel risico	8,0	3.016	4,5	2.020	4,8	2.318
Totaal risico	13,2	4.960	10,1	4.535	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,4	920	2,3	1.021	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	15,7	5.880	12,4	5.557	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

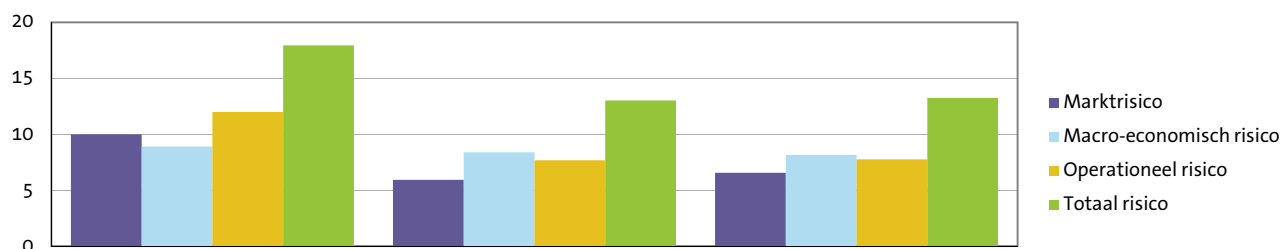
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	10,0	4.532	5,9	2.996	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,9	4.046	8,4	4.240	8,2	4.627
Operationeel risico	12,0	5.442	7,7	3.875	7,7	4.392
Totaal risico	17,9	8.156	13,0	6.589	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Bernardus Wonen

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

Bernardus Wonen

Bernardus Wonen

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie Centraal Fonds Volkshuisvesting



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2011

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De 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.