

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0144

**Bouwvereniging Volksbelang
Vianen**



Bouwvereniging Volksbelang

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 woongelegenheden	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	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	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Bouwvereniging Volksbelang

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Volksbelang		
L-nummer	L0144		
Vestigingsplaats	Vianen		
Totaal huurwoningen			2.632
Eenheden in verzorgingshuizen			154
Overige woongelegenheden			714
Totaal aantal woongelegenheden			3.500
Garages	44	[weging 0,2]	9
Bedrijfsruimten/winkels	6	[weging 1,0]	6
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	2	[weging 2,0]	4
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			3.552
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			3.519
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	3.500	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg17			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	35.800	22.600	63	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.900	20.600	74	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	19.700	15.200	77	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	8.100	5.400	66	127.700	90.400	71
eengezins	11.500	4.800	42	188.300	155.300	83
meergezins	16.400	15.700	96	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Bouwvereniging Volksbelang**Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.031	2.031	58
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.292	1.292	37
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	174	174	5
Totaal	3.500	3.500	100

**1.4 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)**

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	46,3	34,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	5,8	30,7	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	16,5	14,6	12,7
Hoogbouw	6,6	9,8	10,6
Eenheden verzorging	4,4	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	20,4	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,9	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	8,9	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	13,4	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	26,4	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	16,1	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	15,9	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	17,6	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	6,0	8,0	7,4	8,5	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	1,0	0,6	0,7	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,3	0,4	0,4	0,2	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,1	0,1	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,1	0,1	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	328	356	389	410	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,0	67,0	67,0	66,8	68,5	71,0

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

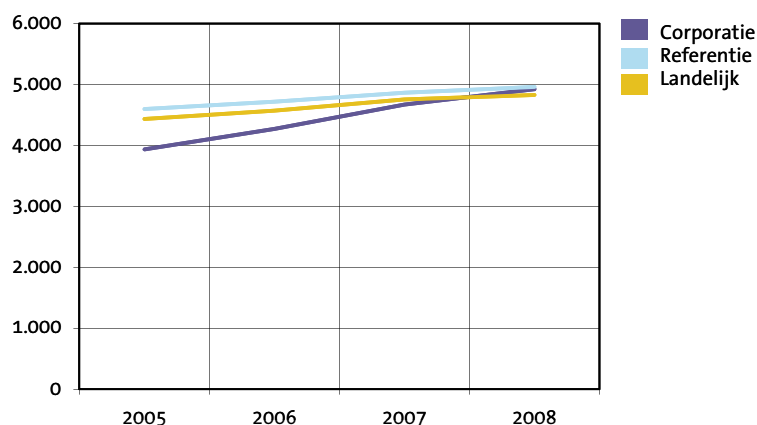
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	3.935	4.270	4.671	4.921	125
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg17		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	20	80	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

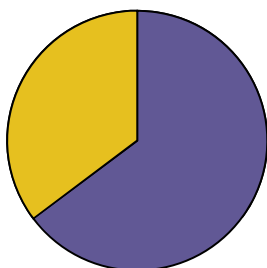
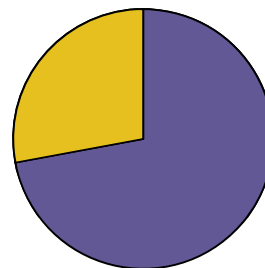
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	753	729	777	758	28,8	20,6	26,6
Betaalbare woningen	1.637	1.666	1.729	1.744	66,3	72,0	66,3
Dure woningen	85	108					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			88	103	3,9	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			14	27	1,0	1,4	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	114	311	120	144	64,8	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	64	161	64	86	35,2	34,3	27,9
Passend	151	469	174	206	94,0	91,2	90,6
Te duur	1	3	4	15	2,2	4,9	5,2
Te goedkoop	26	0	6	9	3,9	3,9	4,2

Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008**2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

■ Toewijzing aan doelgroep
■ Toewijzing aan niet doelgroep

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	135	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,38	3,02	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	781	986	1.790	509	303	300
Mutatieonderhoud	705	503	1.177	334	157	186
Planmatig onderhoud	3.146	1.826	2.051	583	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	742	0	381	2.241	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	150	0	170			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	3.500		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	367		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,5	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	154		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	1,1	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	781		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	22,3	26,3	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	47		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	20,4	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	30	0	37	58
Fysieke activiteiten	337	120	96	39	54
Totaal	337	150	96	76	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	3.500	110.565	485.597	2.388.091	3.500	110.565	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	2,2	1,1	1,1	1,0	3,4	1,6	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,9	0,4	0,4	0,7	0,0	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,6	0,9	0,0	0,6	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	0,4	0,6	1,3	0,1	0,6	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,4	0,4	0,8	0,7	0,8	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	282	68	0	350	229	0,65	
Prognosejaar 2006		135	46	181	66	0,36	
Prognosejaar 2007			18	18	66	0,27	
Gerealiseerde productie	163	0	66			0,43	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	94	0	0	94	95	0,99	
Prognosejaar 2006		0	0	0	1	0,50	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	94	1	0			0,74	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	2	1	1	4	7	0,57	
Prognosejaar 2006		1	1	2	3	0,67	
Prognosejaar 2007			1	1	2	0,50	
Gerealiseerde productie	4	1	2			0,58	0,61

Bouwvereniging Volksbelang

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.031	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.292	68
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	174	0
Totaal	3.500	68

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.031	325
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.292	116
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	174	255
Totaal	3.500	696

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.031	58	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.292	37	68	100	5
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	174	5	0	0	0
Totaal	3.500	100	68	100	2

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.031	58	325	47	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.292	37	116	17	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	174	5	255	37	147
Totaal	3.500	100	696	100	20

Bouwvereniging Volksbelang**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	30,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	18.807	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	6341	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	1.919	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	7.187	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	38,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	4.963	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.287	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Bouwvereniging Volksbelang

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	695	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	56.947	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	134	98	92

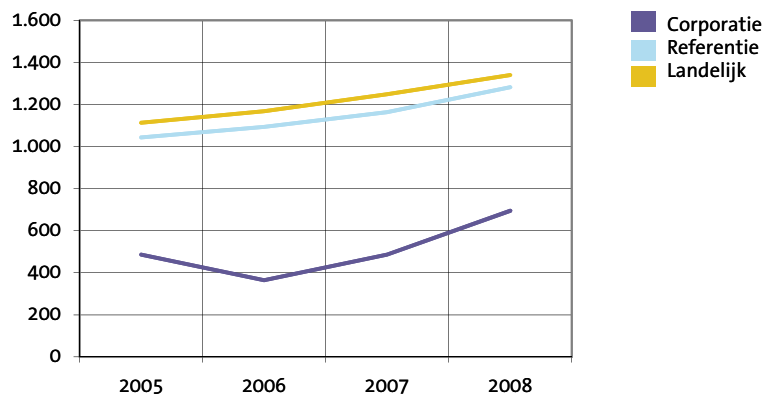
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	487	365	487	695	42,8
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Bouwvereniging Volksbelang**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

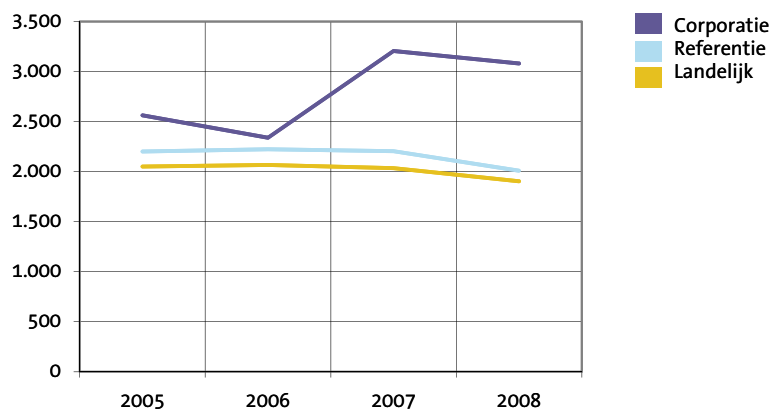
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	3.951	4.245	4.657	4.897
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.564	2.341	3.205	3.083
Netto kasstroom na rente per VHE	1.968	1.619	2.447	2.289

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

Bouwvereniging Volksbelang

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	129.800	160.271	155.528
- grondkosten	25.200	20.082	20.681
- bouwkosten	149.600	135.053	128.809
- overige kosten	-45.000	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	106.543	166.325	190.491
- grondkosten	7.152	16.284	19.766
- bouwkosten	202.217	150.925	155.610
- overige kosten	-102.826	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	2.241	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	0	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	184.500	154.437	146.104
Verkoopkosten	2.500	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

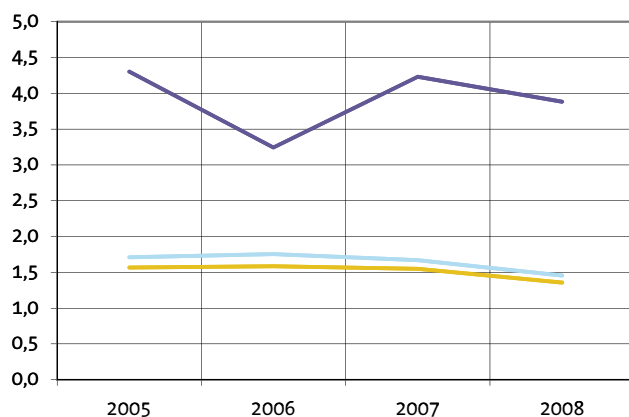
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

Bouwvereniging Volksbelang**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.564	2.341	3.205	3.083
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	596	721	758	794
Rentedekkingsgraad	4,3	3,2	4,2	3,9
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	1,7	1,8	1,7	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie
Referentie
Landelijk

Bouwvereniging Volksbelang

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

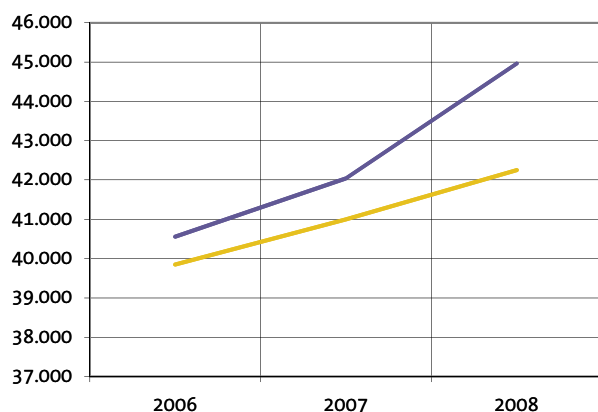
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	40.557	42.038	44.964	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-786	-421	-231	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-49	-357	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	133	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.293	-1.541	-1.951	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-7.595	-1.185	-484	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	30.883	38.841	42.074	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

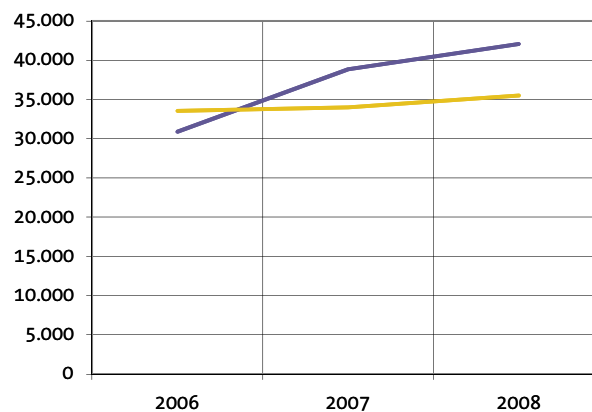
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Bouwvereniging Volksbelang**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	128.850	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	143.559	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	145.668	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,4	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

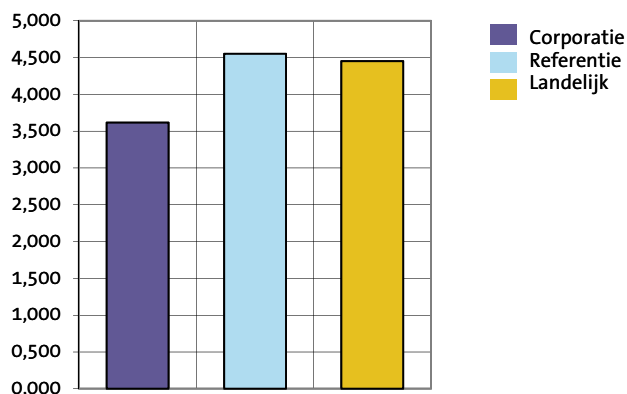
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,3	7,9	7,4
2007	8,3	7,7	7,3
2008	8,6	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	22,9	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,6	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,5	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	1.917	2.254
Referentie	681	812
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008

Bouwvereniging Volksbelang

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	16.760	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	15.368	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	530	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	794	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,59	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

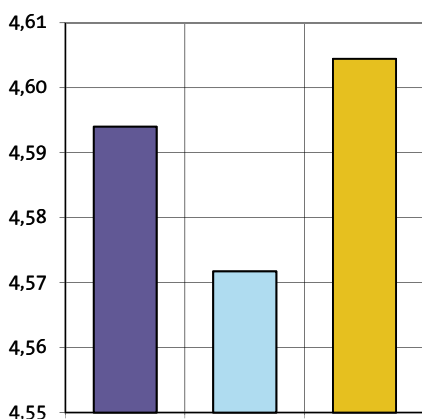
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.564	2.341	3.205	3.083
Langlopende leningen per VHE	11.887	16.557	13.621	16.760
Schuldverdien ratio	4,6	7,1	4,2	5,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	11,1	11,7	12,4	14,4
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

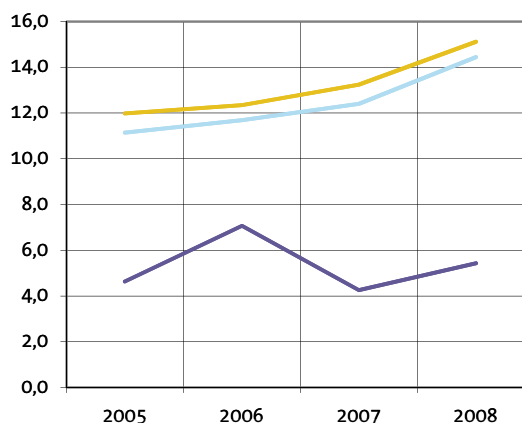
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio

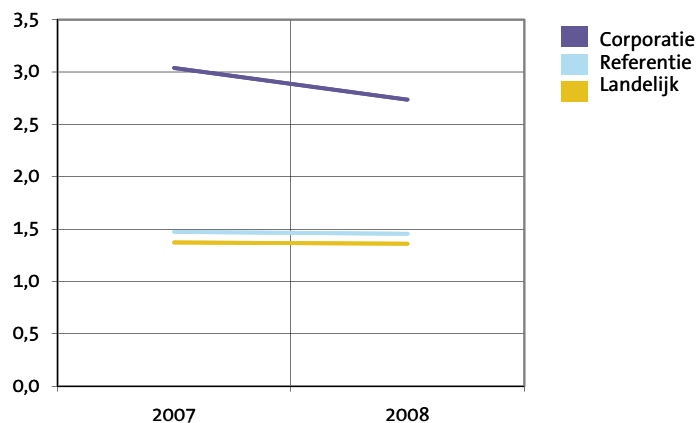


Bouwvereniging Volksbelang**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.841	42.074
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	12.776	15.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	3,0	2,7
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Bouwvereniging Volksbelang

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	45,2	56,5	61,5
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	31.930	16.018	13.322

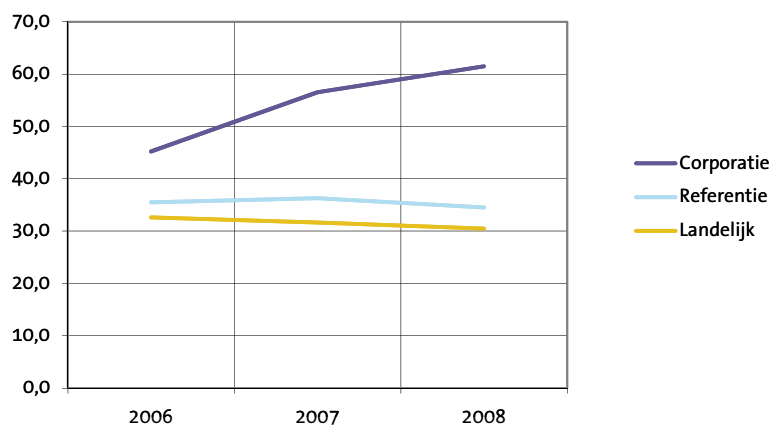
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	81.118	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	23.053	16.631	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



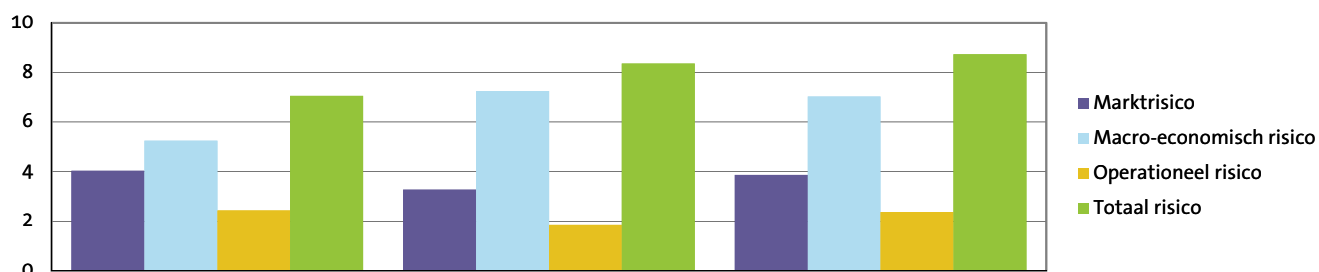
Bouwvereniging Volksbelang**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,0	2.094	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	5,2	2.722	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	2,4	1.267	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	7,0	3.661	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

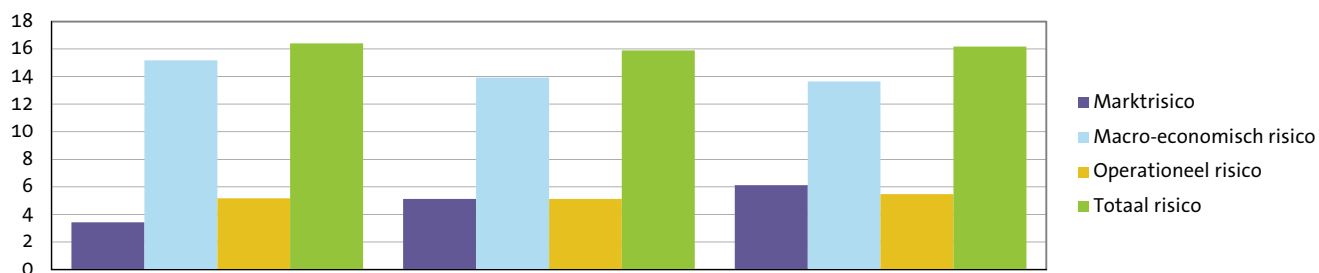
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,4	2.728	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	15,2	12.092	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	5,2	4.126	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	16,4	13.065	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Bouwvereniging Volksbelang

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	98	2
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Bouwvereniging Volksbelang

Bouwvereniging Volksbelang

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 2009

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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.