

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0176

**BrabantWonen
Oss**



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

BrabantWonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	BrabantWonen		
L-nummer	L0176		
Vestigingsplaats	Oss		
Totaal huurwoningen			13.183
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			505
Totaal aantal woongelegenheden			13.688
Garages	37	[weging 0,2]	7
Bedrijfsruimten/winkels	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	94	[weging 0,2]	19
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			13.819
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			13.714
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			77
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			916
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden		Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg37	DenBosch e.o.	6.421	46,9
Rg40	Noordoost-Brabant	7.267	53,1
	Overig	0	0,0
Referentieregio	Rg40 Noordoost-Brabant		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg40			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	12.800	6.600	52	603.900	387.000	64
Huurwoning	7.500	6.100	81	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	6.100	4.600	75	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.400	1.500	108	127.700	90.400	71
eengezins	3.400	4.000	117	188.300	155.300	83
meergezins	4.100	2.100	51	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

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

Waardering wijken	Rg37	Rg40	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.049	0	1.049	8
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.322	5.186	10.508	77
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	50	2.081	2.131	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	6.421	7.267	13.688	100

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

	Corporatie	Rg37	Rg40	Landelijk
Eengezinswoningen	59,7	53,0	67,5	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	16,4	9,7	11,6	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	19,8	11,8	15,9	12,7
Hoogbouw	0,4	20,6	1,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	0,7	3,1	2,1
Overige woonegelegenheden	3,7	4,1	0,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	3,5	3,4	0,6	8,6
Bouwperiode 1945-1959	27,5	16,5	13,0	14,5
Bouwperiode 1960-1969	24,9	17,9	19,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	12,9	20,6	22,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	18,8	23,4	26,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,1	10,9	12,1	11,2
Bouwperiode 2000 en later	4,4	7,2	7,0	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	8,7	8,7	9,0	8,9	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	1,0	1,1	1,3	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,2	1,5	1,2	1,5	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	0,2				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,5	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	360	372	371	395	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	62,7	64,0	74,4	73,2	68,5	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

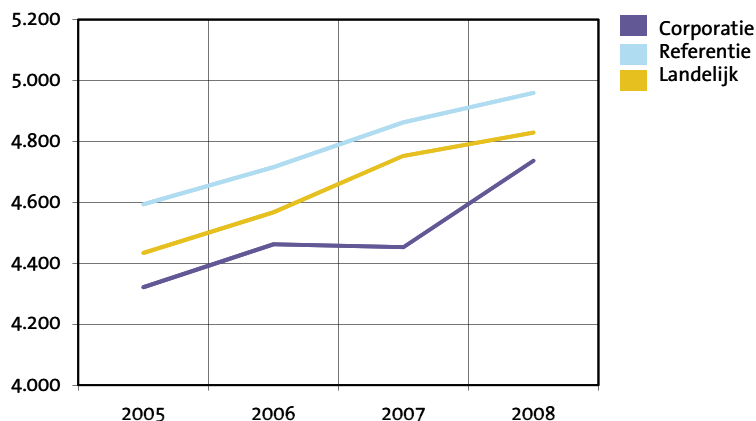
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.321	4.462	4.453	4.737	110
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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



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

	Rg40		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	20	80	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	34	66	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	35	65	51	49
Middelduur	33	67	42	58
Duur	34	66	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

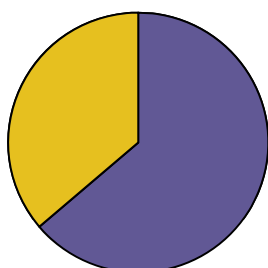
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.684	3.331	3.315	3.315	25,1	20,6	26,6
Betaalbare woningen	9.123	9.308	8.731	8.688	65,9	72,0	66,3
Dure woningen	476	650					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			627	627	4,8	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			553	553	4,2	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	755	780	836	788	63,8	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	450	415	496	432	36,2	34,3	27,9
Passend	1.125	1.146	1.220	1.200	94,7	91,2	90,6
Te duur	76	42	101	12	4,7	4,9	5,2
Te goedkoop	4	7	11	8	0,6	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

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	142	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,83	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	5.842	6.639	8.329	607	303	300
Mutatieonderhoud	4.038	4.082	3.783	276	157	186
Planmatig onderhoud	27.143	9.090	26.975	1.967	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.723	19.784	21.465	7.017	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	1.704	3.954	3.059			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	13.688		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	758		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	5,5	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	15		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	66		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,5	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	3.885		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	28,4	26,3	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	107		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	8,8	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	495	2.185	36	37	58
Fysieke activiteiten	0	537	0	39	54
Totaal	495	2.722	36	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					

BrabantWonen

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	Rg40	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg40	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	13.688	33.738	485.597	2.388.091	13.688	33.738	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,5	1,2	1,1	1,0	1,8	1,8	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,3	0,3	0,4	0,7	1,0	0,7	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,2	0,2	0,6	0,9	1,0	0,4	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,3	0,3	0,6	1,3	0,7	0,5	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,3	0,4	0,4	1,3	0,4	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.

BrabantWonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	34	213	514	761	310	0,41	
Prognosejaar 2006		51	200	251	190	0,75	
Prognosejaar 2007			143	143	51	0,36	
Gerealiseerde productie	120	139	51			0,51	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	36	36	0	72	126	0,57	
Prognosejaar 2006		135	0	135	126	0,93	
Prognosejaar 2007			0	0	75	0,01	
Gerealiseerde productie	0	51	75			0,50	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	15	15	15	45	50	0,90	
Prognosejaar 2006		17	17	34	24	0,71	
Prognosejaar 2007			17	17	14	0,82	
Gerealiseerde productie	26	10	14			0,81	0,61

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg37		Rg40	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.049	51	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.322	0	5.186	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	50	0	2.081	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	6.421	51	7.267	15

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg37		Rg40	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.049	265	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	5.322	2.920	5.186	395
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	50	18	2.081	164
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	64
Totaal	6.421	3.203	7.267	623

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Realisatie	
		in %	Aantal	in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.049	8	51	77	5
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.508	77	15	23	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.131	16	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	13.688	100	66	100	0

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit		Productie	
		in %	Aantal	in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.049	8	265	7	25
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	10.508	77	3.315	87	32
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.131	16	182	5	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	64	2	0
Totaal	13.688	100	3.826	100	28

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

	Rg37	Rg40	Landelijk
Corporatie	25,3	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	13,1	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	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	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	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					

BrabantWonen

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	844	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	56.162	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	68	98	92

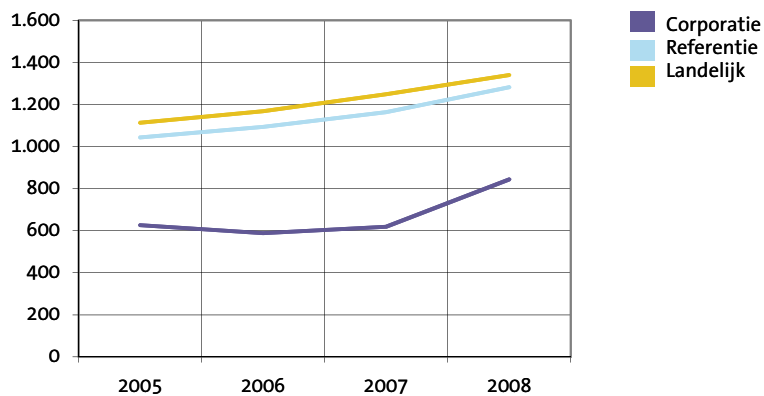
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	626	589	620	844	34,8
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)



BrabantWonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

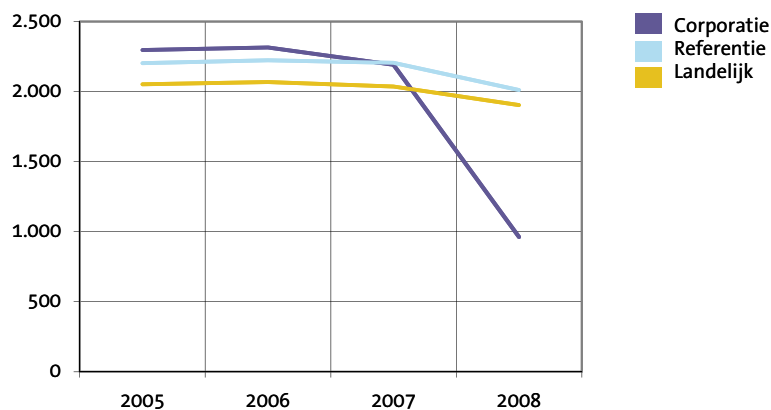
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.280	4.402	4.207	4.656
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.297	2.315	2.193	962
Netto kasstroom na rente per VHE	2.157	2.187	2.110	884

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)**

BrabantWonen

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	138.647	160.271	155.528
- grondkosten	13.569	20.082	20.681
- bouwkosten	111.294	135.053	128.809
- overige kosten	13.784	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	7.017	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	154.643	154.437	146.104
Verkoopkosten	286	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	16.560	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

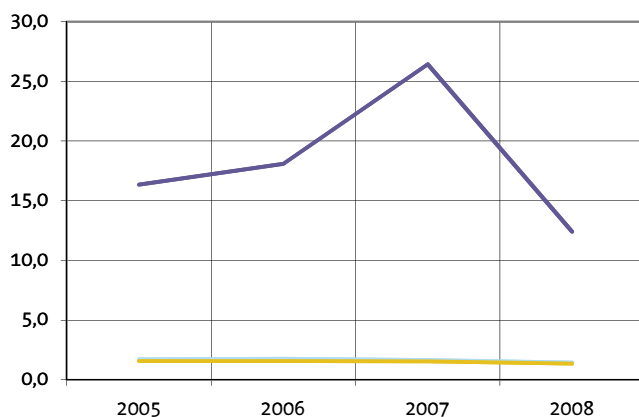
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.297	2.315	2.193	962
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	140	128	83	78
Rentedekkingsgraad	16,4	18,1	26,4	12,4
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 ■

BrabantWonen

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	32.098	33.845	33.185	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	988	1.042	1.021	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-693	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-4.376	-1.132	-981	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-53	-390	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-1.769	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.611	-5.745	-6.394	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	187	-370	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	22.825	27.587	26.442	33.535	33.997	35.518

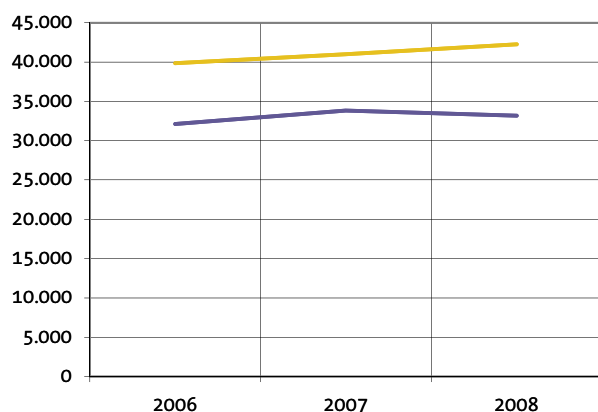
Quintielscores bedrijfswaarde

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

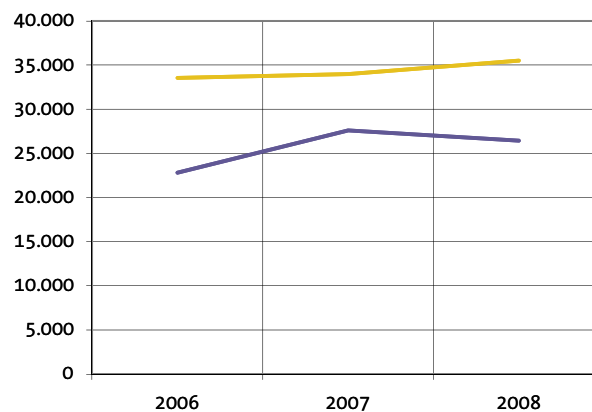
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	138.742	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	164.898	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	172.112	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,8	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

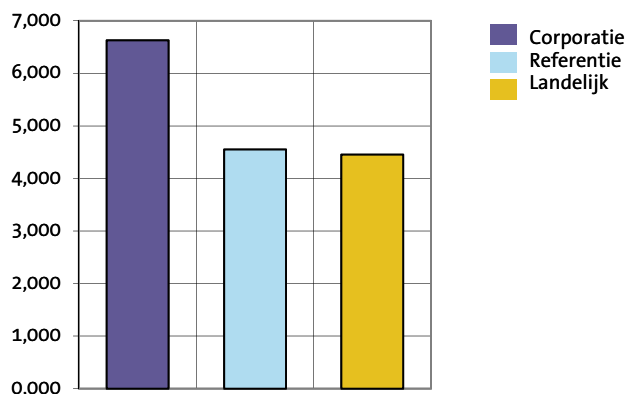
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	5,2	7,9	7,4
2007	6,6	7,7	7,3
2008	5,7	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	18,0	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,6	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,6	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
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

BrabantWonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	1.300	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	1.317	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	186	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	78	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,21	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

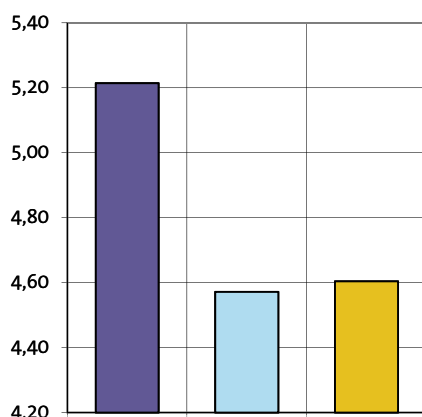
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.297	2.315	2.193	962
Langlopende leningen per VHE	2.083	1.577	1.369	1.300
Schuldverdien ratio	0,9	0,7	0,6	1,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	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

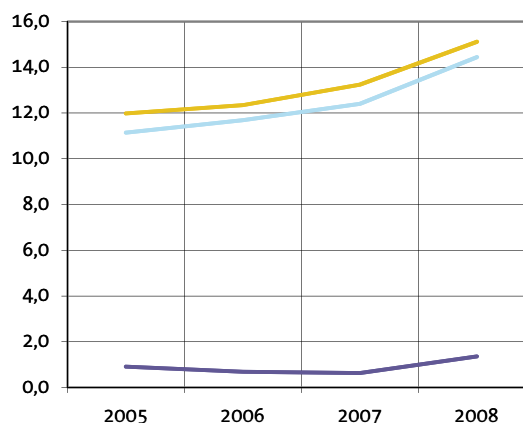
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

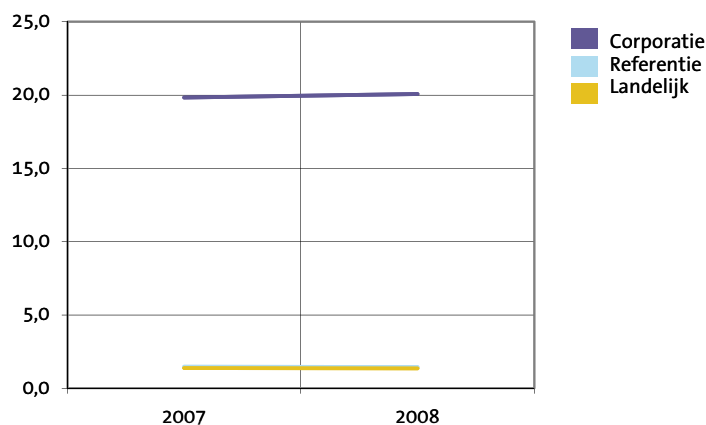


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	27.587	26.442
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	1.391	1.317
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	19,8	20,1
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

BrabantWonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	76,1	91,0	82,0
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	35.607	16.018	13.322

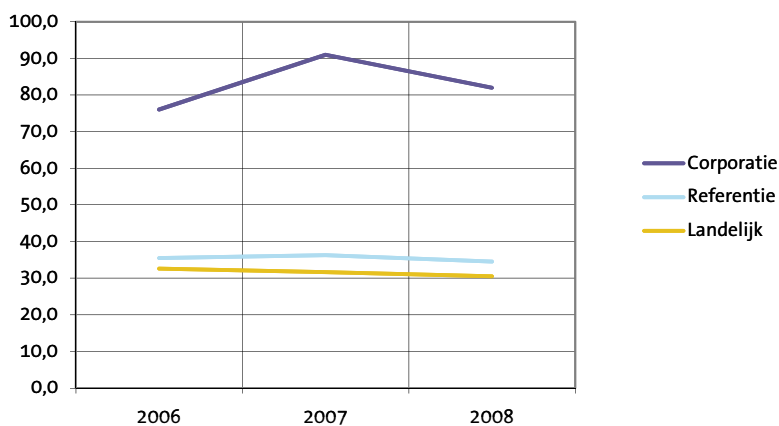
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	617.259	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	45.009	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



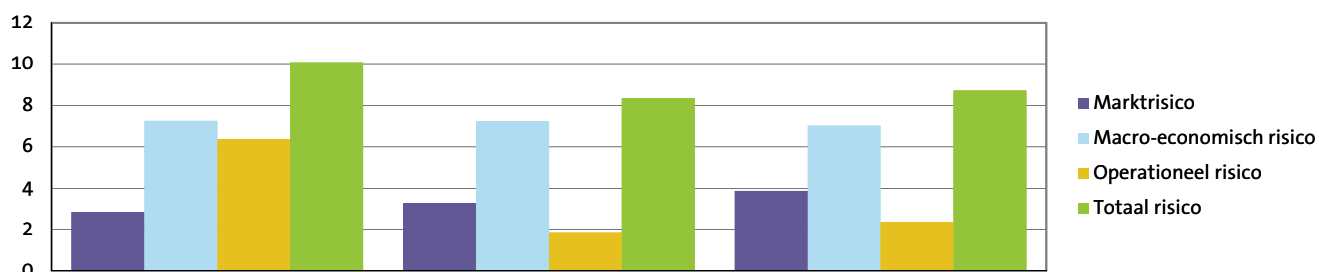
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,8	1.233	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	7,3	3.151	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	6,4	2.771	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	10,1	4.374	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

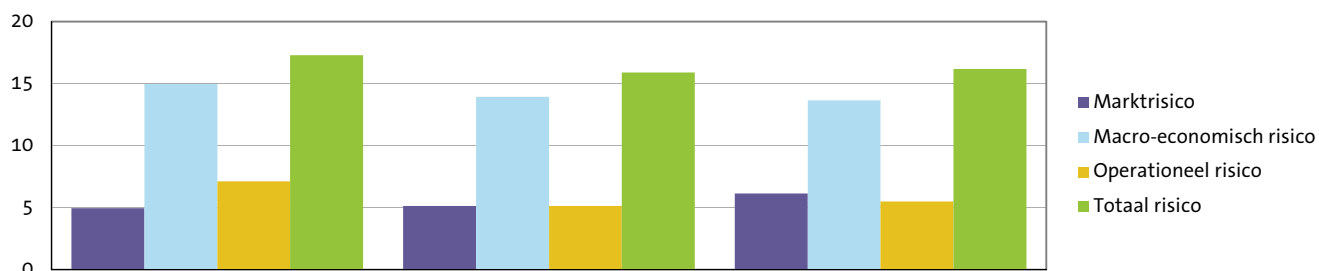
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,9	2.966	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	15,0	8.983	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	7,1	4.266	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	17,3	10.377	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



BrabantWonen

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

BrabantWonen

BrabantWonen

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.