

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0358

**Almelose Woningstichting Beter Wonen
Almelo**



Almelose Woningstichting Beter Wonen

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

Almelose Woningstichting Beter Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Almelose Woningstichting Beter Wonen		
L-nummer	L0358		
Vestigingsplaats	Almelo		
Totaal huurwoningen			6.581
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			13
Totaal aantal woongelegenheden			6.594
Garages	632	[weging 0,2]	126
Bedrijfsruimten/winkels	49	[weging 1,0]	49
Overig bezit	378	[weging 0,2]	76
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			7.653
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			6.845
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	
Rg07 Almelo	6.483	98,3	
Overig	111	1,7	
Referentieregio	Rg07 Almelo		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg07			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	5.400	3.100	58	603.900	387.000	64
Huurwoning	2.300	4.200	179	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	1.700	4.000	231	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	600	200	28	127.700	90.400	71
eengezins	900	2.000	234	188.300	155.300	83
meergezins	1.500	2.200	147	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg07	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.616	4.616	71
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.082	1.082	17
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	785	785	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.483	6.483	100

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

	Corporatie	Rg07	Landelijk
Eengezinswoningen	49,7	57,5	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	31,3	16,6	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	17,4	20,2	12,7
Hoogbouw	1,4	1,4	10,6
Eenheden verzorging	0,0	2,2	2,1
Overige woonegelegenheden	0,2	2,1	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	15,8	6,1	8,6
Bouwperiode 1945-1959	19,5	14,6	14,5
Bouwperiode 1960-1969	18,7	17,7	17,9
Bouwperiode 1970-1979	11,9	23,8	18,9
Bouwperiode 1980-1989	19,7	18,2	21,3
Bouwperiode 1990-1999	4,4	10,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	9,9	8,8	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	12,5	11,8	11,6	13,3	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	1,7	1,6	1,5	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	4,3	5,3	5,1	2,4	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	4,3	4,2				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,8	0,0	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			2,8	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	357	373	394	406	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,0	60,0	61,0	68,2	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

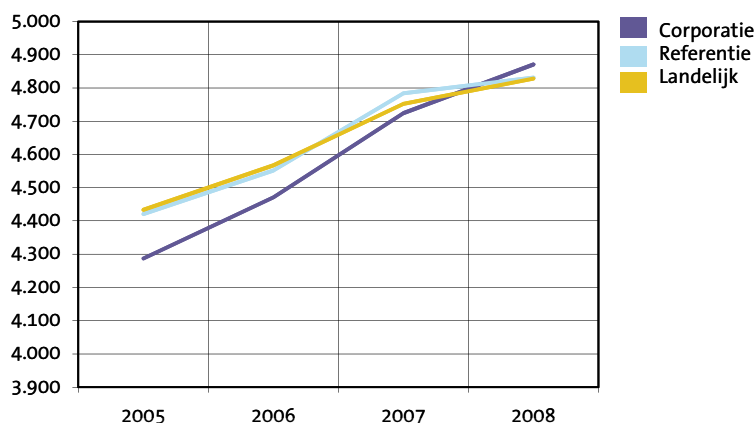
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.287	4.471	4.724	4.871	114
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	109
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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg07		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	32	68	26	74
Waarvan in de koopsector	19	81	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	60	40	51	49
Middelduur	48	52	42	58
Duur	64	36	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	1.912	1.774	1.668	1.750	26,6	26,4	26,6
Betaalbare woningen	4.390	4.430	4.417	4.294	65,2	68,3	66,3
Dure woningen	371	506					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			235	234	3,6	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			327	303	4,6	1,4	1,6

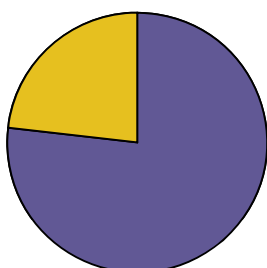
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	612	587	492	528	76,8	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	141	180	195	154	23,2	25,1	27,9
Passend	626	696	583	574	85,8	89,7	90,6
Te duur	112	56	3	12	6,3	5,5	5,2
Te goedkoop	15	15	101	96	7,9	4,8	4,2

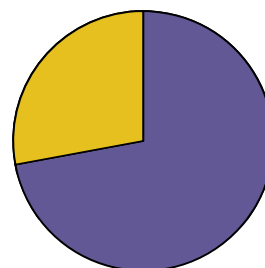
Quintielscores toewijzing

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

Almelose Woningstichting Beter 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	134	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,04	3,07	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.179	1.178	1.204	176	290	300
Mutatieonderhoud	713	621	726	106	172	186
Planmatig onderhoud	3.049	3.261	5.737	838	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	5.650	5.032	10.762	21.438	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	703	348	502			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	6.594		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.307		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,8	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	2.072		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,4	27,2	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	118		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	17,3	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Realisatie	Prognose *	(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1.117	799	169	40	58
Fysieke activiteiten	0	177	0	55	54
Totaal	1.117	976	169	95	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					

Almelose Woningstichting Beter 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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg07	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg07	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	6.594	25.768	293.881	2.388.091	6.594	25.768	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,2	1,4	1,1	1,0	0,5	1,3	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,5	0,3	0,7	0,7	1,1	0,9	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	1,1	0,9	0,0	0,2	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	1,3	0,6	1,8	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,4	0,4	0,0	0,3	0,5	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.

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	178	73	133	384	232	0,60	
Prognosejaar 2006		48	188	236	96	0,41	
Prognosejaar 2007			30	30	54	0,56	
Gerealiseerde productie	136	42	54			0,52	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	144	0	0	144	94	0,65	
Prognosejaar 2006		152	0	152	93	0,61	
Prognosejaar 2007			273	273	49	0,18	
Gerealiseerde productie	1	44	49			0,48	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	90	90	90	270	248	0,92	
Prognosejaar 2006		90	90	180	151	0,84	
Prognosejaar 2007			90	90	91	0,99	
Gerealiseerde productie	97	60	91			0,92	0,61

Almelose Woningstichting Beter Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg07	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.616	158
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.082	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	785	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.483	169

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg07	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.616	1.350
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.082	175
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	785	494
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.483	2.019

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)	4.616	70	158	93	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.082	16	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	876	13	11	7	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	20	0	0	0	0
Totaal	6.594	100	169	100	3

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.616	70	1.350	66	29
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.082	16	175	9	16
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	876	13	494	24	56
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	20	0	21	1	105
Totaal	6.594	100	2.040	100	31

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg07	Landelijk
Corporatie	29,2	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	29,5	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	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.164	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	61.969	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	77	87	92

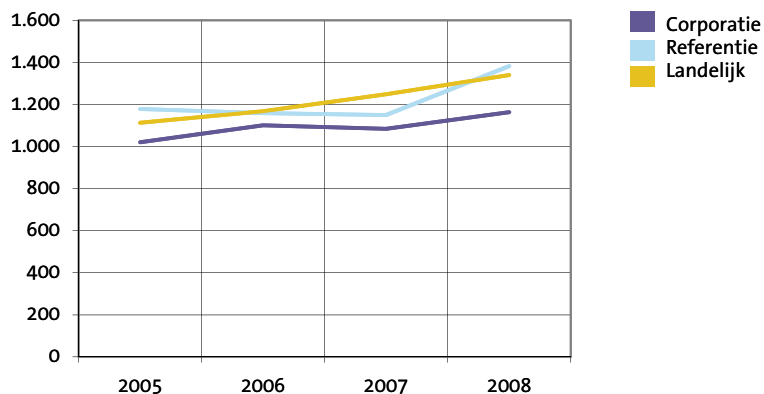
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.021	1.102	1.085	1.164	14,0
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.142	4.251	4.455	4.657
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.273	2.339	2.434	2.373
Netto kasstroom na rente per VHE	885	843	796	643

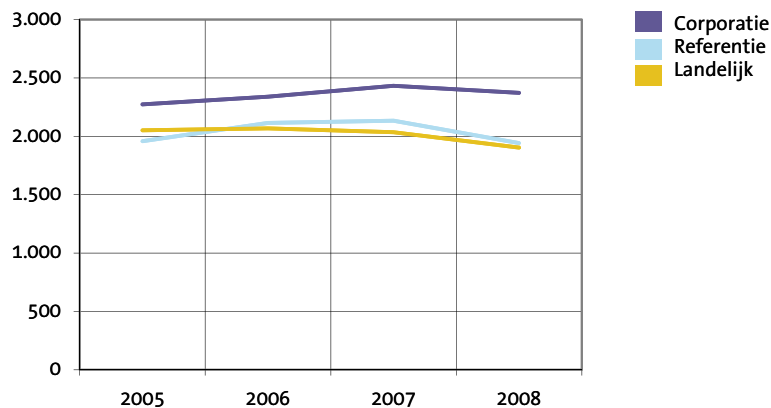
Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	156.963	166.617	155.528
- grondkosten	15.000	21.675	20.681
- bouwkosten	118.130	135.064	128.809
- overige kosten	23.833	9.877	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	21.438	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	0	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	96.286	125.223	146.104
Verkoopkosten	2.692	2.915	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	19.592	8.352	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					

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Bedrijfsvoering **3**

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.273	2.339	2.434	2.373
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.388	1.496	1.639	1.730
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,5	1,4

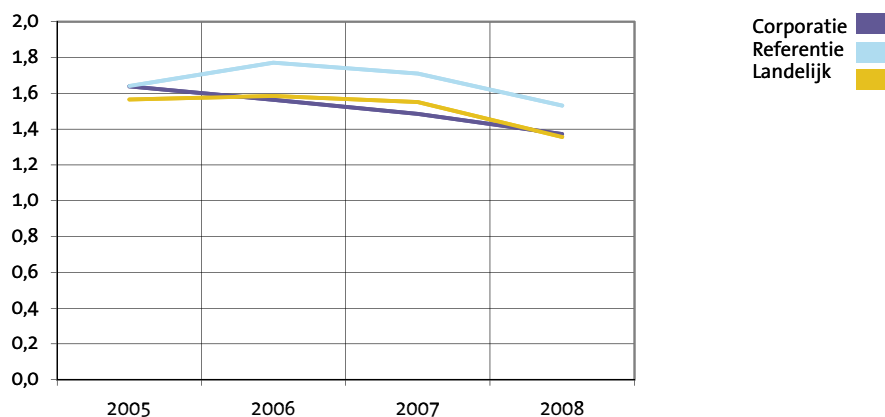
Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

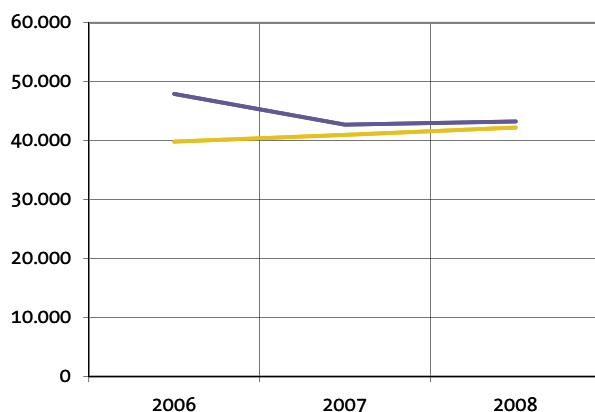
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	47.933	42.724	43.281	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.417	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.014	-1.947	-2.280	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	1.123	143	-1.172	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	8	81	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-308	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.085	-2.984	-3.227	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-5	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	44.062	37.944	36.683	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

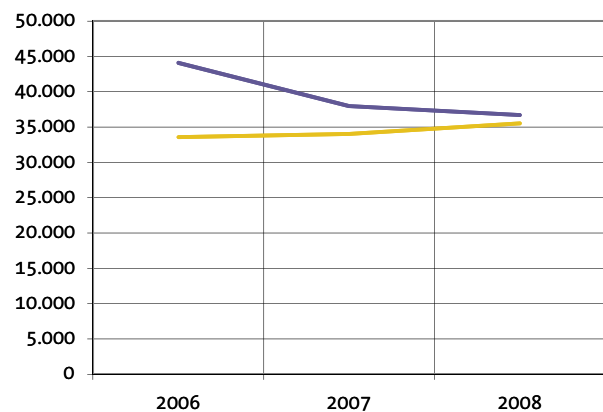
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* 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)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	93.942	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	104.492	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	118.382	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	4,1	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	10,4	7,4	7,4
2007	8,5	7,3	7,3
2008	7,9	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	22,1	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,2	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,8	1,0	1,3

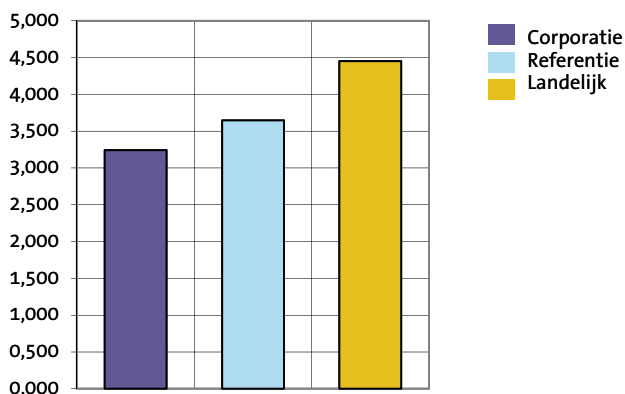
4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	896	703
Referentie	651	686
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



Almelose Woningstichting Beter 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	36.348	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	34.973	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	126	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.730	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,74	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

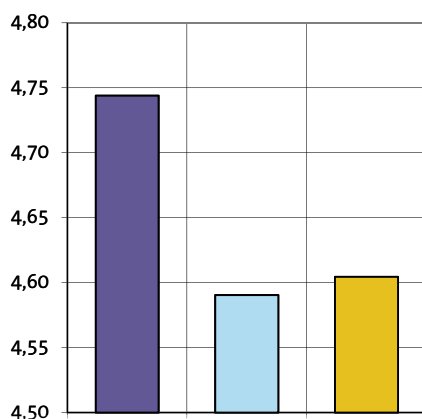
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.273	2.339	2.434	2.373
Langlopende leningen per VHE	30.577	33.382	33.680	36.348
Schuldverdien ratio	13,5	14,3	13,8	15,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
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

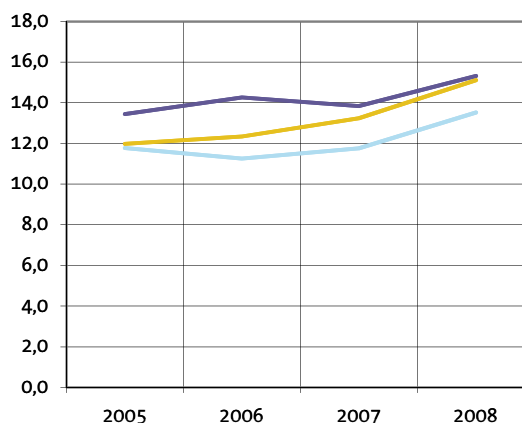
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Waarden vastgoed en leningen **4**

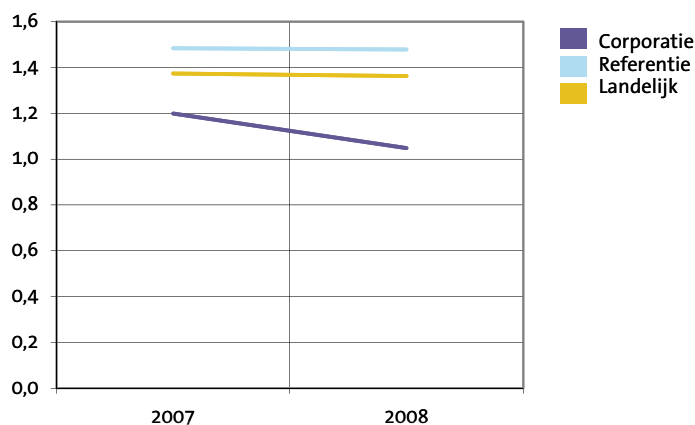
4.2.4 **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE** (x € 1)

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.944	36.683
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.637	34.973
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,0
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
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**



Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	34,2	25,8	17,2
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	7.651	13.813	13.322

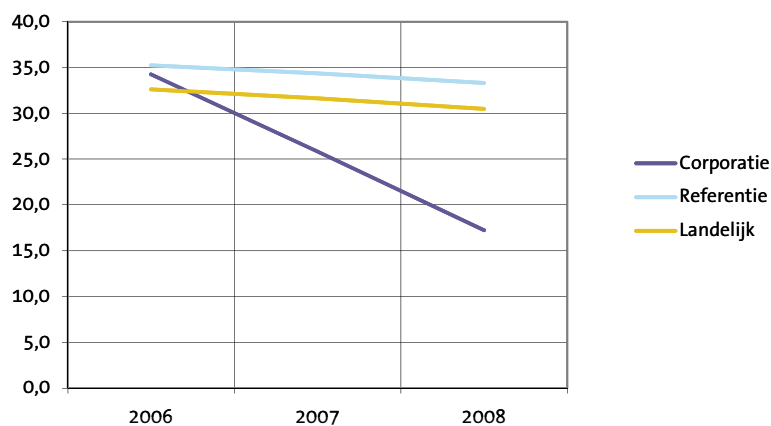
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	108.211	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	15.809	14.941	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



Almelose Woningstichting Beter Wonen

Financiële positie en perspectief

5

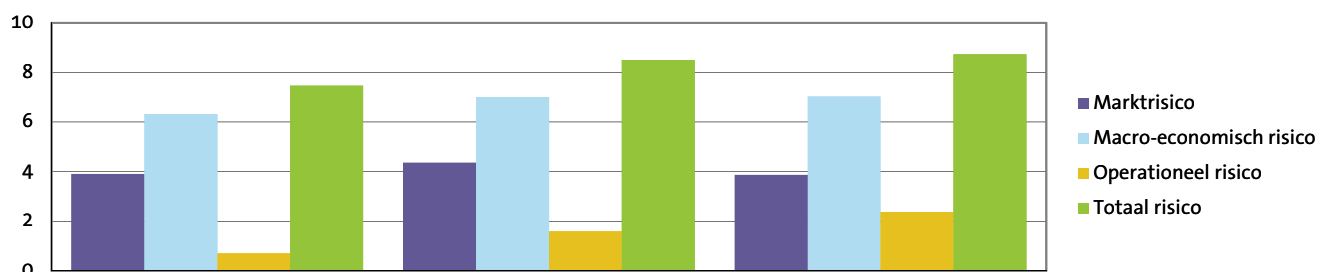
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	1.737	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,3	2.807	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	0,7	314	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	7,5	3.316	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



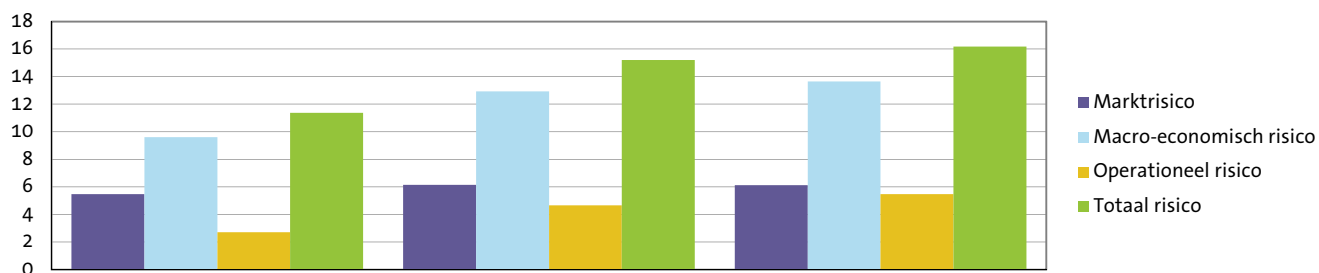
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,5	2.901	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	9,6	5.095	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	2,7	1.438	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	11,4	6.037	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Almelose Woningstichting Beter Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
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

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Almelose Woningstichting Beter 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 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.