

Analyse CFV 2009

## Corporatie in Perspectief

---

**L0420**

**Bouwvereniging Huis en Hof voor de  
gemeente Nijmegen  
Nijmegen**





# Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
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
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>	
2.1	<b>Verhuur</b>	
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	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
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	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
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	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
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
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>	15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	16
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>	17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>	
4.1	<b>Vastgoed</b>	
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	<b>Langlopende leningen</b>	
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
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2013</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 1

## Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen</b>		
L-nummer	L0420		
Vestigingsplaats	Nijmegen		
Totaal huurwoningen		31	
Eenheden in verzorgingshuizen		0	
Overige woongelegenheden		0	
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>		<b>31</b>	
Garages	0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>		<b>31</b>	
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>31</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>		<b>0</b>	
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>		<b>0</b>	
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg14 Nijmegen e.o.	31	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg14 Nijmegen e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf11 Overige corporaties</b>		

### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg14			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	13.500	7.300	54	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.900	11.000	92	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	8.100	7.300	89	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.700	3.700	99	127.700	90.400	71
eengezins	4.500	4.700	105	188.300	155.300	83
meergezins	7.400	6.300	84	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg14	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	31	100
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	31	31	100

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

	Corporatie	Rg14	Landelijk
Eengezinswoningen	100,0	49,3	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	22,1	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	0,0	9,1	12,7
Hoogbouw	0,0	10,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	0,9	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	8,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	100,0	6,3	8,6
Bouwperiode 1945-1959	0,0	13,7	14,5
Bouwperiode 1960-1969	0,0	18,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,0	21,8	18,9
Bouwperiode 1980-1989	0,0	23,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	0,0	10,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	0,0	6,8	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	Corporatie		Landelijk 2008
			2007	2008	
Mutatiegraad ***	6,4	0,0	10,0	3,0	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	1,4	1,7	1,6	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	3,4	0,6	3,4	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0			
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	312	387	387	409	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	53,1	54,3	54,0	54,0	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

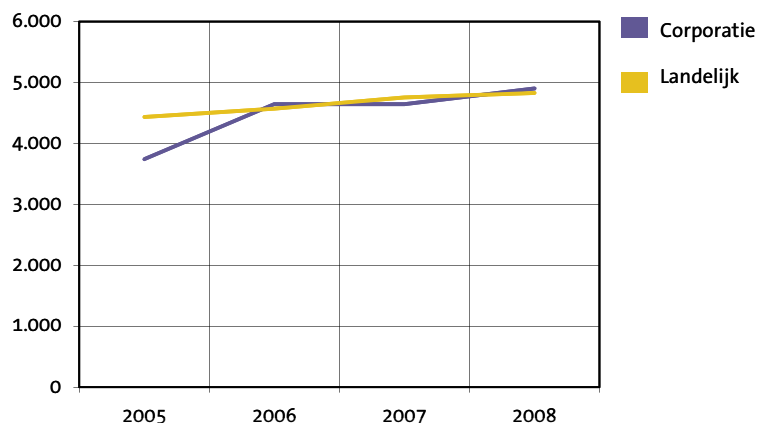
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie		Index 2008 (2005=100)
				2008		
Corporatie	3.742	4.645	4.645	4.903		131
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)



## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg14		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	46	54	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	55	45	51	49
Middelduur	42	58	42	58
Duur	33	67	28	72

Bron: WoON 2006

#### 2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2008 in % Landelijk
	2005	2006	2007	2008		
Goedkope woningen	7	6	5	5	16,1	26,6
Betaalbare woningen	24	24	25	25	80,6	66,3
Dure woningen	0	1				
Dure woningen < huurtoeslaggrens			1	1	3,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	0	0,0	1,6

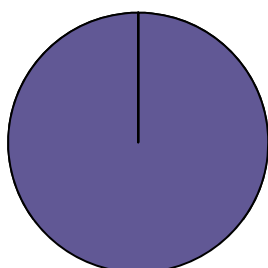
#### 2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %	
					Corporatie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	2	0	2	1	100,0	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	0	0	0	0	0,0	27,9
Passend	2	0	2	1	100,0	90,6
Te duur	0	0	0	0	0,0	5,2
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	4,2

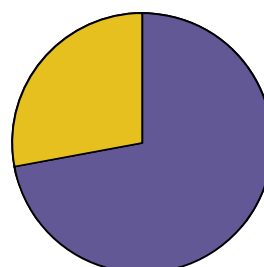
#### Quintielscores toewijzing

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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	168	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	80	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,43	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	Landelijk
Klachtenonderhoud	25	24	34	1.097	300
Mutatieonderhoud	0	13	0	0	186
Planmatig onderhoud	20	19	22	710	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)	
				Corporatie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	96	0	0	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	2	0		

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	31	
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0	
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0	
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	3,0
Aantal nultredenwoningen	0	
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	0	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	0,0	15,7

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)			
	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	58
Fysieke activiteiten	0	0	0	54
Totaal	0	0	0	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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 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	Rg14	Landelijk	Corporatie	Rg14	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	31	46.562	2.388.091	31	46.562	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>						
Nieuwbouw huurwoningen	0,0	1,1	1,0	0,0	2,1	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,5	0,7	0,0	0,6	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,9	0,0	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	0,6	1,3	0,0	0,9	0,8
<b>Overige activiteiten</b>						
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,4	0,0	0,3	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*					

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,61

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

##### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg14	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	31	0

##### 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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	0

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	31	100	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	31	100	0	0	0

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg14	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,8	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	2.504	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	635	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	810	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	32,3	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	1.294	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					

## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.355	1.340
Personeelskosten per Fte	0	64.248
Aantal VHE per Fte	0	92

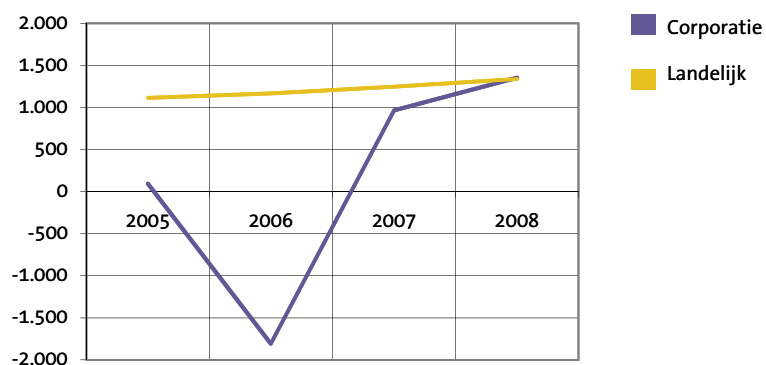
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	97	-1.806	968	1.355	1.300,0
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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

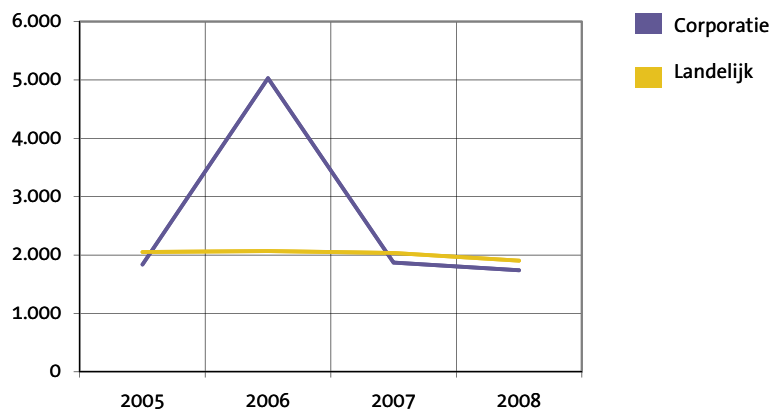
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	3.613	4.677	4.645	4.903
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.839	5.032	1.871	1.742
Netto kasstroom na rente per VHE	1.419	4.645	1.452	1.290

<b>Landelijk</b>				
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

<b>Scores 2008</b>	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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>		
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	155.528
- grondkosten	0	20.681
- bouwkosten	0	128.809
- overige kosten	0	6.038
<b>Aankooprijks bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>		
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	190.491
- grondkosten	0	19.766
- bouwkosten	0	155.610
- overige kosten	0	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	0	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>		
Bruto stichtingskosten	0	181.208
Netto verkoopresultaten	0	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>		
Bruto verkoopprijs	0	146.104
Verkoopkosten	0	7.757
<b>Sloop woonegelegenheden</b>		
Kosten	0	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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.4 Rentedekkingsgraad

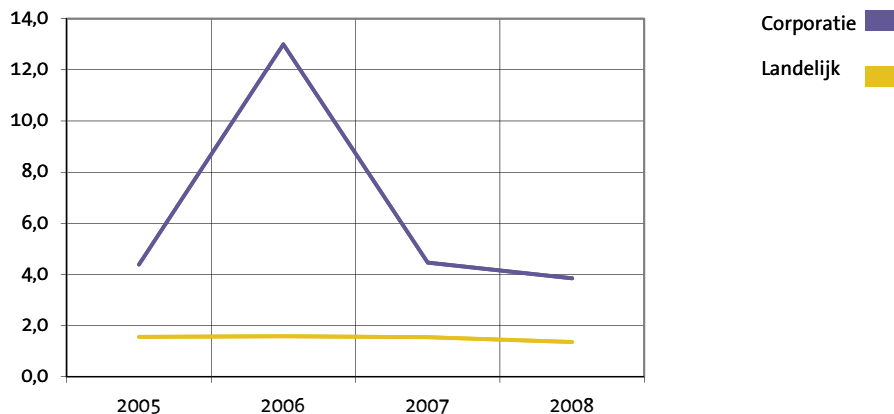
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.839	5.032	1.871	1.742
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	419	387	419	452
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>4,4</b>	<b>13,0</b>	<b>4,5</b>	<b>3,9</b>

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores rentedekkingsgraad

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

#### 3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

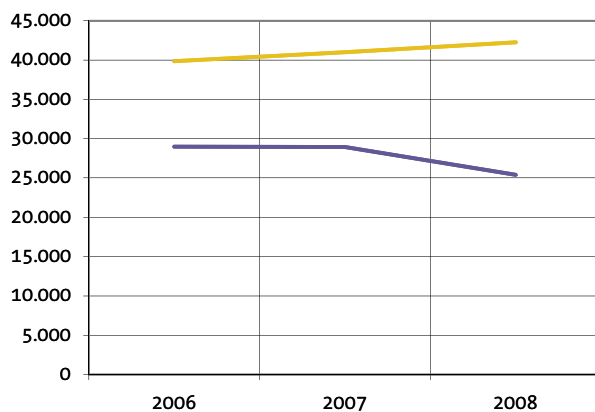
#### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>28.968</b>	<b>28.935</b>	<b>25.387</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	856	855	751	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-681	-524	745	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-67	-524	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	374	463	555	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>29.517</b>	<b>29.663</b>	<b>26.915</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

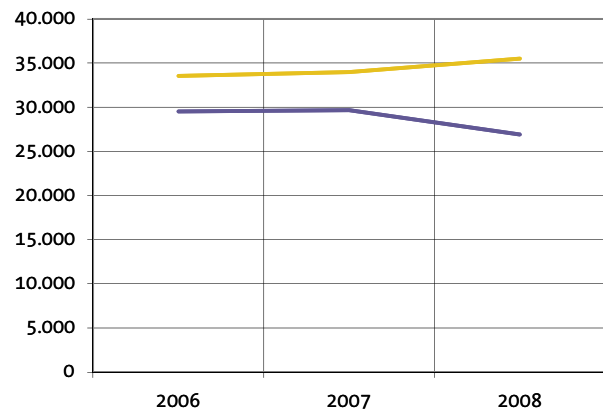
#### Quintielscores bedrijfswaarde

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie **4**

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	266.581	133.405
WOZ-waarde 2007	280.419	148.247
WOZ-waarde 2008	280.419	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	1,7	3,2

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur		
2006	6,3	7,4
2007	6,4	7,3
2008	5,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	18,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	10,4	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	1,3

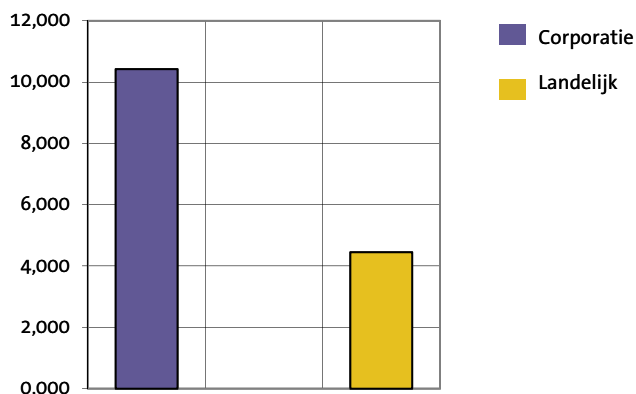
#### 4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	7.903	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	7.097	26.073
Kortlopende schulden per VHE	323	1.716

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Landelijk
Rentelasten per VHE	452	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,49	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.839	5.032	1.871	1.742
Langlopende leningen per VHE	10.226	9.419	8.645	7.903
Schuldverdien ratio	5,6	1,9	4,6	4,5

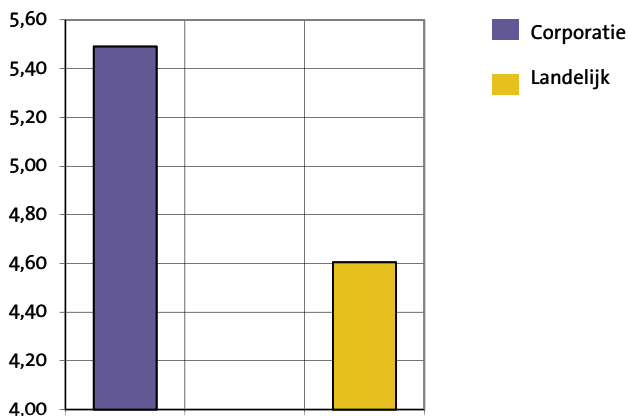
Landelijk	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	12,0	12,3	13,2	15,1

\* Vóór rente

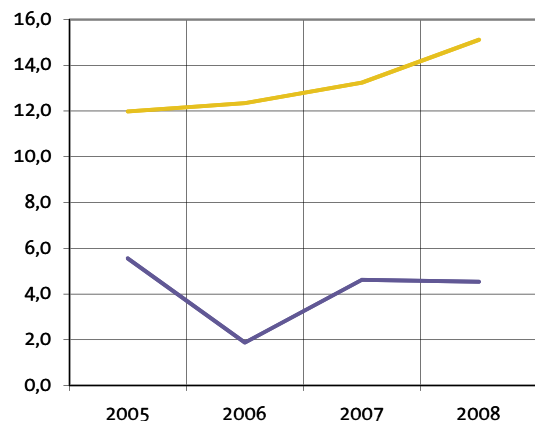
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Waarden vastgoed en leningen **4**

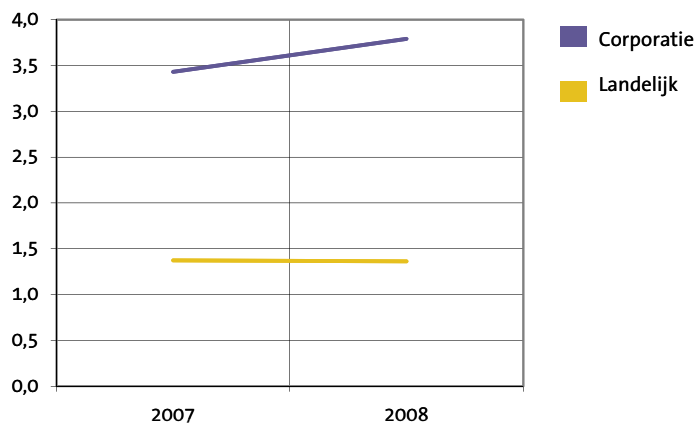
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.663	26.915
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	8.645	7.097
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

#### 4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	75,8	72,5	75,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5
<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Landelijk</b>	
	23.108	13.322	

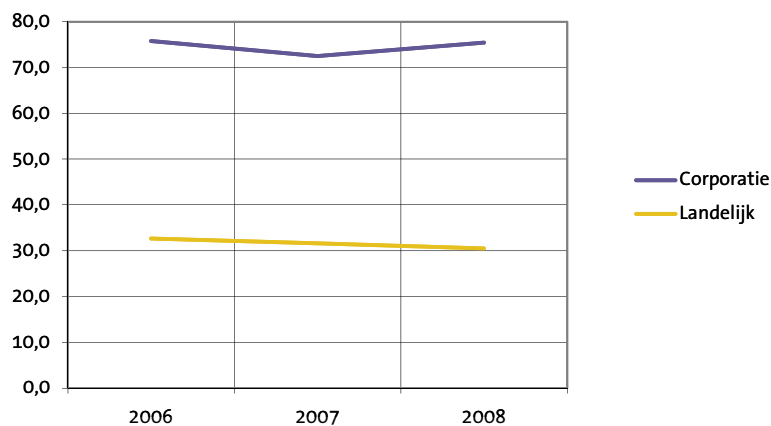
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	955	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	30.811	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 Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### Financiële positie en perspectief

5

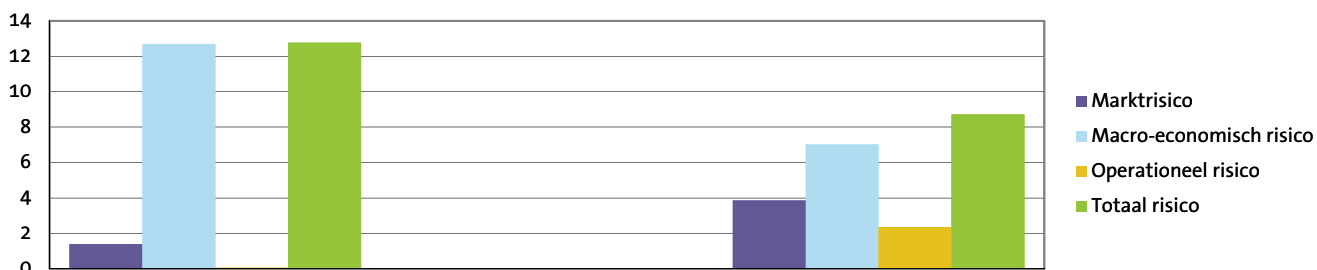
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Landelijk	
	%	€	%	€
Marktrisico	1,4	430	3,9	1.688
Macro-economisch risico	12,7	3.883	7,0	3.068
Operationeel risico	0,1	20	2,4	1.034
Totaal risico	12,8	3.906	8,7	3.811

#### 5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



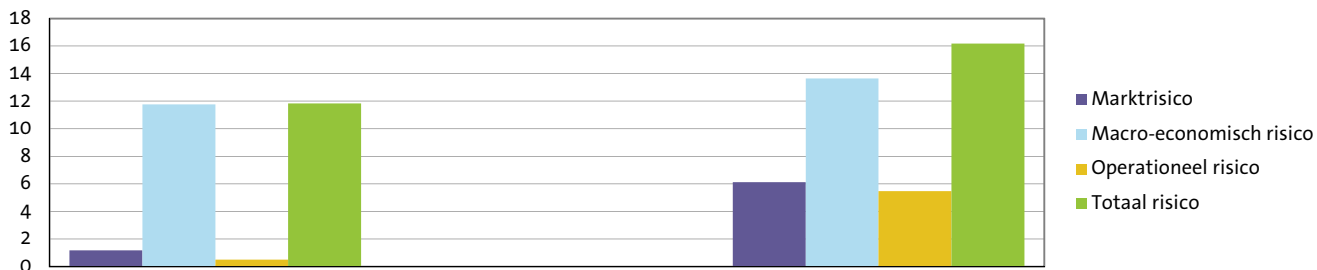
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Landelijk	
	%	€	%	€
Marktrisico	1,2	432	6,1	3.329
Macro-economisch risico	11,8	4.303	13,6	7.412
Operationeel risico	0,5	184	5,5	2.977
Totaal risico	11,8	4.329	16,2	8.785

#### 5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



## Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

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

##### Solvabiliteitsoordeel

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

---

## **Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen**

---

---

## **Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen**

---

---

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](mailto:info@cfv.nl)**

**[www.cfv.nl](http://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.