

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L1761**

**Bernardus Wonen  
Halderberge**





**Bernardus Wonen****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

## Bernardus Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Bernardus Wonen</b>		
L-nummer	L1761		
Vestigingsplaats	Halderberge		
Totaal huurwoningen			3.929
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			5
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>3.934</b>
Garages	320	[weging 0,2]	64
Bedrijfsruimten/winkels	25	[weging 1,0]	25
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>4.279</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>4.023</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>1</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg34 Regio Roosendaal	3.692	93,8	
Overig	242	6,2	
Referentieregio	<b>Rg34 Regio Roosendaal</b>		
Referentiegroep	<b>Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg34			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	6.300	4.400	70	603.900	387.000	64
Huurwoning	6.100	5.600	93	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	5.700	5.200	92	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	400	400	107	127.700	90.400	71
eengezins	2.200	3.100	140	188.300	155.300	83
meergezins	3.800	2.600	66	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

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

Waardering wijken	Rg34	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.016	2.016	55
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.255	1.255	34
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	421	421	11
Totaal	3.692	3.692	100

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

	Corporatie	Rg34	Landelijk
Eengezinswoningen	81,0	60,9	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	8,4	13,6	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	10,0	14,3	12,7
Hoogbouw	0,4	7,1	10,6
Eenheden verzorging	0,0	2,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,1	1,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	2,1	8,6
Bouwperiode 1945-1959	14,5	15,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	20,9	21,0	17,9
Bouwperiode 1970-1979	28,3	22,6	18,9
Bouwperiode 1980-1989	19,3	20,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,8	9,3	11,2
Bouwperiode 2000 en later	8,1	8,5	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Bernardus Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	5,6	4,1	6,9	6,5	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	1,2	0,8	0,6	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,4	1,6	2,5	2,5	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,6	1,1				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,2	0,5	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,1	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	359	367	376	397	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	63,8	65,0	62,7	63,0	62,5	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

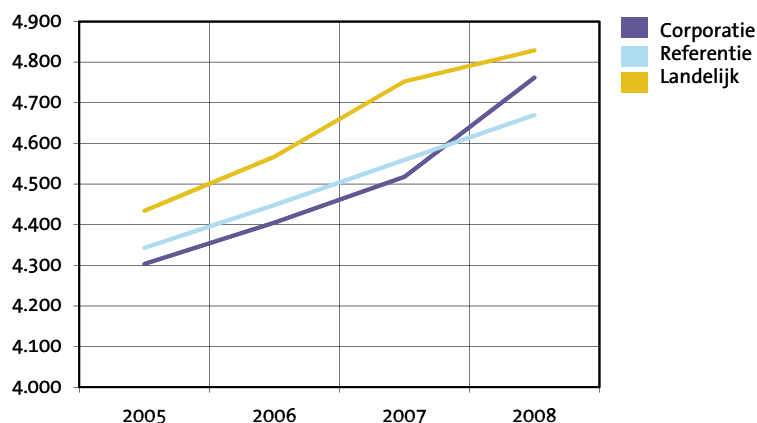
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.303	4.405	4.518	4.762	111
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	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)



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

	Rg34		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	21	79	26	74
Waarvan in de koopsector	11	89	12	88
Waarvan in de huursector	38	62	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	44	56	51	49
Middelduur	36	64	42	58
Duur	21	79	28	72

Bron: WoON 2006

**2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen**

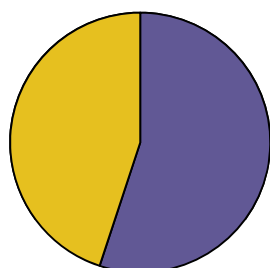
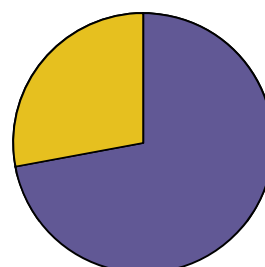
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.272	1.158	1.104	996	25,3	28,5	26,6
Betaalbare woningen	2.676	2.790	2.862	2.875	73,2	68,6	66,3
Dure woningen	7	27					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			22	41	1,0	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			17	17	0,4	0,6	1,6

**2.1.5 Toewijzingen 2005-2008**

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	106	160	189	158	55,1	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	117	113	168	102	44,9	32,5	27,9
Passend	195	266	339	251	94,4	88,2	90,6
Te duur	0	3	6	3	1,1	5,2	5,2
Te goedkoop	28	4	12	6	4,5	6,6	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

## Bernardus Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	106	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,84	2,77	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	2.392	2.319	1.748	435	281	300
Mutatieonderhoud	953	2.445	1.512	376	175	186
Planmatig onderhoud	3.127	3.916	1.233	306	1.094	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.257	450	1.156	4.919	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	246	33	235			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	3.934		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	802		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,4	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	132		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	844		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,5	23,1	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	57		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	21,9	19,9	15,7

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	134	105	34	21	58
Fysieke activiteiten	451	240	115	35	54
Totaal	585	345	149	57	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					

## Bernardus Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg34	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg34	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	3.934	31.191	219.606	2.388.091	3.934	31.191	219.606	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	1,7	1,5	1,3	1,0	2,1	2,3	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	1,3	0,8	0,5	0,7	0,4	0,4	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,1	1,0	0,2	0,9	0,0	0,1	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,3	0,9	0,6	1,3	0,9	1,0	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,2	0,3	0,4	1,3	0,8	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	107	100	123	330	228	0,69	
Prognosejaar 2006		80	115	195	134	0,69	
Prognosejaar 2007			48	48	54	0,89	
Gerealiseerde productie	94	80	54			0,76	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	62	89	128	279	151	0,54	
Prognosejaar 2006		26	82	108	90	0,83	
Prognosejaar 2007			44	44	53	0,83	
Gerealiseerde productie	61	37	53			0,73	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	8	8	8	24	36	0,67	
Prognosejaar 2006		28	31	59	28	0,47	
Prognosejaar 2007			40	40	17	0,43	
Gerealiseerde productie	8	11	17			0,52	0,61

## Bernardus 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	Rg34	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.016	104
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.255	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	421	2
Totaal	3.692	114

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg34	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.016	408
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.255	125
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	421	287
Totaal	3.692	820

##### 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)	2.016	51	104	85	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.456	37	14	11	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	462	12	5	4	1
Totaal	3.934	100	123	100	3

###### 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)	2.016	51	408	43	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.456	37	237	25	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	462	12	315	33	68
Totaal	3.934	100	960	100	24

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

	<b>Rg34</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	32,5	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**

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
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**

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

## Bernardus Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.248	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	74.686	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	115	97	92

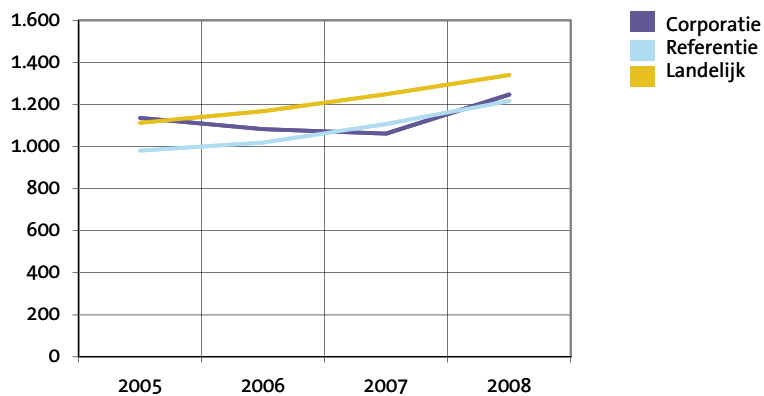
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.136	1.082	1.062	1.248	9,8
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
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)



**Bernardus Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

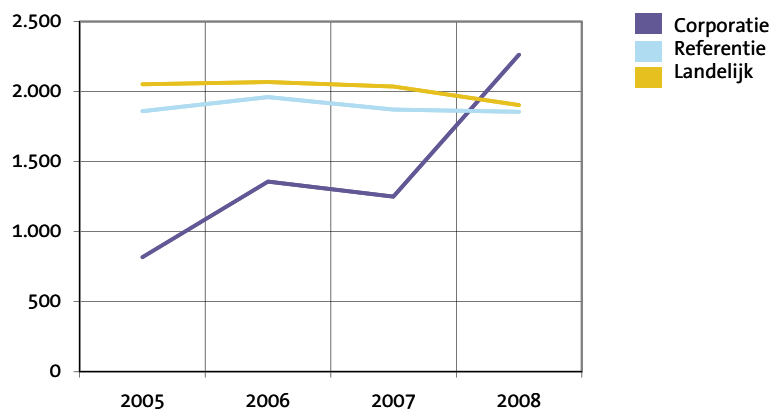
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.204	4.367	4.464	4.627
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	818	1.359	1.250	2.262
Netto kasstroom na rente per VHE	72	535	276	1.192

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</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>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

## Bernardus Wonen

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	200.000	167.128	155.528
- grondkosten	61.538	22.565	20.681
- bouwkosten	136.962	139.401	128.809
- overige kosten	1.500	5.161	6.038
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	165.829	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	4.919	10.016	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	192.400	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	-17.900	14.817	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	158.765	143.280	146.104
Verkoopkosten	2.529	4.591	7.757
<b>Sloop woongelegenheden</b>			
Kosten	17.340	8.000	7.814

### Quintielscore kengetallen

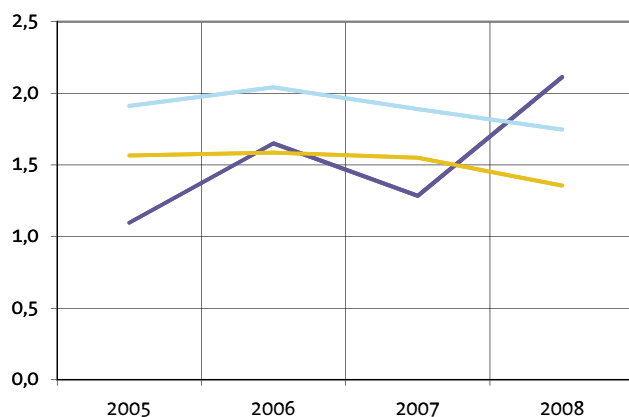
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

**3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	818	1.359	1.250	2.262
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	746	823	974	1.070
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Landelijk</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**

Corporatie ■  
 Referentie ■  
 Landelijk ■

## Bernardus Wonen

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

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

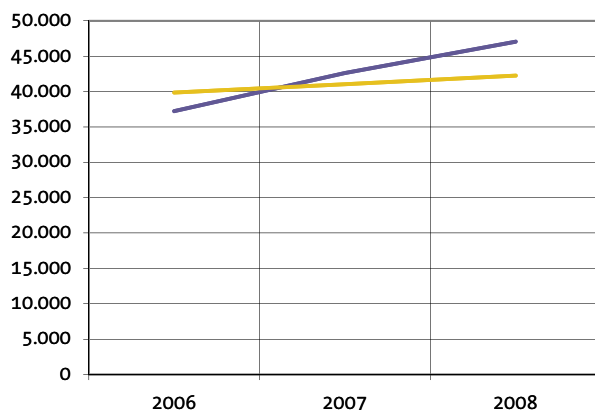
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>37.245</b>	<b>42.614</b>	<b>47.030</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	920	1.052	1.161	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-4.303	-2.751	-4.083	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-54	-382	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-8.674	-14.085	-14.023	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	953	1.016	1.120	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>26.141</b>	<b>27.793</b>	<b>30.823</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

#### Quintielscores bedrijfswaarde

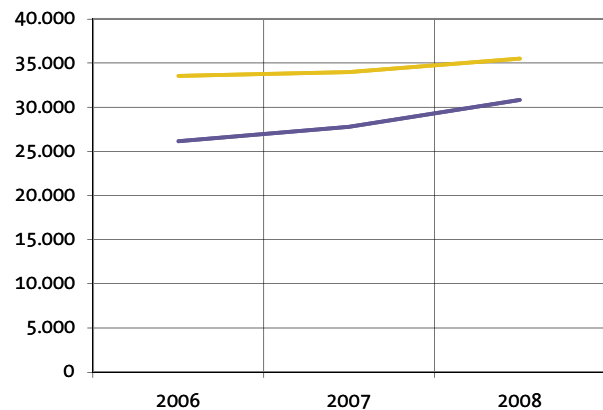
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

\* 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)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	144.426	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	172.353	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	171.639	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,8	2,9	3,2

**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

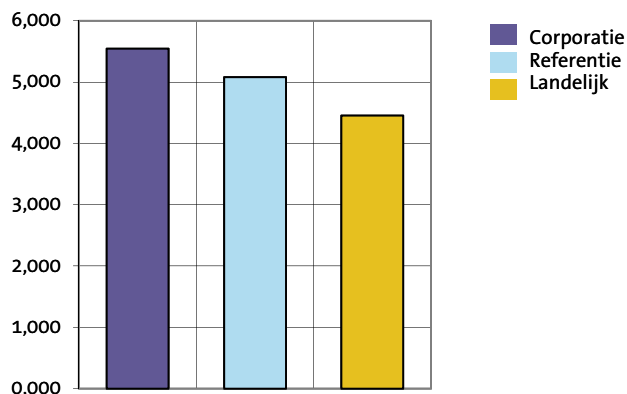
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,0	6,7	7,4
2007	6,2	6,7	7,3
2008	6,7	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	20,6	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,5	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	4,4	1,3	1,3

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

	2007	2008
Corporatie	0	533
Referentie	696	815
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**

## Bernardus Wonen

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	22.858	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	19.426	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	232	690	1.716

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.070	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,64	4,59	4,60

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

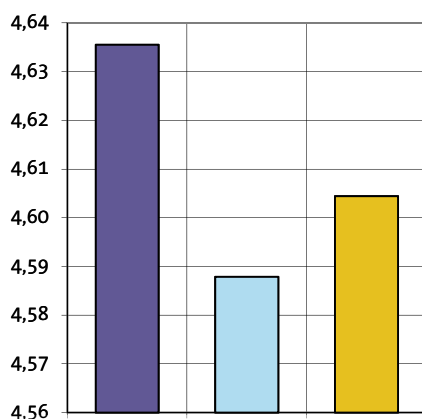
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	818	1.359	1.250	2.262
Langlopende leningen per VHE	15.815	19.794	22.369	22.858
Schuldverdien ratio	<b>19,3</b>	<b>14,6</b>	<b>17,9</b>	<b>10,1</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	<b>10,0</b>	<b>9,9</b>	<b>11,3</b>	<b>12,1</b>
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	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

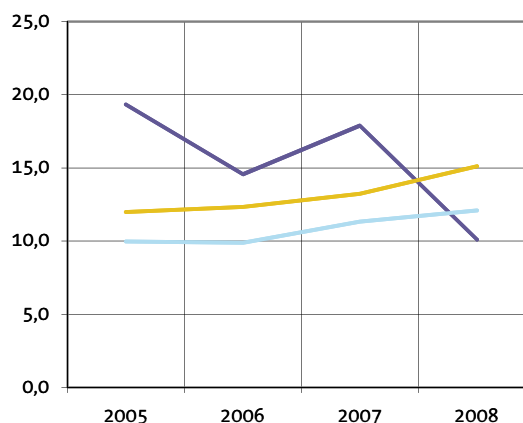
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

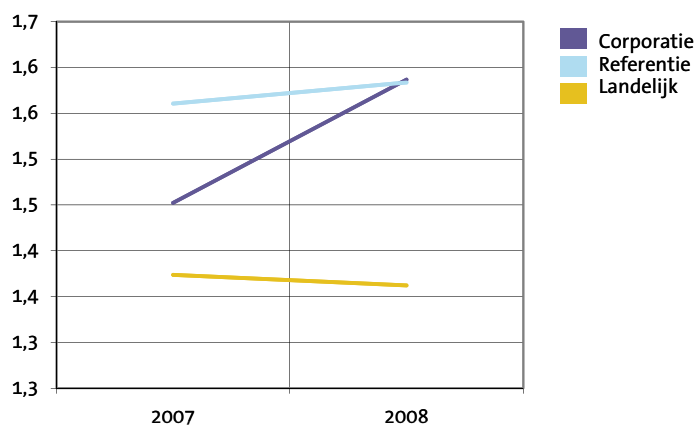


**Bernardus Wonen****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	27.793	30.823
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.137	19.426
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</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**

## Bernardus Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	38,8	40,1	46,7
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	18.226	15.583	13.322

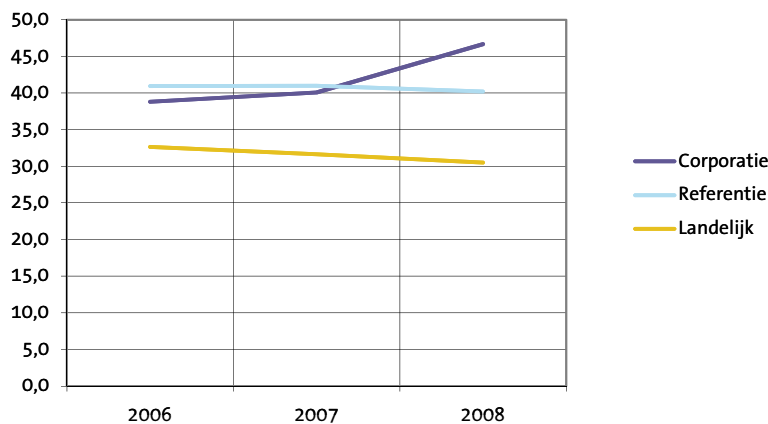
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	61.438	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	15.272	14.718	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



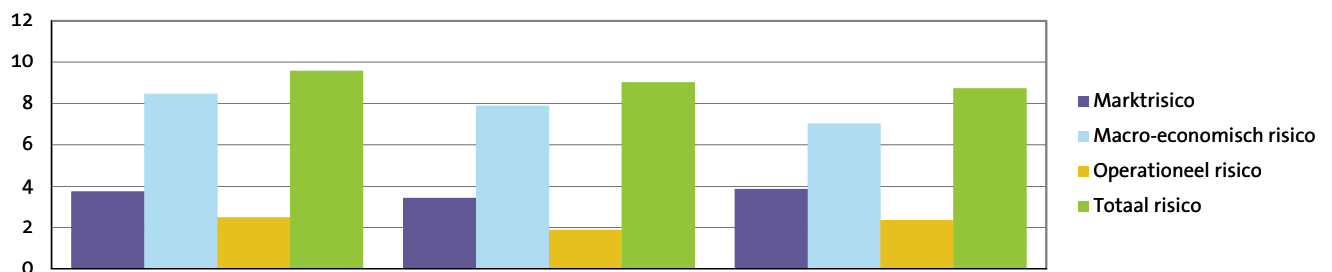
**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,7	1.461	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	8,5	3.305	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	2,5	972	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	9,6	3.742	9,0	3.498	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

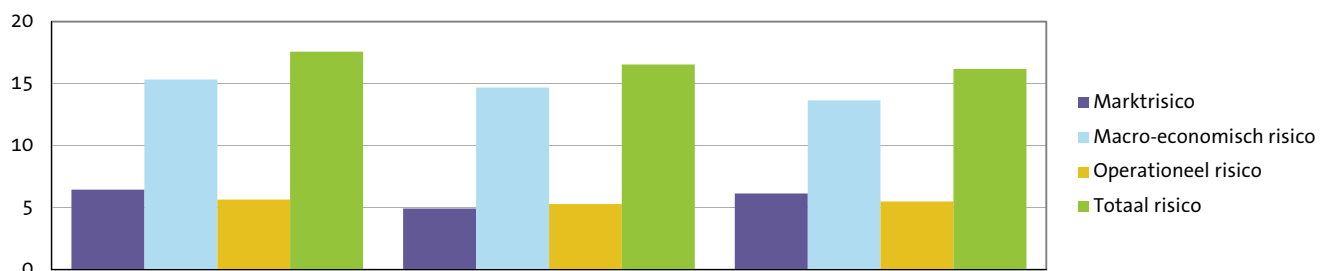
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,5	3.142	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	15,3	7.467	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	5,6	2.744	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	17,6	8.553	16,5	7.785	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Bernardus Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

**Bernardus Wonen**

---

---

## **Bernardus Wonen**

---

---

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



---

**Centraal Fonds Volkshuisvesting**

**Huizerstraatweg 117a**

**Postbus 5075**

**1410 AB Naarden**

**T 035 695 40 70**

**F 035 695 40 80**

**E [info@cfv.nl](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.