

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1045

**Bouwvereniging Ons Huis
Zeist**



Bouwvereniging Ons Huis**Inhoud**

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	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 2010 - 2014 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	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	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	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	4.2	Langlopende leningen	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	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 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Bouwvereniging Ons Huis

1

Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Ons Huis		
L-nummer	L1045		
Vestigingsplaats	Zeist		
Aantal fte's	0		
Totaal huurwoningen	48		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	48		
Garages	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0 m2	0 [weging 1,0]	0
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	48		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			48
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			48
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	48	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf11 Overige corporaties		

Bouwvereniging Ons Huis**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	48	48	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	48	48	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	100,0	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	15,0	13,1
Hoogbouw	0,0	10,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	100,0	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	0,0	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	0,0	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	0,0	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	0,0	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Ons Huis

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	0,0	0,4	0,0	4,2	2,0	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,2	0,0	0,0	0,7	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,0	0,4	0,0	1,0	4,3	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	3,0	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	260	267	274	288	543	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				288	548	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	0	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	306	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	0,0	44,2	46,3	46,0	76,9	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

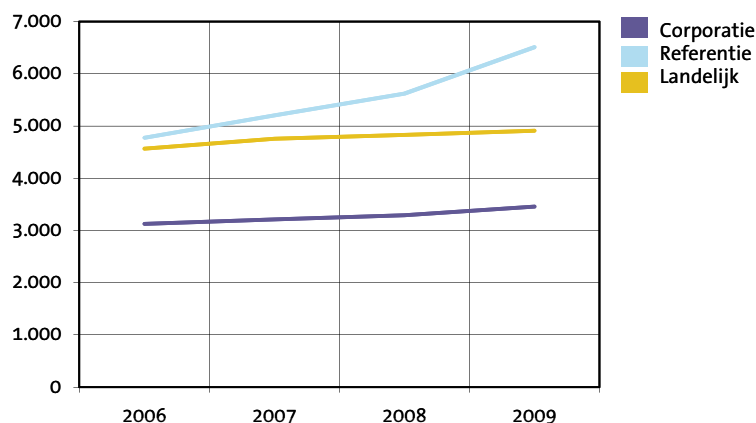
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	3.125	3.208	3.292	3.458	111
Referentie	4.774	5.204	5.622	6.511	136
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Bouwvereniging Ons Huis**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

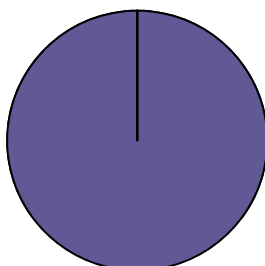
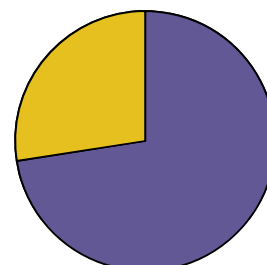
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	36	36	34	32	66,7	22,1	25,4
Betaalbare woningen	12	12	14	14	29,2	53,1	66,7
Dure woningen	0						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		0	0	2	4,2	15,8	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	8,9	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	0	2	0	2	100,0	38,7	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	0	0	0,0	61,3	27,5
Passend	0	2	0	2	100,0	87,4	90,2
Te duur	0	0	0	0	0,0	9,1	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	3,5	3,8

Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009**

■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
 ■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Bouwvereniging Ons Huis

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	n.b.	108	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	n.b.	57	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	n.b.	5,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	313	354	188	417	268	325
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	142	205
Planmatig onderhoud	1.542	0	958	0	1.218	915
Totaal onderhoud	1.854	354	1.146	417	1.628	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	7	138	15	77	25.667	93.333	15.948
Woningverbetering (aantal)	3	48	2	3			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	48		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	0		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	0,0	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	0,0	2,0
Aantal nultredenwoningen	0		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	0,0	1,0	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	0,0	0,9	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	1	69
Fysieke activiteiten	0	0	0	0	54
Totaal	0	0	0	1	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	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 Ons Huis

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	48	112.156	5.933	2.419.143	48	112.156	5.933	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,0	1,2	0,0	1,0	0,0	1,1	0,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,4	0,0	0,7	0,0	0,6	0,0	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	16,2	1,1	0,0	0,1	0,0	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,5	3,8	1,1	0,0	0,7	4,2	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,0	0,5	0,0	0,6	0,0	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

Bouwvereniging Ons Huis**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			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	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,59

Bouwvereniging Ons Huis

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	48	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	48	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	48	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	48	0

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	48	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	48	100	0	0	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	48	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	48	100	0	0	0

Bouwvereniging Ons Huis**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

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 2009	0	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.700	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Bouwvereniging Ons Huis

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	0	0	0	0	478	705
Overige bedrijfslasten*	583	667	833	1.188	1.935	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.854	354	188	417	1.628	1.387
Variabele lasten	2.438	1.021	1.021	1.604	4.042	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.854	354	188	417	1.628	1.453
Bruto bedrijfslasten	583	667	833	1.188	2.413	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	21	3	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0	0	35	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	0	66
Netto bedrijfslasten	583	667	833	1.167	2.375	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	0	0	1	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	583	667	833	1.167	2.375	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	0	76.346	61.818
Aantal VHE per fte	0	160	88

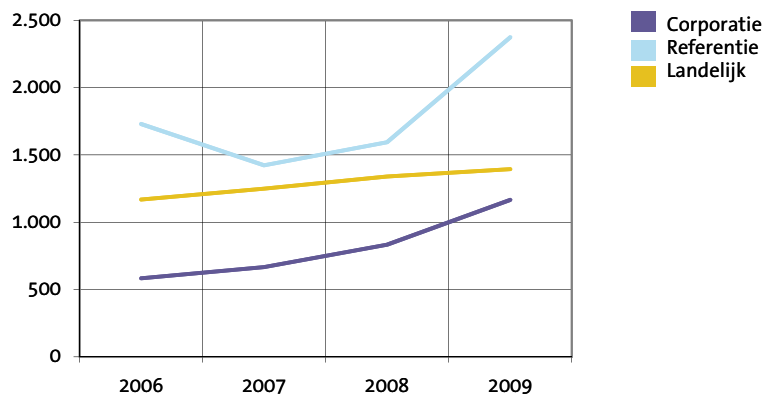
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	583	667	833	1.167	100,0
Referentie	1.730	1.424	1.594	2.375	37,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



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

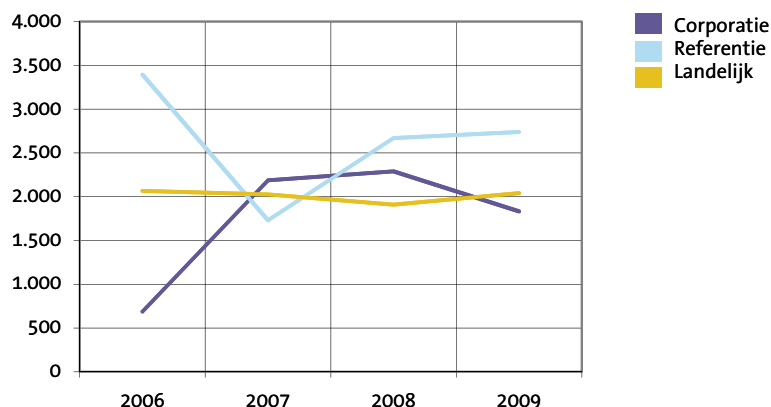
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	3.125	3.208	3.313	3.417
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	688	2.188	2.292	1.833
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	792	2.333	1.938	1.708

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	6.113	4.352	5.427	6.764
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.395	1.729	2.670	2.740
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	516	-630	-1.776	-1.412

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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

Bouwvereniging Ons Huis

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	0	0	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	0	0	174.866
- grondkosten	0	0	0	0	22.220
- bouwkosten	0	0	0	0	145.295
- overige kosten	0	0	0	0	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	0	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	0	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	0	136.621
- grondkosten	0	0	0	0	17.067
- bouwkosten	0	0	0	0	110.382
- overige kosten	0	0	0	0	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	0	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	0	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	0	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	0	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	219	13.045
Bruto verkoopprijs	0	0	0	148.315	139.963
Verkoopkosten	0	0	0	6.621	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	23	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	48	2	3	72	97.606
Uitgaven	2.875	7.500	25.667	93.333	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	0	15.305
Kosten	0	0	0	0	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

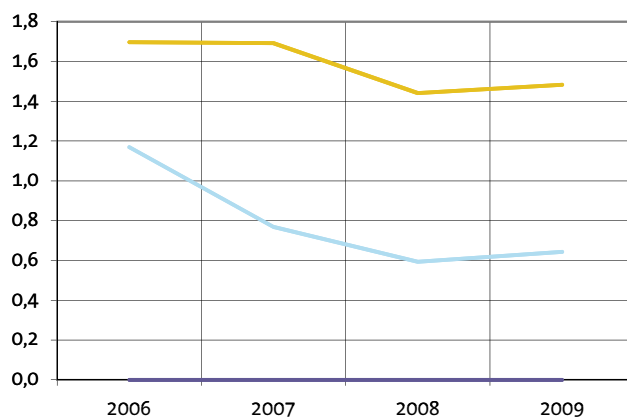
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	0	153.361
---	---	---	---	---	---------

Bouwvereniging Ons Huis**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	792	2.333	1.938	1.708
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	0	0	0	0
Rentedekkingsgraad	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.567	2.099	2.583	2.552
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	3.051	2.729	4.359	3.964
Rentedekkingsgraad	1,2	0,8	0,6	0,6
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie
Referentie
Landelijk

Bouwvereniging Ons Huis

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	10.250	9.104	7.458	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	303	269	220	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-459	1.191	637	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-64	-476	-451	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-592	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	2.299	2.367	2.467	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	-623	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	11.737	11.833	10.332	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongeenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	227.417
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.571
	overige woongeenheden	n.v.t.	0	52.749
2008:	huurwoningen	241.417	186.936	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	53.868
	overige woongeenheden	n.v.t.	104.829	64.627
2009:	huurwoningen	256.333	185.204	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	294.600	59.051
	overige woongeenheden	n.v.t.	118.308	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	1,3	3,6	3,1

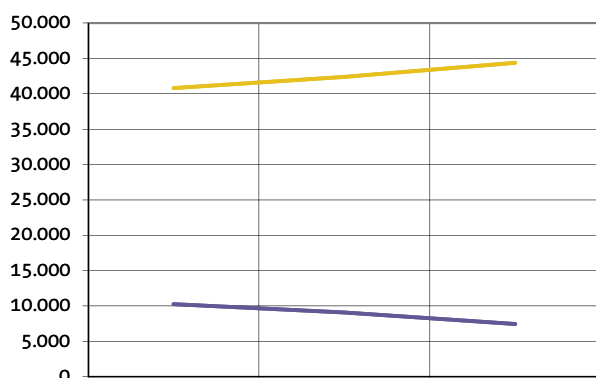
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

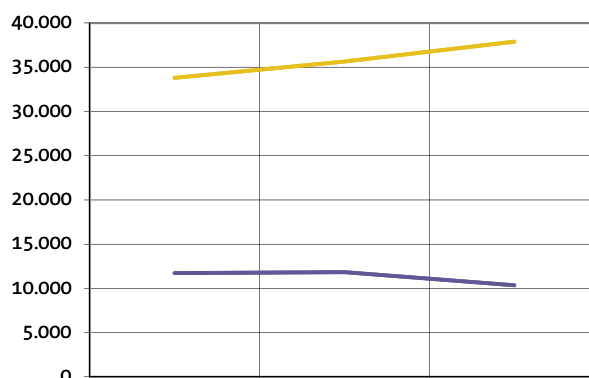
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Bouwvereniging Ons Huis**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	3,7	11,4	7,3
2008	3,6	18,3	7,5
2009	3,0	15,8	7,7
Restant levensduur na uniformering	16,0	24,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	24,8	2,1	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,8	1,1

4.1.4 Grondposities

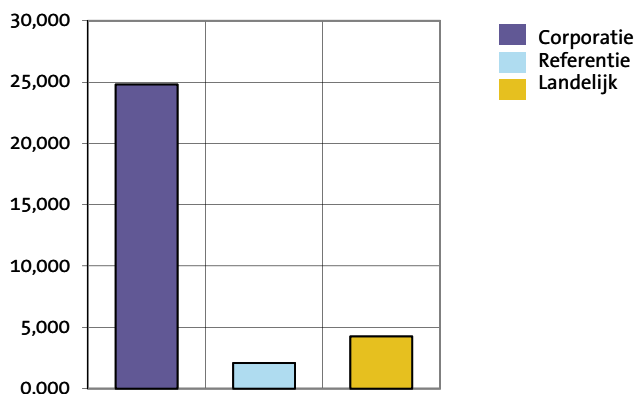
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	0	887
Aantal hectares			0,0	0	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	0	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	0	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	0	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	0	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009

Bouwvereniging Ons Huis

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	0	97.416	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	125	67.150	27.284
Kortlopende schulden per VHE	188	1.721	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	0	3.964	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	0,00	4,27	4,47

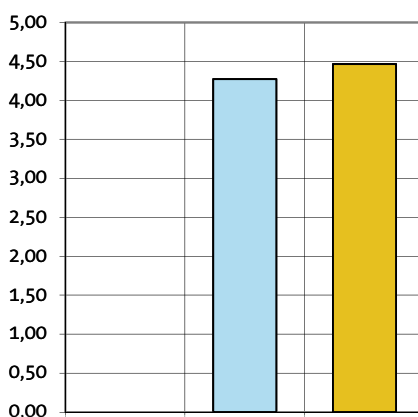
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	792	2.333	1.938	1.708
Langlopende leningen per VHE	104	104	0	0
Schuldverdienratio	0,1	0,0	0,0	0,0
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	516	-630	-1.776	-1.412
Langlopende leningen per VHE	73.067	71.673	94.150	97.416
Schuldverdienratio	141,5	-113,7	-53,0	-69,0
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

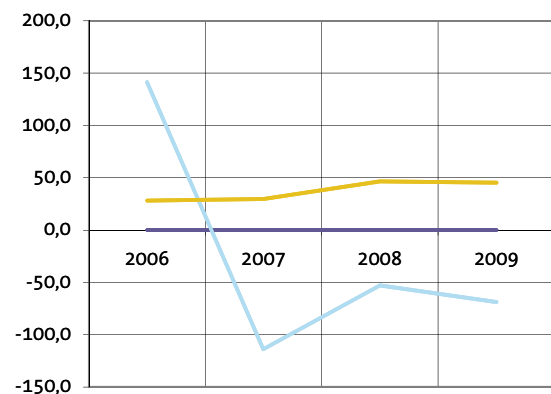
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

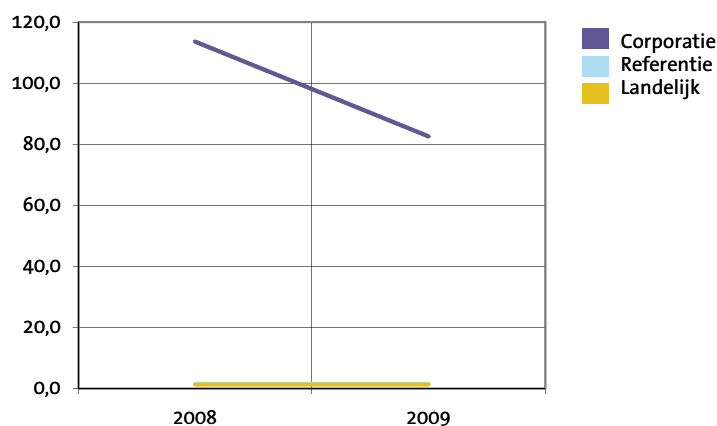


Bouwvereniging Ons Huis**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	11.833	10.332
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	104	125
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	113,6	82,7
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	99.164	107.202
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	60.794	67.150
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	1,6
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Bouwvereniging Ons Huis

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	97,1	96,2	93,7
Referentie	43,6	46,4	35,9
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	17.665	40.440	13.400

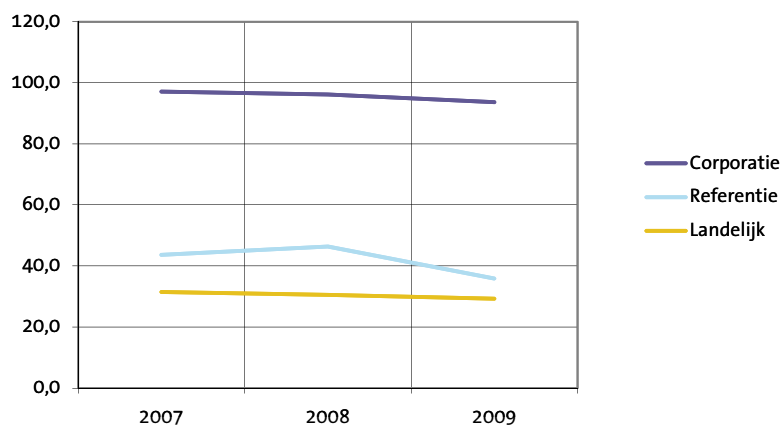
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	20.005	39.830	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



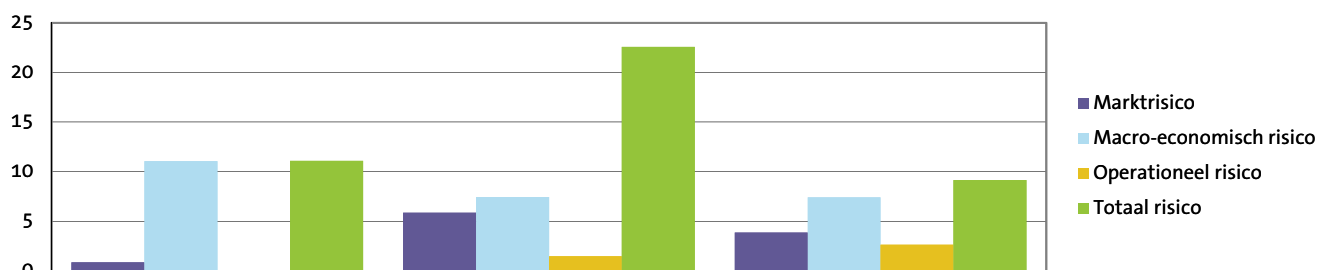
Bouwvereniging Ons Huis**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	0,9	165	5,9	6.598	3,9	1.772
Macro-economisch risico	11,0	2.081	7,4	8.375	7,4	3.392
Operationeel risico	0,0	-	1,5	1.678	2,6	1.211
Totaal risico	11,1	2.088	22,6	25.432	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

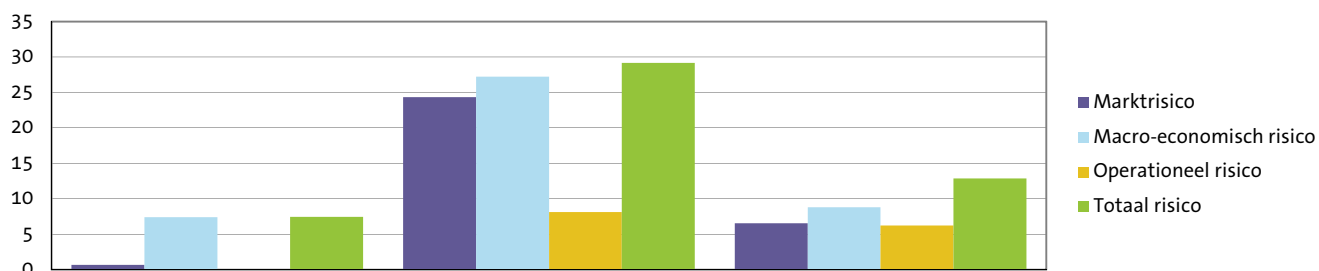
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	0,6	169	24,3	25.709	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,4	1.931	27,2	28.800	8,8	4.991
Operationeel risico	0,0	-	8,1	8.606	6,2	3.511
Totaal risico	7,4	1.939	29,2	30.832	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Bouwvereniging Ons Huis

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	92,3	7,7
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Bouwvereniging Ons Huis

Bouwvereniging Ons Huis

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 2010

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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.