

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1691

**Ons Huis', Woningstichting
Apeldoorn**



Ons Huis', Woningstichting**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

Ons Huis', Woningstichting

1

Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Ons Huis', Woningstichting		
L-nummer	L1691		
Vestigingsplaats	Apeldoorn		
Aantal fte's	61,3		
Totaal huurwoningen	4.825		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	322		
Totaal aantal woonegelegenheden	5.147		
Garages	1.155 m2	84 [weging 0,2]	17
Bedrijfsruimten/winkels	2.000 m2	10 [weging 1,0]	10
Overig bezit	2.200 m2	10 [weging 0,2]	2
Maatschappelijk vastgoed	1.500 m2	5 [weging 2,0]	10
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	5.256		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.186
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			5.176
Verbindingen			
Aantal verbindingen	12		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	204		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	52		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	18		
Verstrekke leningen *	2.803		
Rekening courant *	16.020		
Verstrekke garanties *	490		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg11 Oost-Veluwe	4.869	94,6	
Overig	278	5,4	
Referentieregio	Rg11 Oost-Veluwe		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

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

Waardering wijken	Rg11	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	24	24	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.981	1.981	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.864	2.864	59
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.869	4.869	100

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

	Corporatie	Rg11	Landelijk
Eengezinswoningen	45,3	56,5	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	21,2	14,2	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	14,1	16,4	13,1
Hoogbouw	13,1	6,2	10,7
Eenheden verzorging	0,0	4,3	2,1
Overige woongelegenheden	6,3	2,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,7	2,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	5,3	15,2	14,3
Bouwperiode 1960-1969	17,5	17,7	17,6
Bouwperiode 1970-1979	25,8	26,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	25,7	18,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,7	11,8	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,3	7,8	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	7,3	6,7	8,9	6,8	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,6	0,9	2,4	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,7	1,0	0,9	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,6					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,1	0,2	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,1	0,2	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	441	451	460	428	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				440	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				256	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	70,4	73,7	76,3	71,9	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

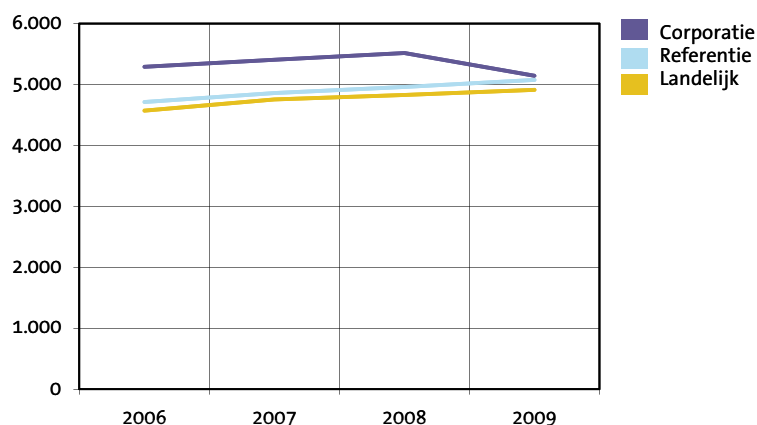
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.292	5.408	5.515	5.140	97
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
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)



Ons Huis', Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

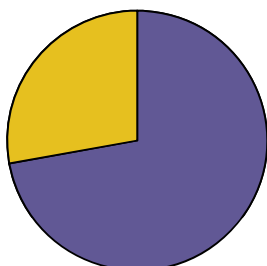
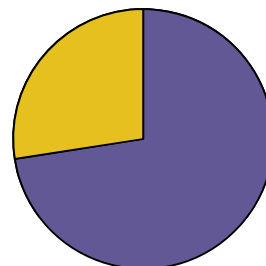
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	768	611	540	492	10,2	19,9	25,4
Betaalbare woningen	3.982	3.956	3.797	3.755	77,8	72,1	66,7
Dure woningen	447						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		398	403	442	9,2	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		83	108	136	2,8	1,6	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.	210	128	183	148	72,2	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	51	65	76	66	27,8	33,8	27,5
Passend	244	176	240	197	92,4	90,2	90,2
Te duur	9	6	9	13	4,0	6,1	5,9
Te goedkoop	8	11	10	4	3,6	3,7	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.

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	141	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,12	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud					(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	82	133	172	235	323	325
Mutatieonderhoud	24	28	37	41	188	205
Planmatig onderhoud	1.544	1.072	2.078	976	1.052	915
Totaal onderhoud	1.650	1.233	2.287	1.251	1.563	1.445

Woningverbetering					(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.755	0	0	3.198	6.396	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	1.000	0	0	500			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	5.147		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.381		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	26,8	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	13		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	138		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	6,2	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.381		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	26,8	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	38		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	17,8	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Ons Huis', Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	74	144	14	47	69
Fysieke activiteiten	884	917	172	44	54
Totaal	958	1.061	186	91	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					

Ons Huis', Woningstichting

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	Rg11	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg11	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	5.351	34.658	514.790	2.419.143	5.351	34.658	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,4	1,6	1,1	1,0	0,4	1,7	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	3,4	0,8	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,8	0,8	0,7	1,1	2,2	0,8	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,6	1,4	0,7	1,1	0,5	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,3	0,6	0,5	1,7	1,1	0,6	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.

Ons Huis', Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	41	671	391	1.103	622	0,56	
Prognosejaar 2007		487	512	999	598	0,60	
Prognosejaar 2008			209	209	253	0,83	
Gerealiseerde productie	24	345	253			0,66	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	123	230	215	568	542	0,95	
Prognosejaar 2007		233	215	448	448	1,00	
Prognosejaar 2008			29	29	29	1,00	
Gerealiseerde productie	94	419	29			0,98	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	24	23	22	69	102	0,68	
Prognosejaar 2007		28	24	52	47	0,90	
Prognosejaar 2008			30	30	19	0,63	
Gerealiseerde productie	55	28	19			0,74	0,59

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg11	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	24	8
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.981	33
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.864	210
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.869	251

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg11	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	24	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.981	785
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.864	1.208
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.869	1.993

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)	74	1	72	23	98
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.209	43	33	10	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.864	56	210	67	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	5.147	100	315	100	6

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	74	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.209	43	785	39	36
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.864	56	1.218	61	43
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	5.147	100	2.003	100	39

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

	Rg11	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	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					

Ons Huis', Woningstichting

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	714	750	810	846	667	705
Overige bedrijfslasten*	947	1.063	1.105	1.290	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.736	1.233	2.245	1.210	1.500	1.387
Variabele lasten	3.396	3.046	4.160	3.346	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.781	1.280	2.287	1.251	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.615	1.766	1.873	2.095	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	382	428	420	458	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	197	194	167	189	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	30	38	30	65	66
Netto bedrijfslasten	1.036	1.114	1.247	1.418	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	16	387	42	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.036	1.098	860	1.376	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	71.403	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	84	93	88

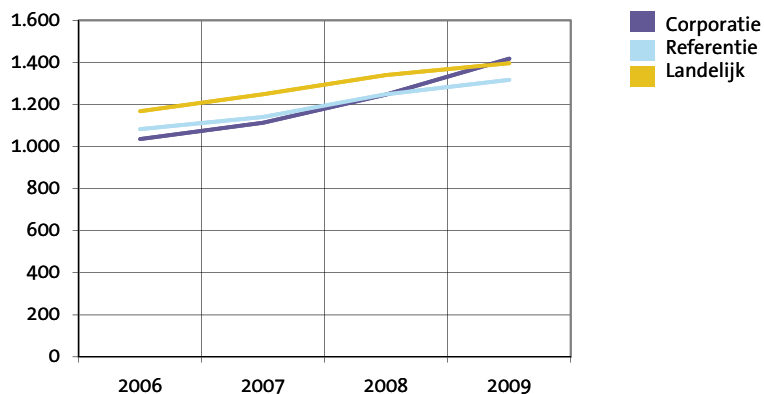
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.036	1.114	1.247	1.418	36,8
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
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				4	

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Ons Huis', Woningstichting**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

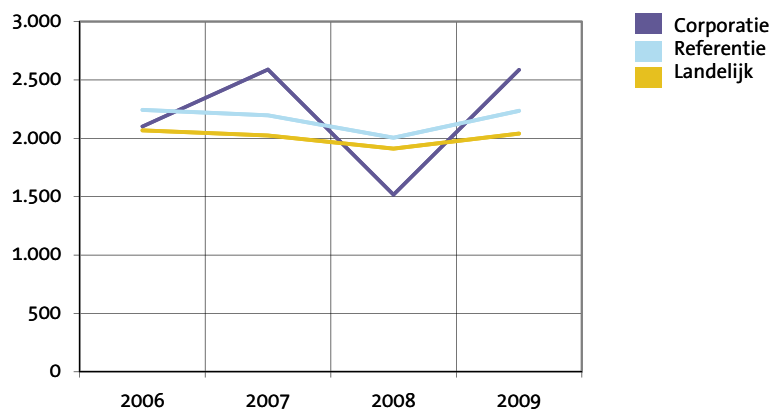
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.919	4.984	5.052	5.255
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.102	2.591	1.517	2.586
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.127	1.639	205	1.295

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

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)**

Ons Huis', Woningstichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	204	0	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	156.461	0	172.581	174.866
- grondkosten	0	9.863	0	21.893	22.220
- bouwkosten	0	146.598	0	144.959	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	157.643	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	24	48	40	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	94.833	112.708	133.275	159.341	136.621
- grondkosten	22.125	7.000	12.475	23.741	17.067
- bouwkosten	72.708	105.708	120.800	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	55	28	19	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	150.273	163.143	179.684	153.287	139.963
Verkoopkosten	1.618	2.679	5.684	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	44	29	0	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	500	21.021	97.606
Uitgaven	0	0	6.396	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	94	419	29	3.069	15.305
Kosten	13.883	14.093	13.897	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

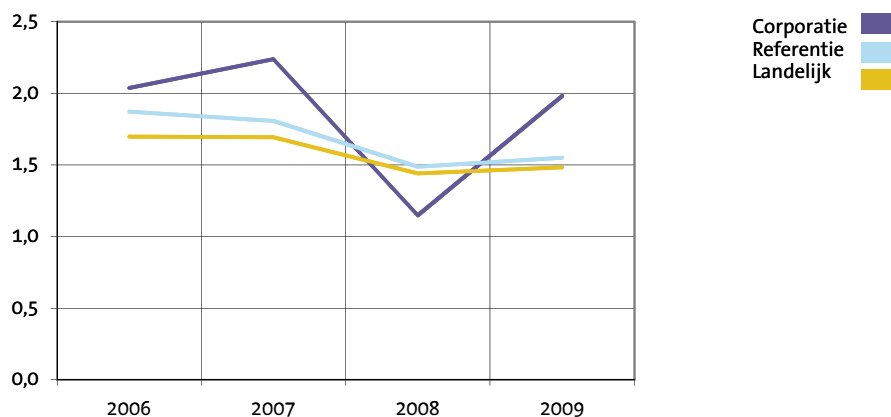
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Ons Huis', Woningstichting**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.214	2.963	1.582	2.615
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.087	1.323	1.377	1.321
Rentedekingsgraad	2,0	2,2	1,1	2,0
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
Rentedekingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
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
Rentedekingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedeckingsgraad

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					
Rentedekingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Ons Huis', Woningstichting

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	39.100	44.872	43.008	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.503	-2.992	-3.076	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-831	119	916	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-52	-378	-352	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-2.974	-3.604	-3.733	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-103	-248	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	32.636	37.769	36.763	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

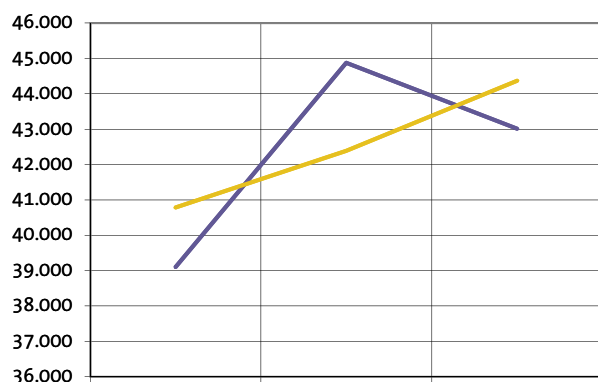
		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	169.148	168.394	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	38.947	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	173.436	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	60.758	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	176.995	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	58.674	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,0	2,9	3,1

Quintielscores bedrijfswaarde

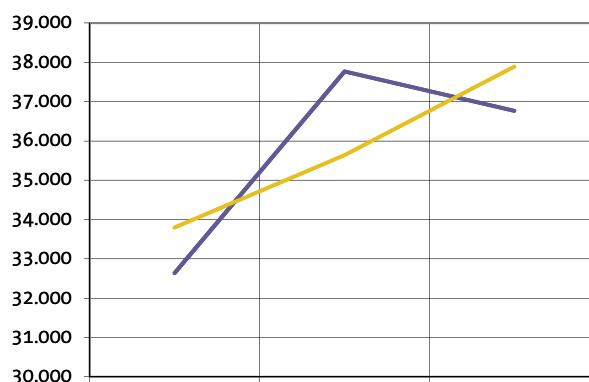
Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

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

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,5	7,7	7,3
2008	7,5	7,8	7,5
2009	7,0	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	27,7	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,9	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,5	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

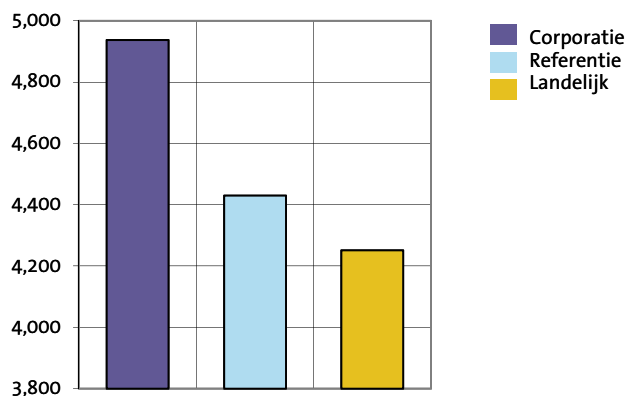
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.598	957	3.335	1.058	887
Aantal hectares			10,8	146.309	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	9	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	356.778	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	104	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	119.058	47.386	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

Ons Huis', Woningstichting

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.915	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.973	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	386	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.321	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,20	4,58	4,47

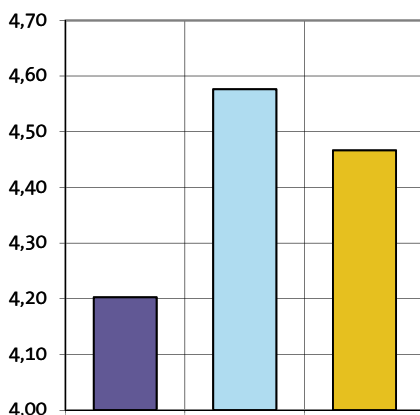
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.127	1.639	205	1.295
Langlopende leningen per VHE	27.468	27.816	29.873	31.915
Schuldverdienratio	24,4	17,0	146,1	24,7
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	23,5	25,7	43,7	40,4
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

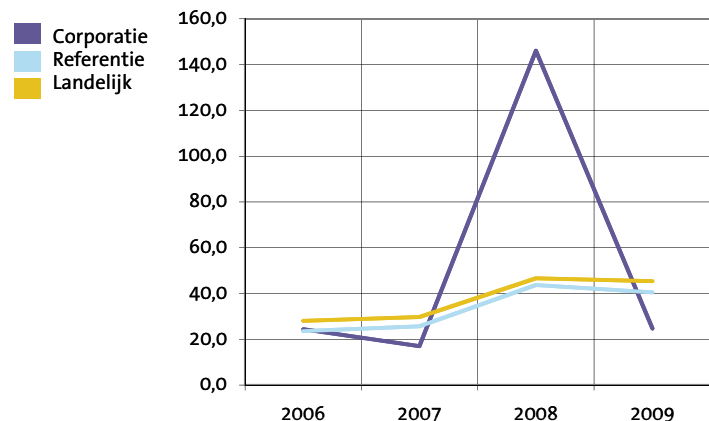
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

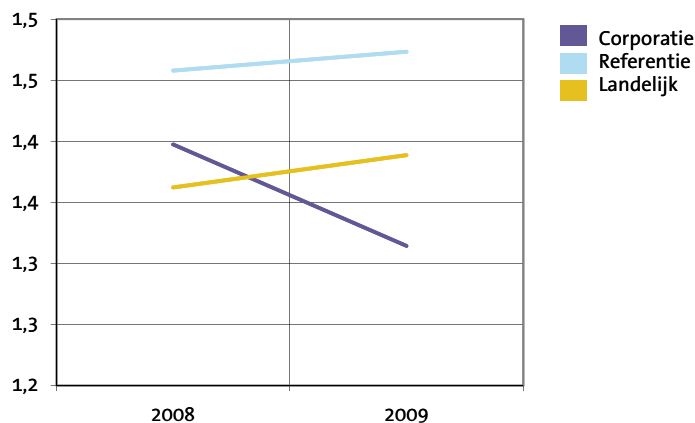


Ons Huis', Woningstichting**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.769	36.763
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.030	27.973
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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

Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	41,8	38,4	29,0
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	13.311	16.049	13.400

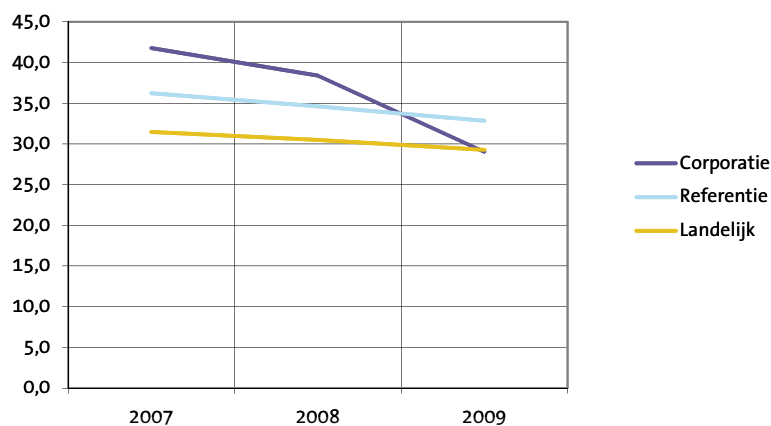
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	20.160	18.254	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



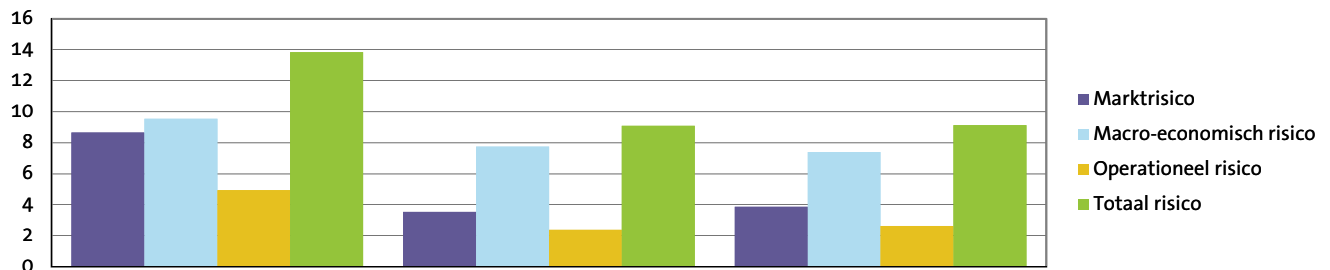
Ons Huis', Woningstichting**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	8,7	3.976	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	9,6	4.383	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	4,9	2.266	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	13,8	6.344	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

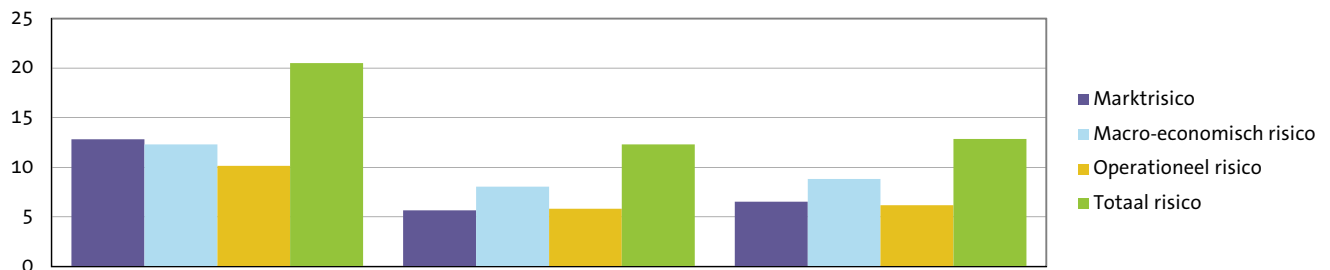
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	12,8	8.331	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	12,3	7.992	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	10,2	6.587	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	20,5	13.291	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
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)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Ons Huis', Woningstichting

Ons Huis', Woningstichting

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.