

Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0993

Bouwvereniging Onze Woning
Rotterdam



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

Bouwvereniging Onze Woning

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 2007-2010	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 woonegelegenheden	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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
	2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/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 woonegelegenheden	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
	4.1.6	Verkoop onder voorwaarden	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 2015	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Bouwvereniging Onze Woning

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Bouwvereniging Onze Woning		
L-nummer	L0993		
Vestigingsplaats	Rotterdam		
Aantal fte's	10,7		
Totaal huurwoningen	1.476		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	0		
Totaal aantal woongelegenheden	1.476		
Garages	1.450 m ²	29 [weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	2.950 m ²	6 [weging 1,0]	6
Overig bezit	0 m ²	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m ²	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	1.511		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	1.488		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)	1.422		
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m ²	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg31 Rijnmond	1.476	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg31 Rijnmond		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

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

Waardering wijken	Rg31	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	68	68	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.408	1.408	95
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.476	1.476	100

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

	Corporatie	Rg31	Landelijk
Eengezinswoningen	18,3	21,9	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	31,7	39,8	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	31,6	13,5	13,4
Hoogbouw	18,4	19,9	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,2	2,2
Overige wooneenheden	0,0	2,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	5,0	11,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	48,1	10,9	13,9
Bouwperiode 1960-1969	0,0	16,1	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,0	14,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	5,2	25,9	20,9
Bouwperiode 1990-1999	18,6	13,1	10,8
Bouwperiode 2000 en later	23,0	7,8	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,2	9,1	6,3	8,3	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	1,0	1,0	1,3	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,8	1,9	1,2	1,5	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	410	410	418	405	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				418	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,5	77,5	77,0	78,0	69,0	72,0

* In % van het aantal woonegelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

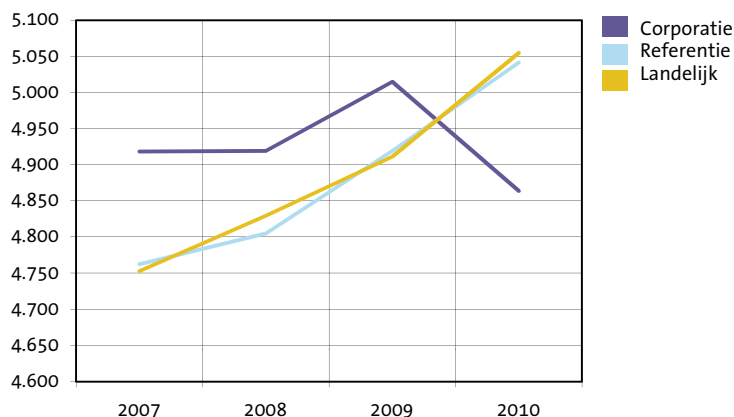
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.918	4.919	5.015	4.864	99
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

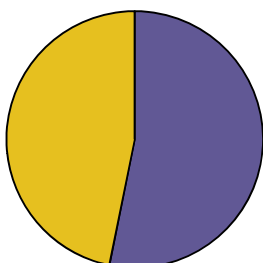
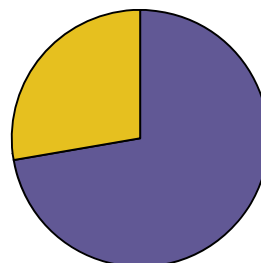
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	429	405	361	263	17,8	23,8	23,2
Betaalbare woningen	745	761	793	898	60,8	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	72	93	96	120	8,1	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	29	38	95	195	13,2	2,0	2,4

2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	67	74	63	113	53,2	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	69	75	74	61	46,8	24,7	27,7
Passend	124	128	131	133	86,6	87,6	89,0
Te duur	7	7	2	28	7,4	8,3	7,5
Te goedkoop	5	14	4	13	6,0	4,1	3,6

Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

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

Bouwvereniging Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	123	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	51	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,30	3,12	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	64	76	74	102	303	306
Mutatieonderhoud	294	221	253	233	163	195
Planmatig onderhoud	806	1.002	976	778	845	821
Totaal onderhoud	1.164	1.298	1.303	1.112	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	1.476		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	233		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,8	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	158		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	10,7	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	13		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	7,5	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**
(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	108	63	73	58	67
Fysieke activiteiten	108	60	73	58	54
Totaal	216	123	146	116	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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 Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg31	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg31	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	1.476	249.189	302.131	2.413.323	1.476	249.189	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woonegelegenheden	4,5	0,8	1,1	1,0	1,7	0,7	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,8	0,6	0,6	0,9	1,0	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,5	0,8	0,8	0,0	0,2	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	0,9	1,2	1,1	0,0	0,7	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,5	0,4	0,4	0,5	0,0	0,5	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	70	42	108	220	221	1,00	
Prognosejaar 2008		48	150	198	199	0,99	
Prognosejaar 2009			145	145	151	0,96	
Gerealiseerde productie	22	48	151			0,98	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	6	0	0	6	0	0,08	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,08	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2008		0	0	0	0		
Prognosejaar 2009			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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 Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	68	20
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.408	131
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.476	151

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	68	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.408	186
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.476	186

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	68	5	20	13	29
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.408	95	131	87	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.476	100	151	100	10

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	68	5	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.408	95	186	100	13
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.476	100	186	100	13

Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg31	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	26,5	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	68.345	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	19.821	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	2.640	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	17.484	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	25,6	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	15.164	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	10.399	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Bouwvereniging Onze Woning

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	475	541	509	543	752	725
Overige bedrijfslasten*	990	1.039	1.214	1.249	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.164	1.298	1.303	1.112	1.195	1.259
Variabele lasten	2.629	2.879	3.027	2.904	3.017	3.190
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.164	1.298	1.303	1.112	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.465	1.580	1.724	1.792	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	242	269	306	321	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	136	115	91	183	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	59	64
Netto bedrijfslasten	1.087	1.196	1.327	1.289	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	4	80	84	78	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.083	1.116	1.243	1.211	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	72.150	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	133	85	87

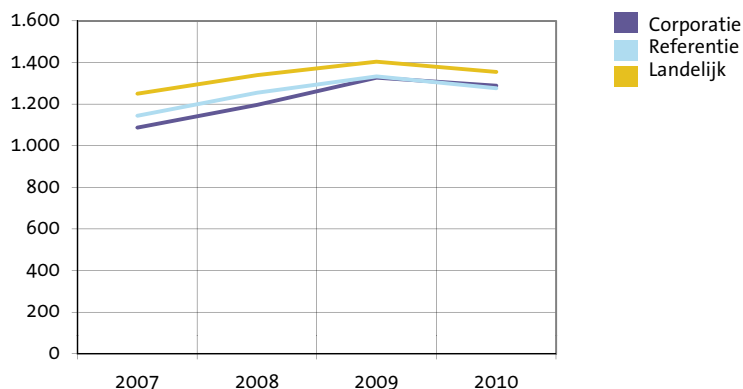
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.087	1.196	1.327	1.289	18,5
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Bouwvereniging Onze Woning**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom**
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.638	4.887	5.006	5.154
Netto kasstroom per VHE *	2.387	2.393	2.376	2.753
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.869	1.707	741	1.327

Referentie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190

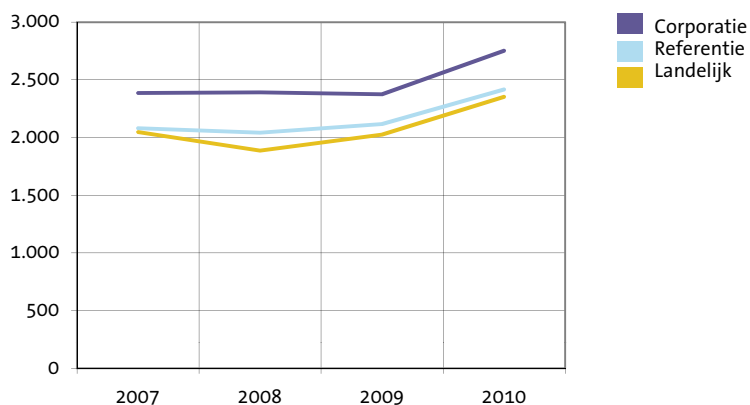
Landelijk	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE					

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)

Bouwvereniging Onze Woning

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	22	48	131	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	168.182	257.458	194.466	173.297	182.421
- grondkosten	1.409	11.792	16.573	19.617	22.304
- bouwkosten	166.773	245.667	136.336	145.960	147.171
- overige kosten	0	0	41.557	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	20	578	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	259.600	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	0	0	0	122.059	141.836
Verkoopkosten	0	0	0	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	12.057	132.226
Uitgaven	0	0	0	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	1.774	12.903
Kosten	0	0	0	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	10.688	83.660
--	---	---	---	--------	--------

Bouwvereniging Onze Woning**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.530	2.344	1.941	2.706
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	661	637	1.200	1.379
Rentedeckingsgraad	3,8	3,7	1,6	2,0

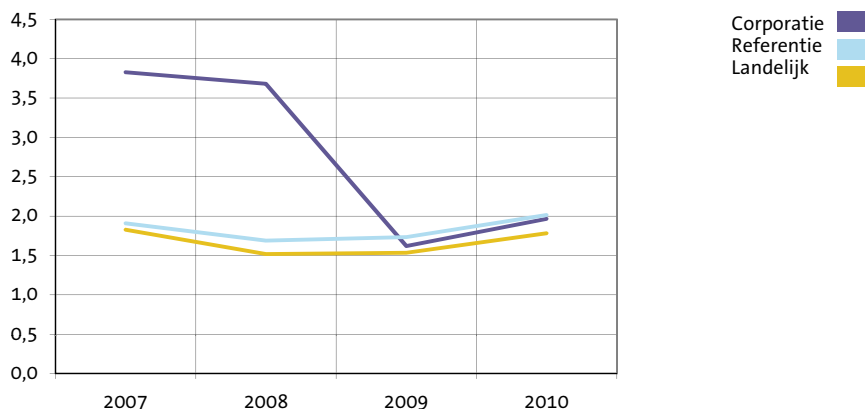
Referentie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedeckingsgraad	1,9	1,7	1,7	2,0

Landelijk	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedeckingsgraad	1,8	1,5	1,5	1,8

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

Scores 2010	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					
Rentedeckingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad

Bouwvereniging Onze Woning

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Opgave corporatie	37.651	46.256	64.299	42.387	44.368	47.586
Stap 1 aanpassen discontering	1.113	1.367	1.666	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	1.771	2.018	-1.987	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-338	-316	-69	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-3.148	-4.236	-4.414	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	37.049	45.090	59.495	35.631	37.886	40.171

4.1.2 WOZ-waarde (per woongegelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	128.120	124.869	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.640	53.868
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	132.232	125.955	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	74.548	59.051
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	116.254	123.290	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.784	64.769
	overige woongegelegenheden	n.v.t.	70.255	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	3,8	3,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,8	3,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	4,2	4,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongegelegenheden					

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

Bouwvereniging Onze Woning**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,6	7,4	7,5
2009	9,0	7,7	7,7
2010	11,5	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,9	21,9	23,0
2009	26,8	21,9	23,2
2010	26,4	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,1	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,2	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

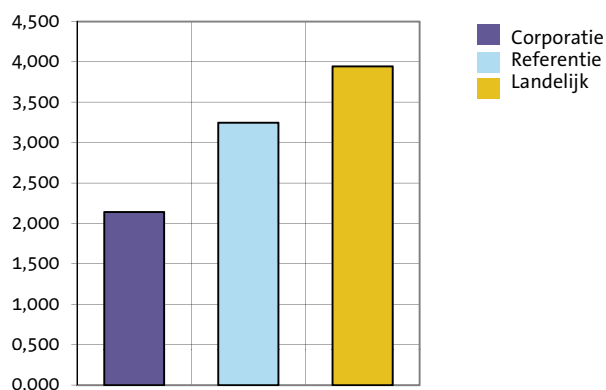
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	516	843
Aantal m ² met bouwbestemming		0	0	815.526	12.633.324
Aantal m ² zonder bouwbestemming		0	0	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	11	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	212.000	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	859	27.139
---	---	-----	--------

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010

Bouwvereniging Onze Woning

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	52.315	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	2.020	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,61	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	10,6	14,7	51,1	39,4
Referentie				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

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

Corporatie	2009	2010
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	45.090	59.495
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	34.265	49.068
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Bouwvereniging Onze Woning

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	32,8	30,7	23,8
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	17.415	14.471	13.046

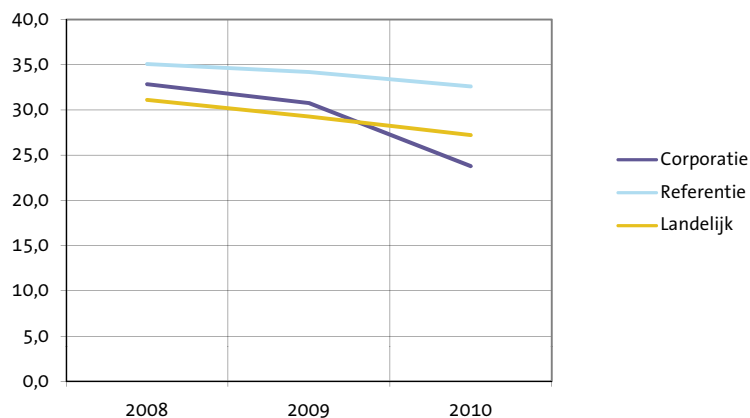
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	21.386	15.882	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010				4	
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					5

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



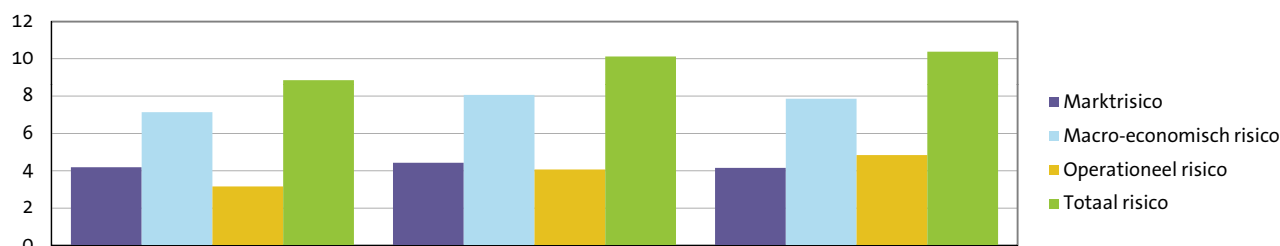
Bouwvereniging Onze Woning**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,2	3.072	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,1	5.234	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	3,2	2.308	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	8,9	6.493	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,8	587	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	9,7	7.080	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)

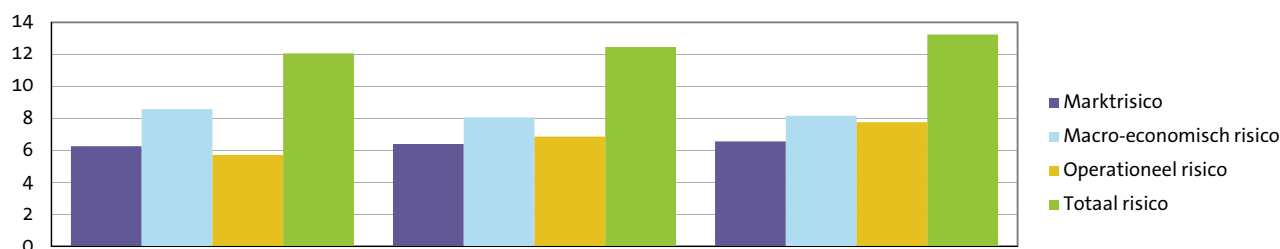
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,3	5.056	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,6	6.927	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	5,7	4.610	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	12,0	9.736	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



Bouwvereniging Onze Woning

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Bouwvereniging Onze Woning

Bouwvereniging Onze Woning

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 2011

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.