Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1691

Ons Huis', Woningstichting Apeldoorn

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

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 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 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 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 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
  - 4.1.6 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

Ons Huis', Woningstichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Ons Huis', Woningstichting**
L-nummer	L1691
Vestigingsplaats	Apeldoorn
Aantal fte's	60,6

Totaal huurwoningen			4.895		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			356		
Totaal aantal woongelegenheden			**5.251**		
Garages	1.155	m^2	84	[weging 0,2]	17
Bedrijfsruimten/winkels	2.000	m^2	10	[weging 1,0]	10
Overig bezit	2.200	m^2	10	[weging 0,2]	2
Maatschappelijk vastgoed	1.500	m^2	5	[weging 2,0]	10
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**5.360**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**5.290**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**5.238**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	16	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	74	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	18	4.203 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	4.962	
Verstrekte leningen *	3.088	
Rekening courant *	1.219	
Verstrekte garanties *	490	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg11	Oost-Veluwe	4.963	94,5
	Overig	288	5,5

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)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.533	2.533	51
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.389	2.389	48
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	41	41	1
Totaal	4.963	4.963	100

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

	Corporatie	Rg11	Landelijk
Eengezinswoningen	44,8	55,8	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	20,8	13,4	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	13,8	17,6	13,4
Hoogbouw	13,8	6,3	11,0
Eenheden verzorging	0,0	4,3	2,2
Overige woongelegenheden	6,8	2,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,7	2,2	8,3
Bouwperiode 1945-1959	5,1	15,0	13,9
Bouwperiode 1960-1969	17,1	17,5	17,4
Bouwperiode 1970-1979	25,0	26,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	25,1	18,2	20,9
Bouwperiode 1990-1999	13,4	11,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	13,5	9,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	6,7	8,9	6,8	8,0	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,9	2,4	1,5	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	1,0	0,9	0,9	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,1	0,2	0,4	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,1	0,2	1,5	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	451	460	428	443	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			440	453	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			256	308	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	73,7	76,3	71,9	71,3	69,1	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

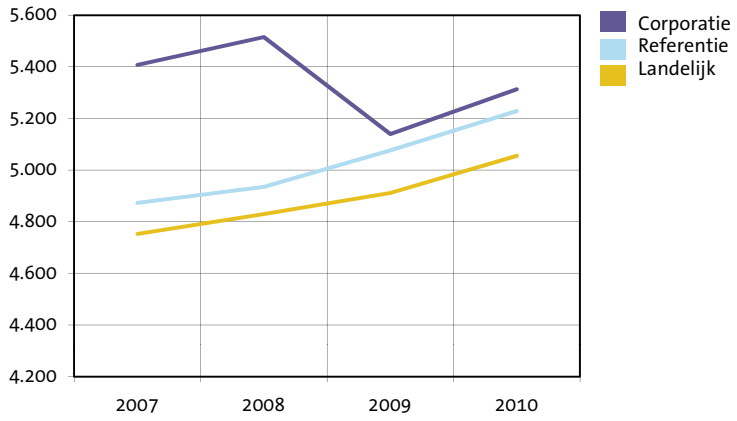
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.408	5.515	5.140	5.314	98
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

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 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				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	611	540	492	459	9,4	17,9	23,2
Betaalbare woningen	3.956	3.797	3.755	3.607	73,7	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	398	403	442	606	12,4	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	83	108	136	223	4,6	2,0	2,4

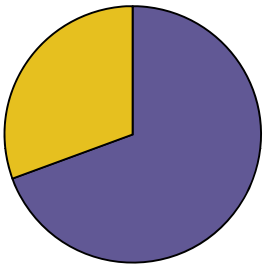
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

					Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	128	183	148	201	69,4	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	65	76	66	84	30,6	33,2	27,7
Passend	176	240	197	227	88,3	88,5	89,0
Te duur	6	9	13	54	8,6	7,8	7,5
Te goedkoop	11	10	4	4	3,0	3,7	3,6

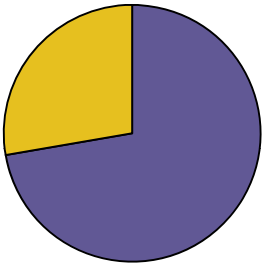
Quintielscores toewijzing

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.

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	142	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,19	3,14	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	133	172	235	201	282	306
Mutatieonderhoud	28	37	41	49	165	195
Planmatig onderhoud	1.072	2.078	976	1.422	1.039	821
Totaal onderhoud	1.233	2.287	1.251	1.671	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	3.198	3.008	4.715	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	500	638			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	5.251		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.378		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	26,2	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	13		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	172		
Aantal nultredenwoningen	1.378		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	26,2	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	53		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	18,6	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Ons Huis', Woningstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	90	122	17	50	67
Fysieke activiteiten	1.011	207	193	45	54
Totaal	1.101	329	210	96	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 woongelegenheid			■		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen				■	
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)			■		
Toewijzingen woongelegenheden 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 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg11**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg11**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	5.325	34.793	552.282	2.413.323	5.325	34.793	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,8	1,7	1,2	1,0	0,5	1,3	1,5	1,1
Sloop woongelegenheden	2,8	0,9	0,4	0,6	0,5	0,9	0,4	0,6
Aankoop woongelegenheden	0,9	0,8	0,7	0,8	1,8	0,7	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,4	1,5	0,8	1,1	0,5	0,5	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,7	0,4	0,6	0,5	4,6	0,6	0,8	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					■

Ons Huis', Woningstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	487	512	614	1.613	842	0,52	
Prognosejaar 2008		209	407	616	497	0,81	
Prognosejaar 2009			366	366	244	0,67	
Gerealiseerde productie	345	253	244			0,67	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	233	215	0	448	448	1,00	
Prognosejaar 2008		29	0	29	29	1,00	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	419	29	0			1,00	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	28	24	23	75	69	0,92	
Prognosejaar 2008		30	30	60	41	0,68	
Prognosejaar 2009			27	27	22	0,81	
Gerealiseerde productie	28	19	22			0,81	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.

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg11 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.533	210
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.389	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	41	0
Totaal	4.963	225

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg11 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.533	619
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.389	580
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	41	273
Totaal	4.963	1.472

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	50	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.761	53	210	89	8
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.399	46	25	11	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	41	1	0	0	0
Totaal	5.251	100	235	100	4

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	50	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.761	53	619	36	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.399	46	580	34	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	41	1	498	29	1215
Totaal	5.251	100	1.697	100	32

Ons Huis', Woningstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 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.	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	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	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					

Ons Huis', Woningstichting

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	750	810	846	821	699	725
Overige bedrijfslasten*	1.063	1.105	1.290	1.220	1.079	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.233	2.245	1.210	1.627	1.436	1.259
Variabele lasten	3.046	4.160	3.346	3.668	3.214	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.280	2.287	1.251	1.671	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.766	1.873	2.095	1.997	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	428	420	458	413	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	194	167	189	189	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	30	38	30	15	49	64
Netto bedrijfslasten	1.114	1.247	1.418	1.380	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	16	387	42	55	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.098	860	1.376	1.326	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	70.974	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	86	91	87

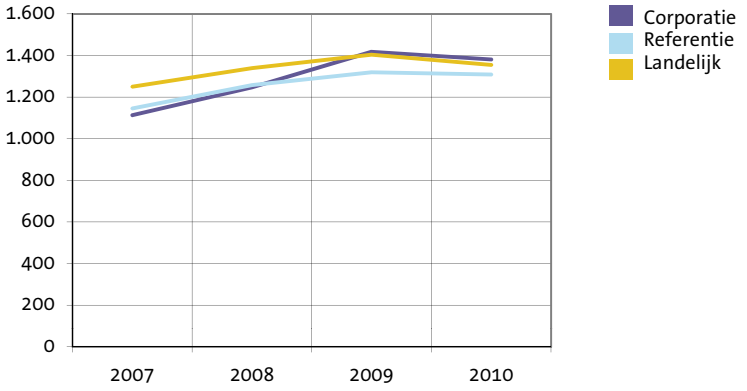
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.114	1.247	1.418	1.380	23,9
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
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)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.984	5.052	5.255	5.455
Netto kasstroom per VHE *	2.591	1.517	2.586	2.404
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.639	205	1.295	647
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028
Landelijk				
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

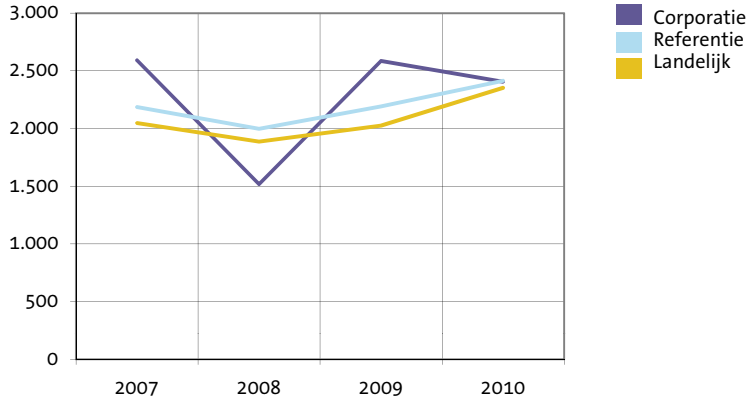
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** 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)



Ons Huis', Woningstichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	204	0	52	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	156.461	0	244.115	186.909	182.421
- grondkosten	9.863	0	30.231	22.601	22.304
- bouwkosten	146.598	0	213.885	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	42	0	30	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	157.643	0	194.233	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	48	40	34	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	112.708	133.275	121.676	151.487	146.235
- grondkosten	7.000	12.475	10.647	12.822	16.091
- bouwkosten	105.708	120.800	111.029	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	28	19	22	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	163.143	179.684	178.545	150.667	141.836
Verkoopkosten	2.679	5.684	10.227	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	29	0	5	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	500	638	20.956	132.226
Uitgaven	0	6.396	4.715	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	419	29	0	2.343	12.903
Kosten	14.093	13.897	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	67	26.902	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

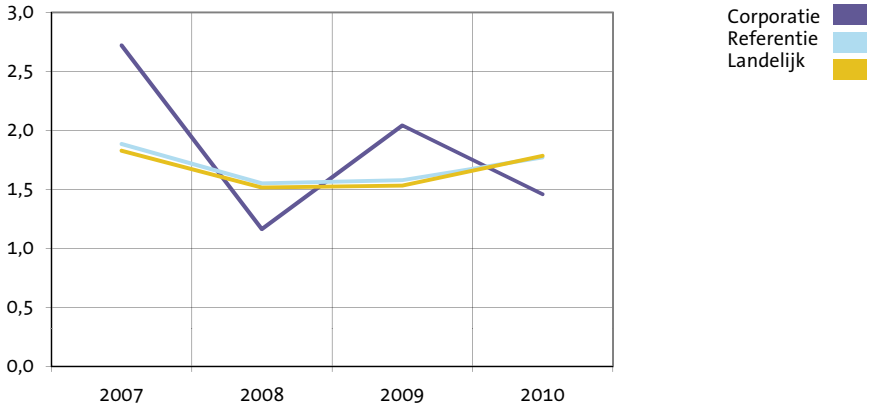
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.592	1.463	2.538	2.059
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	953	1.258	1.243	1.412
Rentedekkingsgraad	**2,7**	**1,2**	**2,0**	**1,5**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**1,6**	**1,8**
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

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					■
Rentedekkingsgraad		■			

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Ons Huis', Woningstichting

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2008	2009	2010	Landelijk 2008	2009	2010
Opgave corporatie	**44.872**	**43.008**	**48.593**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.992	-3.076	-2.981	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	119	916	-3.536	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-378	-352	-54	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-3.604	-3.733	-2.406	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-248	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**37.769**	**36.763**	**39.615**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	173.436	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	60.758	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	176.995	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	58.674	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	167.357	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	74.596	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	3,4	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,0	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,2	3,1	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 woongelegenheden					

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

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	7,5	7,8	7,5
2009	7,0	8,0	7,7
2010	7,3	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	27,5	24,1	23,0
2009	27,7	24,4	23,2
2010	27,5	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,3	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,0	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	957	3.335	3.251	901	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		46.000	45.703	3.649.623	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		62.000	62.300	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		29	7	-66	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

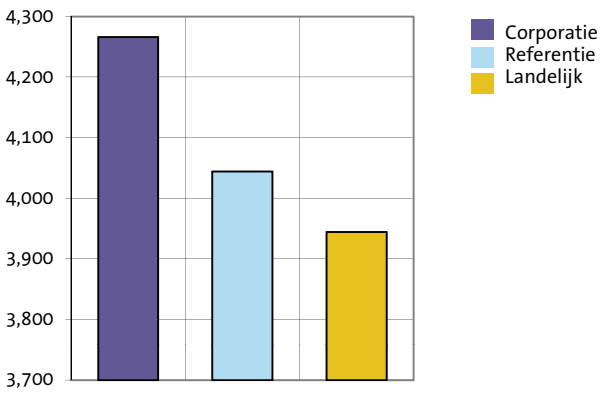
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	76	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	252.934	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	1	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	150.000	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	33	5.857	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



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	42.243	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	382	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.531	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,11	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	17,0	146,1	24,7	65,3

Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3

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					■

Ons Huis', Woningstichting

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.763	39.615
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.973	40.211
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,0
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	1,1
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
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					

Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	38,4	29,0	23,7
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	13.093	15.320	13.046

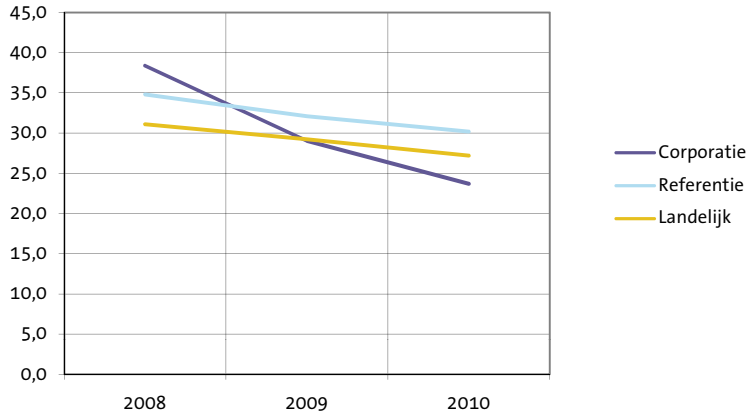
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	14.235	16.426	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

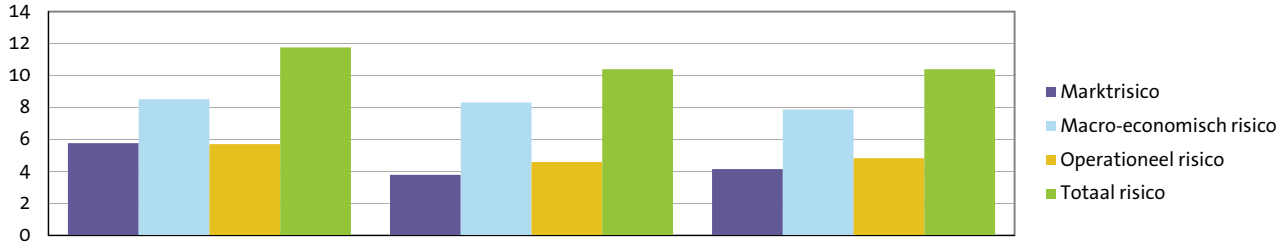


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,8	3.182	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,5	4.697	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	5,7	3.158	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	11,8	6.493	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,7	388	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,5	6.881	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

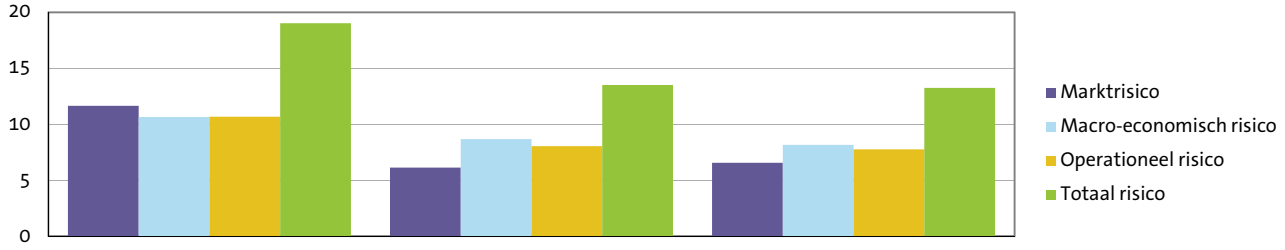


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	11,6	7.971	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	10,6	7.283	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	10,7	7.296	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	19,0	13.031	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

Ons Huis', Woningstichting

Ons Huis', Woningstichting

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

FSC
Mixed Sources
Product groep uit goed beheerde bossen en gerecycled materiaal.
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-2438
© 1996 Forest Stewardship Council

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.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING