

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0993

**Bouwvereniging Onze Woning
Rotterdam**



Bouwvereniging Onze Woning

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	7
2.2	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	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	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	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		
Totaal huurwoningen			1.297
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			1.297
Garages	35	[weging 0,2]	7
Bedrijfsruimten/winkels	1	[weging 1,0]	1
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			1.333
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			1.305
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg31 Rijnmond	1.297	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg31 Rijnmond		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg31			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	33.000	25.000	76	603.900	387.000	64
Huurwoning	55.200	46.600	84	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	43.500	39.900	92	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	11.700	6.800	58	127.700	90.400	71
eengezins	13.800	7.100	52	188.300	155.300	83
meergezins	41.400	39.500	95	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Bouwvereniging Onze Woning**Algemeen 1****1.3 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)	1.223	1.223	94
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	74	74	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	1.297	1.297	100

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

	Corporatie	Rg31	Landelijk
Eengezinswoningen	17,4	22,3	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	36,1	41,2	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	25,5	13,2	12,7
Hoogbouw	21,0	18,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	2,1	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	2,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	5,7	13,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	54,7	10,7	14,5
Bouwperiode 1960-1969	0,0	16,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,0	14,2	18,9
Bouwperiode 1980-1989	5,9	25,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	21,2	13,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	12,4	6,4	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwvereniging Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	6,0	8,8	6,2	9,1	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,9	0,8	1,0	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,2	2,1	1,8	1,9	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3	1,5				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	420	371	410	410	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,4	72,2	72,5	77,5	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

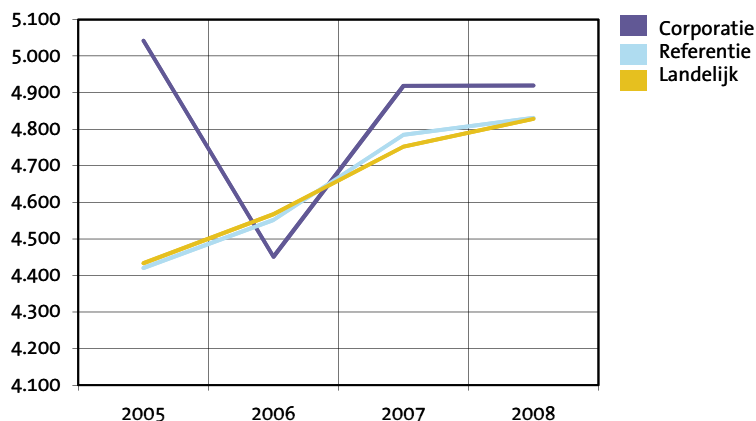
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	5.042	4.451	4.918	4.919	98
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	109
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg31		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	34	66	26	74
Waarvan in de koopsector	12	88	12	88
Waarvan in de huursector	45	55	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	51	49	51	49
Middelduur	44	56	42	58
Duur	28	72	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

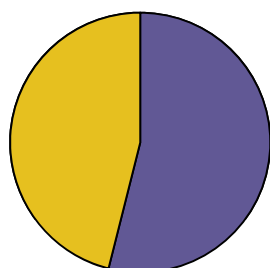
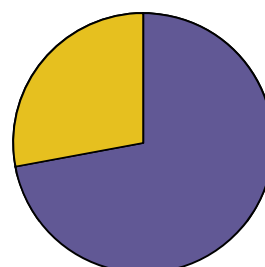
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	604	533	429	405	31,2	26,4	26,6
Betaalbare woningen	612	736	745	761	58,7	68,3	66,3
Dure woningen	15	63					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			72	93	7,2	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			29	38	2,9	1,4	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	62	112	67	74	53,9	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	48	77	69	75	46,1	25,1	27,9
Passend	99	177	124	128	90,4	89,7	90,6
Te duur	0	2	7	7	2,7	5,5	5,2
Te goedkoop	11	10	5	14	6,8	4,8	4,2

Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008**2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

■ Toewijzing aan doelgroep
■ Toewijzing aan niet doelgroep

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	121	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	51	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,39	3,07	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	74	85	98	75	290	300
Mutatieonderhoud	375	391	286	219	172	186
Planmatig onderhoud	977	1.070	1.296	993	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	302	0	0	0	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	100	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	1.297		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	233		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	18,0	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	23		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	1,8	27,2	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	15		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	10,1	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	52	50	40	40	58
Fysieke activiteiten	52	50	40	55	54
Totaal	104	100	80	95	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg31	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg31	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	1.297	250.648	293.881	2.388.091	1.297	250.648	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	4,1	0,7	1,1	1,0	3,0	1,2	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	2,4	1,1	0,7	0,7	1,0	1,2	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,5	1,1	0,9	0,0	0,6	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	1,1	1,8	1,3	0,0	1,1	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,4	0,4	0,8	0,6	0,5	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	139	140	102	381	161	0,42	
Prognosejaar 2006		38	81	119	60	0,50	
Prognosejaar 2007			70	70	22	0,31	
Gerealiseerde productie	101	38	22			0,41	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	131	131	95	0,73	
Prognosejaar 2006		0	131	131	95	0,73	
Prognosejaar 2007			6	6	0	0,08	
Gerealiseerde productie	0	95	0			0,51	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,61

Bouwvereniging Onze Woning

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.223	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	74	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.297	22

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg31	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.223	342
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	74	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	1.297	342

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.223	94	22	100	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	74	6	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.297	100	22	100	2

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.223	94	342	100	28
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	74	6	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	1.297	100	342	100	26

Bouwvereniging Onze Woning**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg31	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,7	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	69.286	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	13975	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	7.102	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	19.398	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	28,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	43.995	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	14.279	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	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 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.186	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	66.667	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	124	87	92

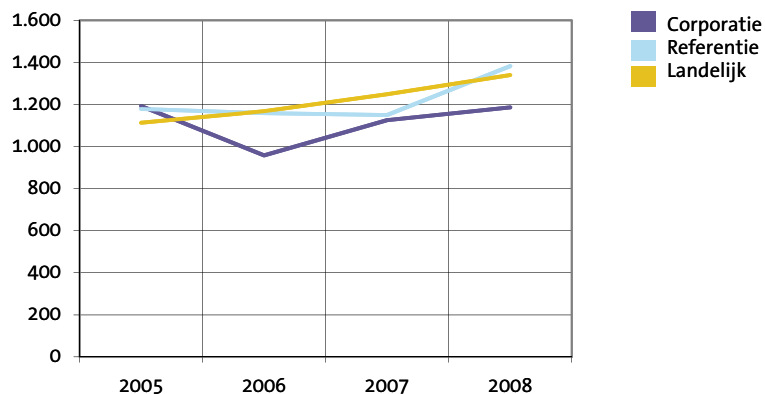
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.193	959	1.125	1.186	-0,6
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



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

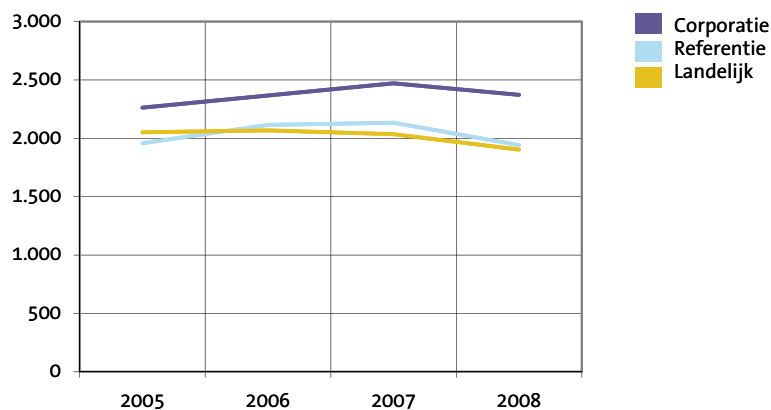
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.878	4.366	4.801	4.846
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.263	2.369	2.471	2.372
Netto kasstroom na rente per VHE	1.048	1.296	1.398	1.337

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

Bouwvereniging Onze Woning

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	168.182	166.617	155.528
- grondkosten	1.409	21.675	20.681
- bouwkosten	166.773	135.064	128.809
- overige kosten	0	9.877	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	0	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	0	125.223	146.104
Verkoopkosten	0	2.915	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	8.352	7.814

Quintielscore kengetallen

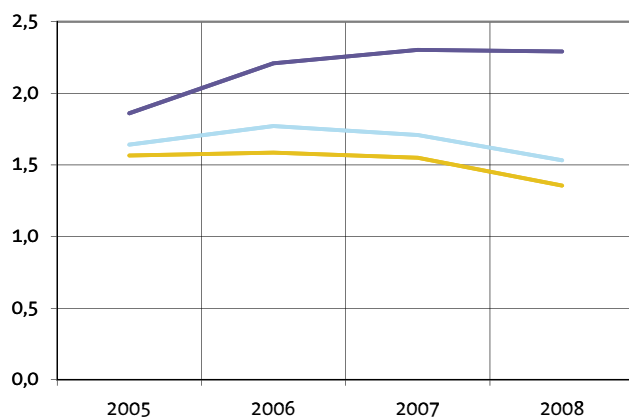
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

Bouwvereniging Onze Woning**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.263	2.369	2.471	2.372
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.216	1.073	1.072	1.035
Rentedekkingsgraad	1,9	2,2	2,3	2,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie
Referentie
Landelijk

Bouwvereniging Onze Woning

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

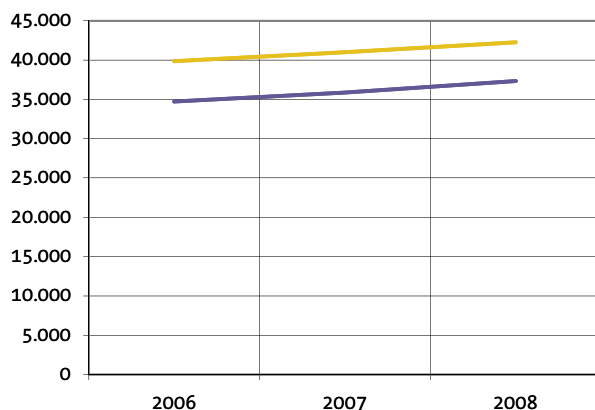
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	34.721	35.844	37.334	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.026	1.060	1.104	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-339	-316	1.756	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-46	-335	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-2.534	-3.207	-3.122	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	32.875	33.335	36.737	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

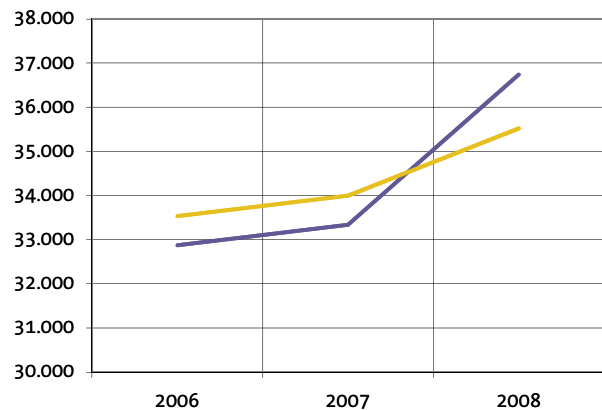
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Bouwvereniging Onze Woning**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	95.047	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	127.079	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	128.120	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,8	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

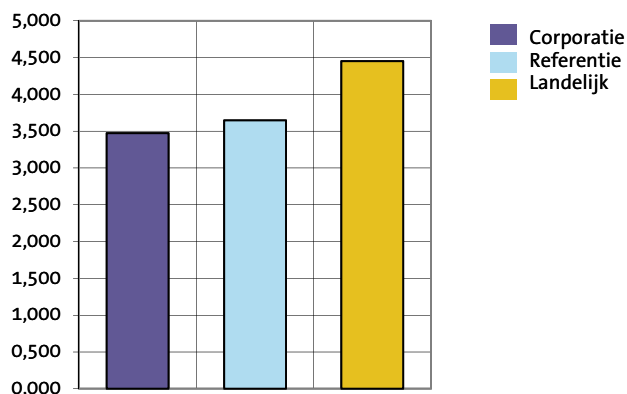
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,5	7,4	7,4
2007	6,9	7,3	7,3
2008	7,6	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	24,9	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,5	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	17,2	1,0	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	651	686
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008

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	24.875	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	22.703	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.035	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,16	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

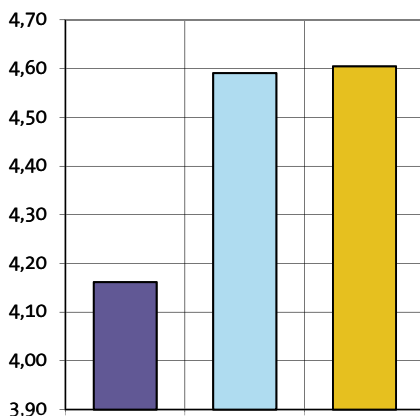
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.263	2.369	2.471	2.372
Langlopende leningen per VHE	22.885	20.256	20.427	24.875
Schuldverdien ratio	10,1	8,6	8,3	10,5
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

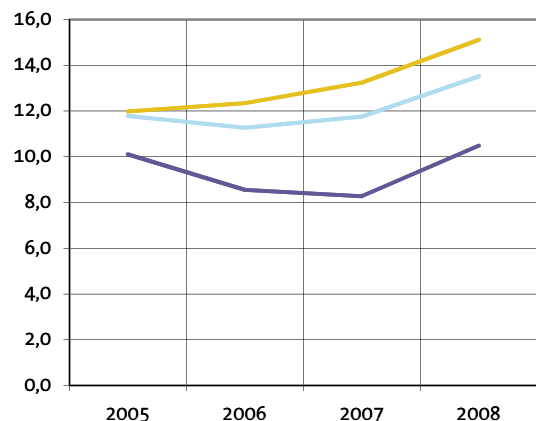
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio

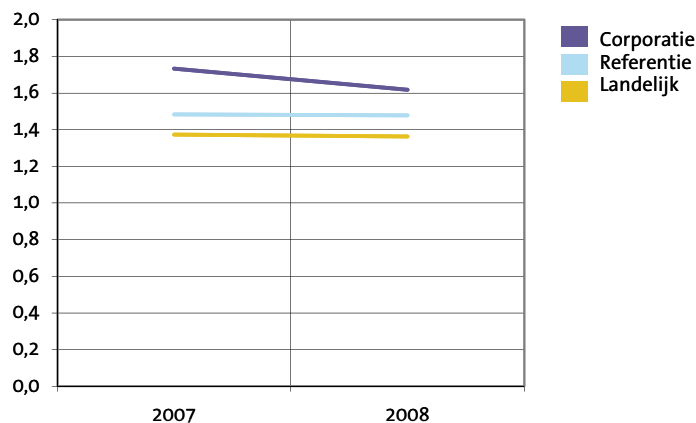


Bouwvereniging Onze Woning**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.335	36.737
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.225	22.703
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,6
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Bouwvereniging Onze Woning

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	51,5	41,0	32,8
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.211	13.813	13.322

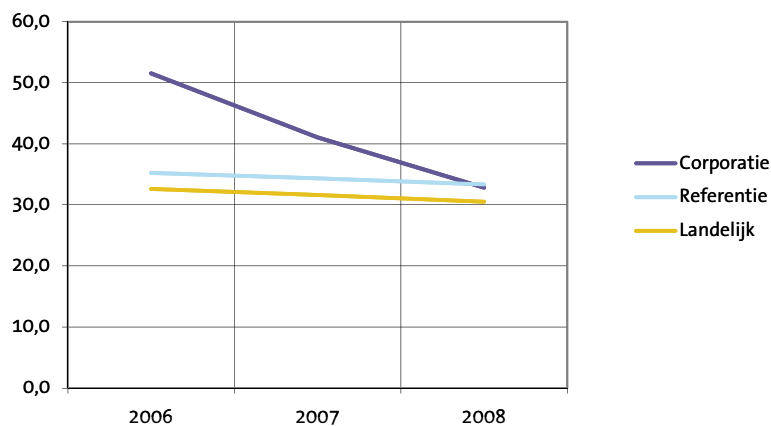
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	21.803	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	16.707	14.941	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



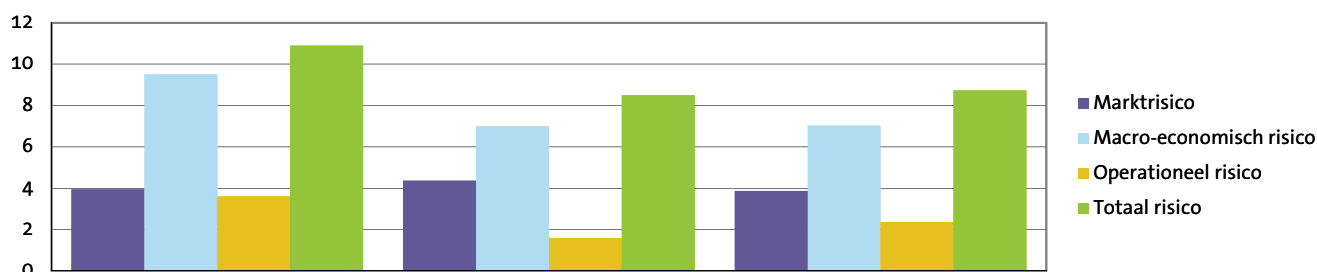
Bouwvereniging Onze Woning**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,9	1.704	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	9,5	4.112	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	3,6	1.562	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	10,9	4.717	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

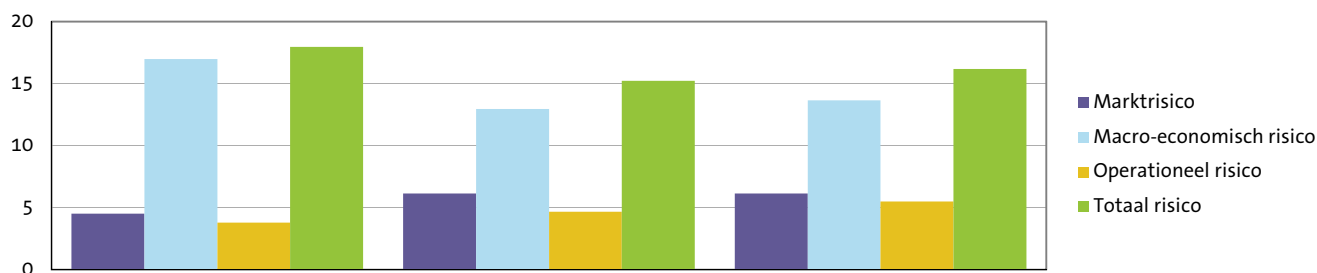
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,5	3.176	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	17,0	11.958	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	3,8	2.666	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	18,0	12.656	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Bouwvereniging Onze Woning

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

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

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 2009

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Samenvatting**
- **Analyse**
- **Toelichting**

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.