

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1691

**Ons Huis', Woningstichting
Apeldoorn**



Ons Huis', Woningstichting

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

Ons Huis', Woningstichting

1

Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Ons Huis', Woningstichting		
L-nummer	L1691		
Vestigingsplaats	Apeldoorn		
Totaal huurwoningen			4.848
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			281
Totaal aantal woongelegenheden			5.129
Garages	83	[weging 0,2]	17
Bedrijfsruimten/winkels	11	[weging 1,0]	11
Overig bezit	10	[weging 0,2]	2
Maatschappelijk vastgoed	4	[weging 2,0]	8
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			5.237
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.167
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			5
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			1
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden		Aandeel bezit in %
	in regio		totaal bezit
Rg11	Oost-Veluwe	4.851	94,6
	Overig	278	5,4
Referentieregio	Rg11 Oost-Veluwe		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg11			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	12.600	7.600	60	603.900	387.000	64
Huurwoning	6.400	5.700	88	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	5.000	5.400	109	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.500	200	16	127.700	90.400	71
eengezins	3.800	3.300	87	188.300	155.300	83
meergezins	2.700	2.400	89	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Ons Huis', Woningstichting**Algemeen 1****1.3 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)	1.998	1.998	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.784	2.784	57
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	69	69	1
Totaal	4.851	4.851	100

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

	Corporatie	Rg11	Landelijk
Eengezinswoningen	45,6	56,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	21,3	13,5	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	13,9	16,8	12,7
Hoogbouw	13,7	6,3	10,6
Eenheden verzorging	0,0	4,4	2,1
Overige woonegelegenheden	5,5	2,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,7	2,6	8,6
Bouwperiode 1945-1959	5,3	16,0	14,5
Bouwperiode 1960-1969	18,1	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	26,3	25,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	25,8	18,6	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,7	11,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	10,1	6,9	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	8,9	7,3	6,7	8,9	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,8	0,6	0,9	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,5	0,7	1,0	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3	0,6				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,1	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,1	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	428	441	451	460	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,9	70,4	73,7	76,3	68,5	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

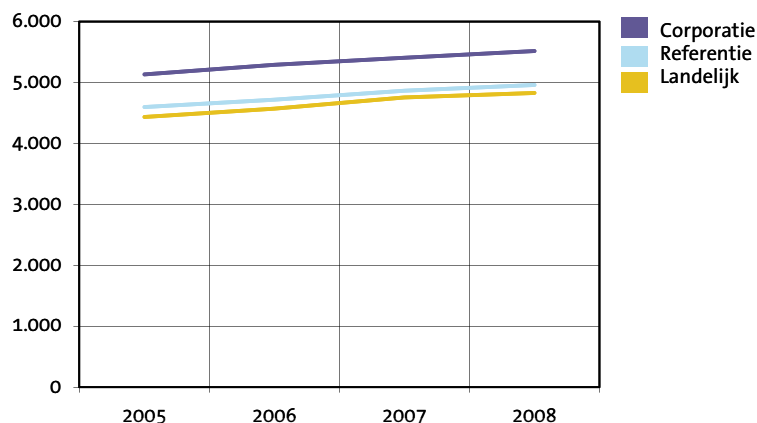
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	5.130	5.292	5.408	5.515	108
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
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)



Ons Huis', Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg11		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	23	77	26	74
Waarvan in de koopsector	12	88	12	88
Waarvan in de huursector	38	62	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	40	60	51	49
Middelduur	34	66	42	58
Duur	44	56	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

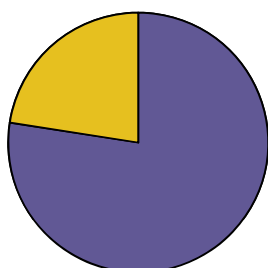
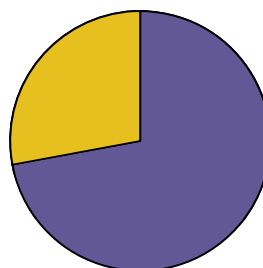
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	835	768	611	540	11,1	20,6	26,6
Betaalbare woningen	4.093	3.982	3.956	3.797	78,3	72,0	66,3
Dure woningen	406	447					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			398	403	8,3	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			83	108	2,2	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	249	210	128	183	77,5	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	32	51	65	76	22,5	34,3	27,9
Passend	271	244	176	240	93,7	91,2	90,6
Te duur	7	9	6	9	3,1	4,9	5,2
Te goedkoop	3	8	11	10	3,2	3,9	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

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	140	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,38	3,02	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	446	707	898	174	303	300
Mutatieonderhoud	130	151	195	38	157	186
Planmatig onderhoud	8.353	5.702	10.860	2.102	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.755	0	0	0	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	1.000	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	5.129		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.455		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	28,4	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	13		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	120		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	6,2	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.455		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	28,4	26,3	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	63		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	24,3	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	73	149	14	37	58
Fysieke activiteiten	1.952	884	381	39	54
Totaal	2.025	1.033	395	76	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					

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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg11	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg11	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	5.129	34.512	485.597	2.388.091	5.129	34.512	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,8	1,5	1,1	1,0	2,3	2,3	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	4,0	0,9	0,4	0,7	0,6	0,7	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,8	0,4	0,6	0,9	1,9	0,7	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,7	0,9	0,6	1,3	0,6	1,0	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,6	0,2	0,4	0,4	2,0	1,3	0,8	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	460	333	793	369	0,47	
Prognosejaar 2006		41	671	712	369	0,52	
Prognosejaar 2007			487	487	345	0,71	
Gerealiseerde productie	0	24	345			0,56	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	116	110	230	456	622	0,73	
Prognosejaar 2006		123	230	353	513	0,69	
Prognosejaar 2007			233	233	419	0,56	
Gerealiseerde productie	109	94	419			0,66	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	26	24	23	73	111	0,66	
Prognosejaar 2006		24	23	47	83	0,57	
Prognosejaar 2007			28	28	28	1,00	
Gerealiseerde productie	28	55	28			0,74	0,61

Ons Huis', Woningstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg11	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.998	550
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.784	108
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	69	2
Totaal	4.851	660

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg11	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.998	699
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.784	1.162
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	69	232
Totaal	4.851	2.093

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)	50	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.206	43	550	83	25
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.784	54	108	16	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	89	2	2	0	2
Totaal	5.129	100	660	100	13

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	50	1	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.206	43	699	33	32
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.784	54	1.162	56	42
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	89	2	232	11	261
Totaal	5.129	100	2.093	100	41

Ons Huis', Woningstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 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.	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	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	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					

Ons Huis', Woningstichting

3

Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.262	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	69.655	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	85	98	92

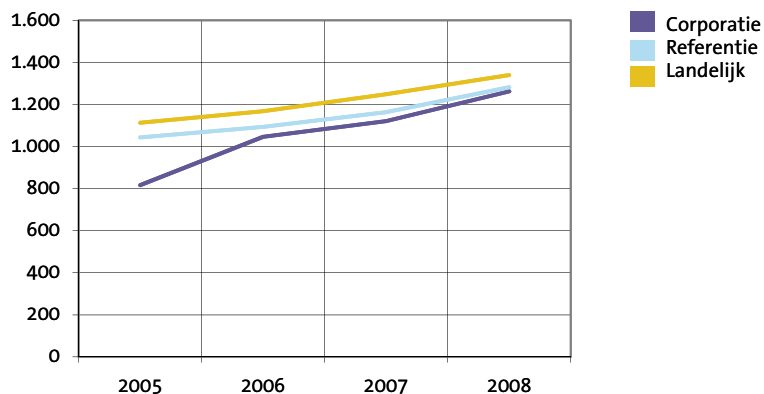
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	817	1.047	1.121	1.262	54,5
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
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)



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

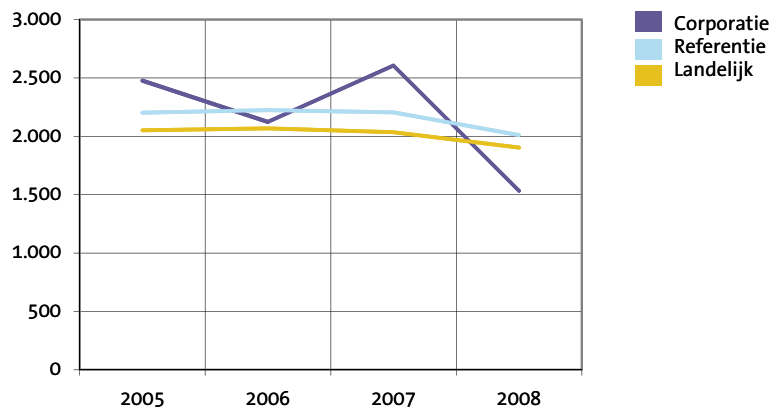
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.933	4.971	5.016	5.110
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.477	2.124	2.607	1.535
Netto kasstroom na rente per VHE	1.334	1.026	1.275	142

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

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)**

Ons Huis', Woningstichting

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	156.461	160.271	155.528
- grondkosten	9.863	20.082	20.681
- bouwkosten	146.598	135.053	128.809
- overige kosten	0	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	157.643	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	0	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	163.143	154.437	146.104
Verkoopkosten	2.679	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	14.093	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

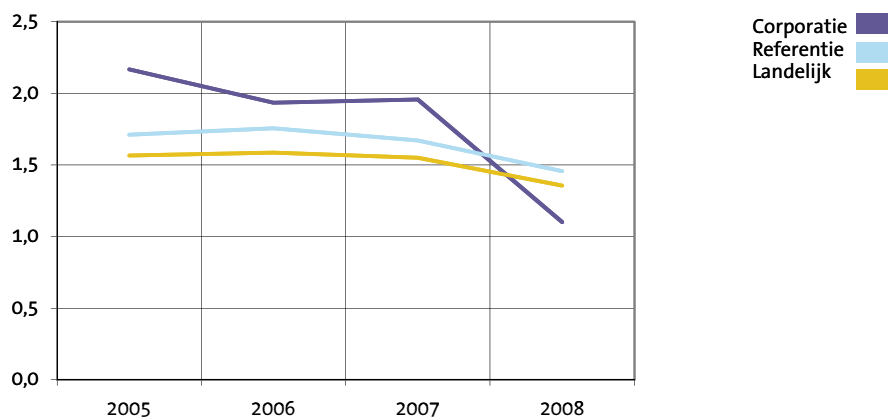
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

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

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.477	2.124	2.607	1.535
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.143	1.098	1.332	1.393
Rentedekkingsgraad	2,2	1,9	2,0	1,1
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	1,7	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

Ons Huis', Woningstichting

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	38.089	39.347	45.393	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.392	-2.519	-3.027	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-823	-836	121	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-53	-382	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-2.707	-2.993	-3.646	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-28	-104	-251	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	32.139	32.843	38.208	33.535	33.997	35.518

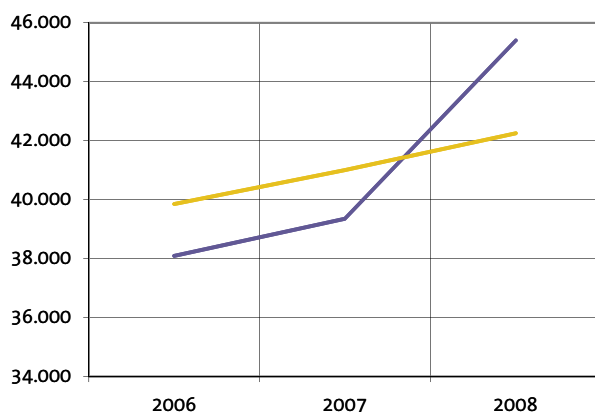
Quintielscores bedrijfswaarde

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

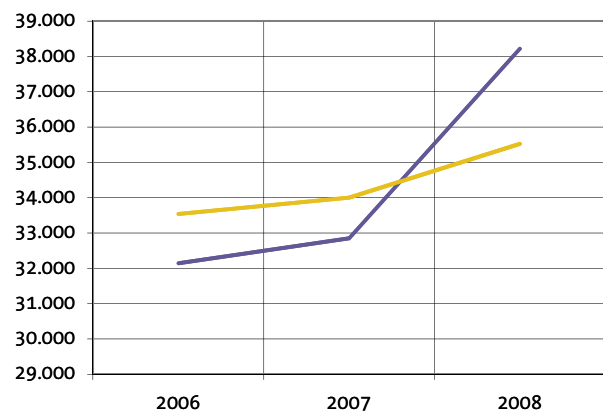
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Ons Huis', Woningstichting**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongegeheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	141.020	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	164.020	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	167.263	173.061	155.105
Huur/WOZ woongegeheden 2008 in %	3,3	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

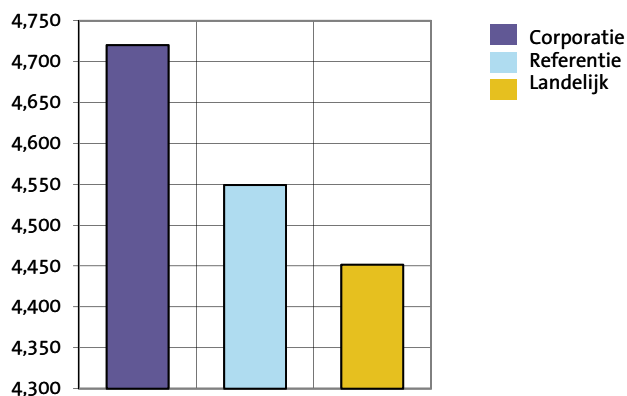
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,5	7,9	7,4
2007	6,5	7,7	7,3
2008	7,5	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	27,5	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongegeheden	4,7	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongegeheden	0,6	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	1.608	968
Referentie	681	812
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 woongegeheden 2008

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	29.675	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.344	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	387	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.393	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,63	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

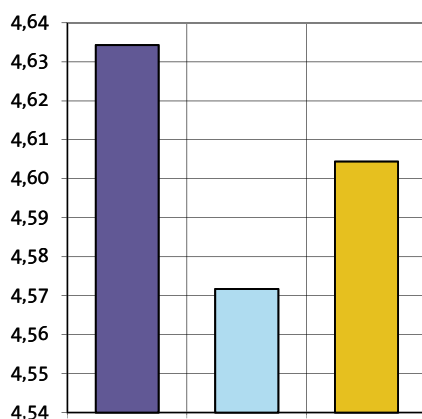
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.477	2.124	2.607	1.535
Langlopende leningen per VHE	22.473	27.757	27.991	29.675
Schuldverdien ratio	9,1	13,1	10,7	19,3
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	11,1	11,7	12,4	14,4
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

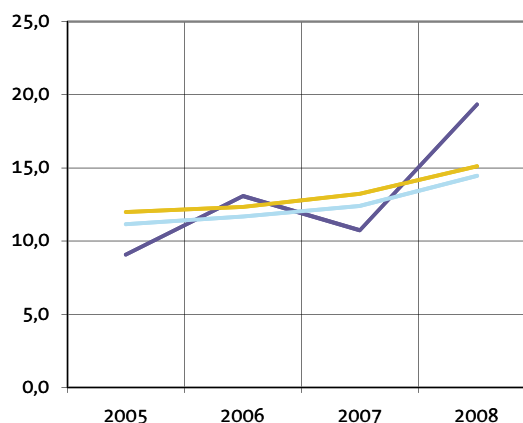
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

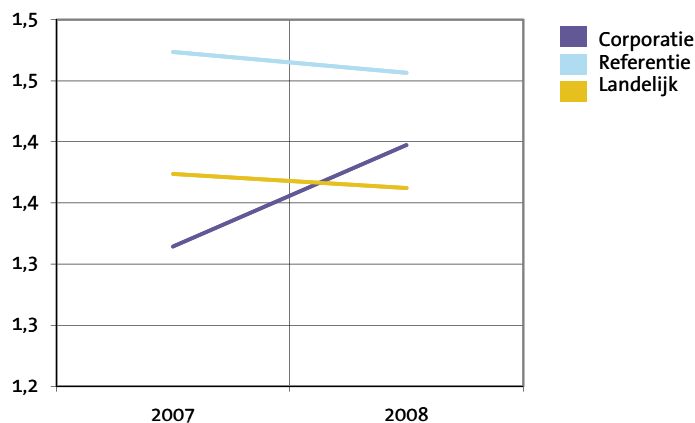


Ons Huis', Woningstichting**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	32.843	38.208
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.990	27.344
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
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

Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	35,5	41,8	38,4
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	19.113	16.018	13.322

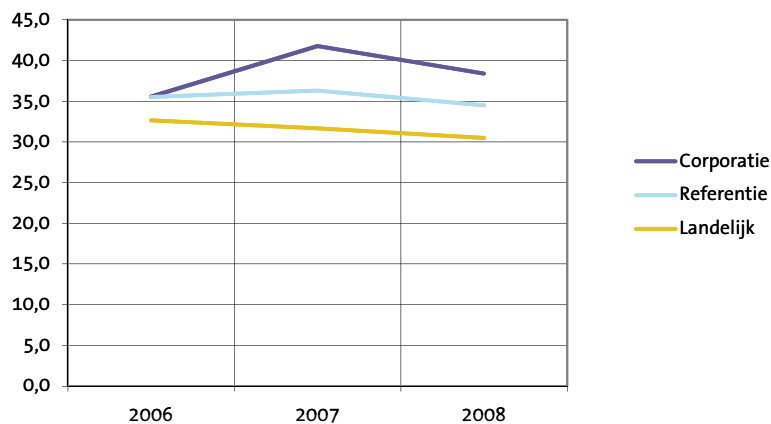
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	112.484	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	21.771	16.631	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



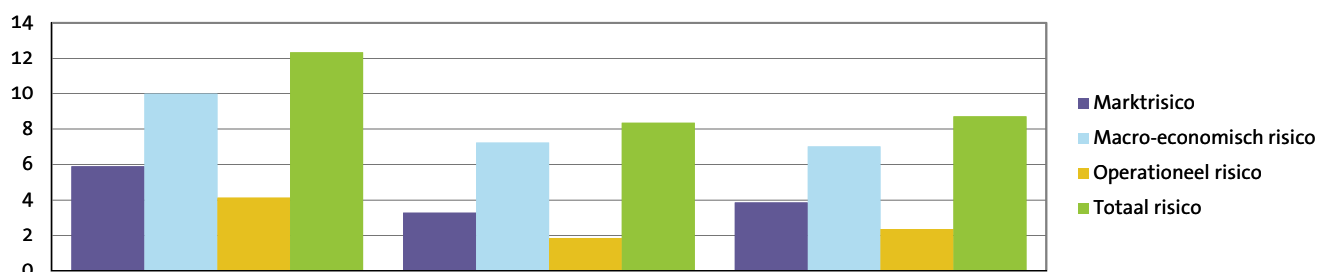
Ons Huis', Woningstichting**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,9	2.942	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	10,0	4.983	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	4,1	2.055	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	12,3	6.141	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

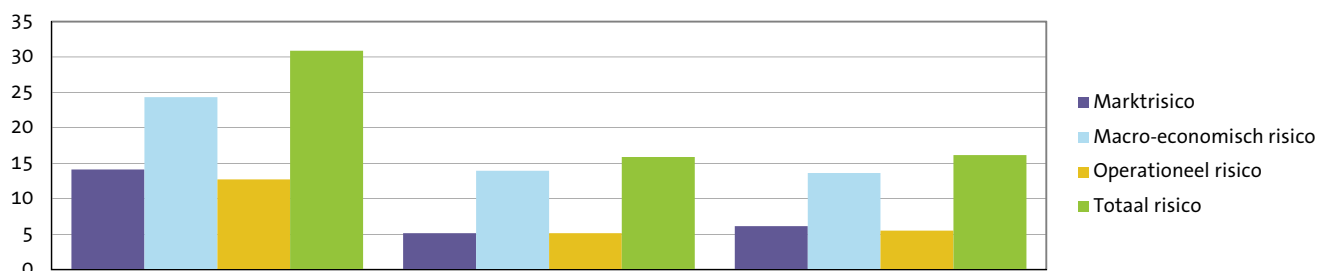
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	14,1	9.345	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	24,3	16.074	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	12,7	8.413	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	30,9	20.408	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Ons Huis', Woningstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
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

Ons Huis', Woningstichting

Ons Huis', Woningstichting

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 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.