

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0874

**Stichting Woonbelangen Weidegebied
Woerden**



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Inhoud

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	2.2	Kwaliteit van de voorraad	
	2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
	2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
	2.2.3	Wonen en zorg	8
	2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
	2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
	2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
	2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
	2.3.3	Realisatie-index sloop	11
	2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
	2.4	Inzet in aandachtswijken	
	2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
	2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
	2.4.3	Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
	2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering		
	3.1	Netto bedrijfslasten	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
	3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
	4.1	Vastgoed	
	4.1.1	Bedrijfswaarde	18
	4.1.2	WOZ-waarde	19
	4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
	4.1.4	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	4.2	Langlopende leningen	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
	4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief		
	5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
	5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Stichting Woonbelangen Weidegebied

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Stichting Woonbelangen Weidegebied		
L-nummer	L0874		
Vestigingsplaats	Woerden		
Aantal fte's	49,3		
Totaal huurwoningen	4.754		
Eenheden in verzorgingshuizen	42		
Overige woonegelegenheden	4		
Totaal aantal woonegelegenheden	4.800		
Garages	n.b. m2	87 [weging 0,2]	17
Bedrijfsruimten/winkels	n.b. m2	13 [weging 1,0]	13
Overig bezit	n.b. m2	38 [weging 0,2]	8
Maatschappelijk vastgoed	n.b. m2	1 [weging 2,0]	2
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.939		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.840
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			4.851
Verbindingen			
Aantal verbindingen	1		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	38		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	4.800	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Algemeen **1**

1.2 **Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen** (verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	1.758	37
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.042	3.042	63
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.800	4.800	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	51,7	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	29,5	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	14,7	15,0	13,1
Hoogbouw	3,1	10,6	10,7
Eenheden verzorging	0,9	1,7	2,1
Overige woonegelegenheden	0,1	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,8	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	10,5	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	16,8	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	25,0	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,7	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,1	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	7,1	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Stichting Woonbelangen Weidegebied

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,9	10,7	8,6	8,2	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	0,9	0,8	0,8	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	2,3	0,8	1,4	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,1	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	399	401	421	432	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				433	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				302	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				63	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,2	71,0	71,0	71,1	68,2	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

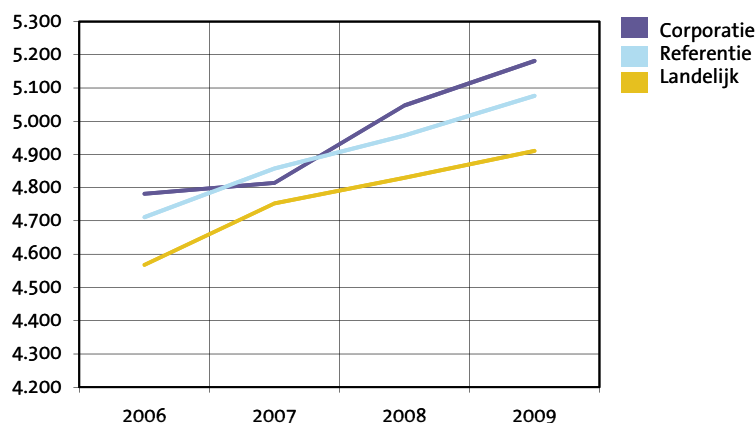
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.782	4.814	5.047	5.181	108
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.432	1.333	1.331	1.331	28,0	19,9	25,4
Betaalbare woningen	2.804	2.869	2.848	2.845	59,8	72,1	66,7
Dure woningen	504						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		488	485	465	9,8	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		114	114	113	2,4	1,6	1,9

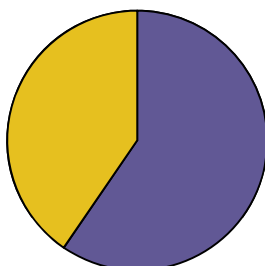
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	204	210	178	174	59,6	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	143	132	105	140	40,4	33,8	27,5
Passend	341	336	278	301	97,7	90,2	90,2
Te duur	4	2	2	12	1,6	6,1	5,9
Te goedkoop	2	4	3	1	0,8	3,7	3,8

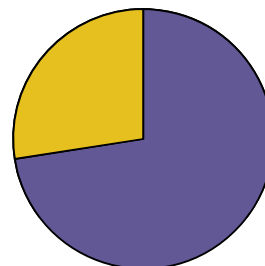
Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



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

Stichting Woonbelangen Weidegebied

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	136	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,19	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	156	261	237	450	323	325
Mutatieonderhoud	171	196	200	315	188	205
Planmatig onderhoud	674	655	1.036	1.324	1.052	915
Totaal onderhoud	1.001	1.112	1.473	2.089	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.126	424	1.312	2.812	20.676	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	269	106	30	136			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	4.800		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	572		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	11,9	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	70		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	4		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.014		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,1	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	22		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	7,0	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	175	114	36	47	69
Fysieke activiteiten	355	439	74	44	54
Totaal	530	553	110	91	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Stichting Woonbelangen Weidegebied

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

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

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	4.800	112.156	514.790	2.419.143	4.800	112.156	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,4	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	1,2	0,4	0,5	0,7	0,0	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,3	0,3	0,7	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,5	0,7	1,1	0,2	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,4	0,2	0,6	0,5	0,7	0,6	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	155	65	94	314	256	0,82	
Prognosejaar 2007		48	80	128	98	0,77	
Prognosejaar 2008			32	32	66	0,48	
Gerealiseerde productie	158	32	66			0,69	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	36	108	0	144	167	0,86	
Prognosejaar 2007		68	25	93	81	0,87	
Prognosejaar 2008			60	60	60	1,00	
Gerealiseerde productie	86	21	60			0,91	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	5	12	13	30	25	0,83	
Prognosejaar 2007		13	13	26	15	0,58	
Prognosejaar 2008			15	15	10	0,67	
Gerealiseerde productie	10	5	10			0,69	0,59

Stichting Woonbelangen Weidegebied

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	94
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.042	182
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.800	276

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	204
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.042	566
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.800	770

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	37	94	34	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.042	63	182	66	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.800	100	276	100	6

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.758	37	204	26	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.042	63	566	74	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.800	100	770	100	16

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	31,3	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	19.988	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	9.921	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	8.094	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	40,5	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	8.842	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.700	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Stichting Woonbelangen Weidegebied

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	597	587	635	637	667	705
Overige bedrijfslasten*	1.057	1.188	1.110	1.198	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.242	1.112	1.473	2.089	1.500	1.387
Variabele lasten	2.896	2.888	3.218	3.923	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.242	1.112	1.473	2.089	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.654	1.776	1.745	1.835	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	153	128	170	170	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	134	126	151	177	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	12	15	32	69	65	66
Netto bedrijfslasten	1.355	1.507	1.392	1.418	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	56	109	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.355	1.507	1.336	1.309	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	62.677	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	98	93	88

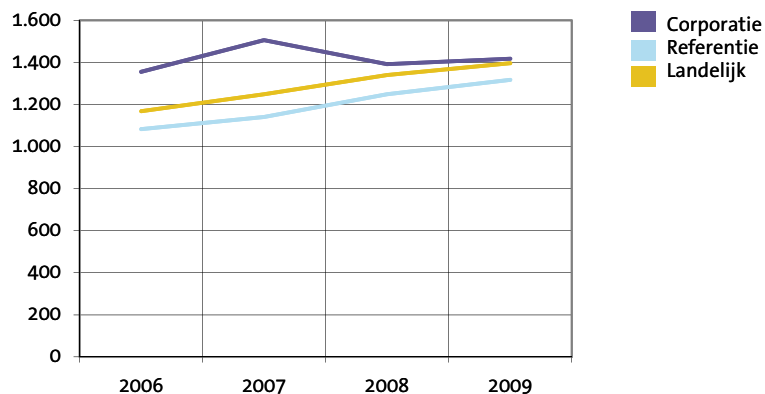
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.355	1.507	1.392	1.418	4,7
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten				4	

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.686	4.831	4.995	5.115
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.088	2.212	2.130	1.608
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	949	1.032	887	343

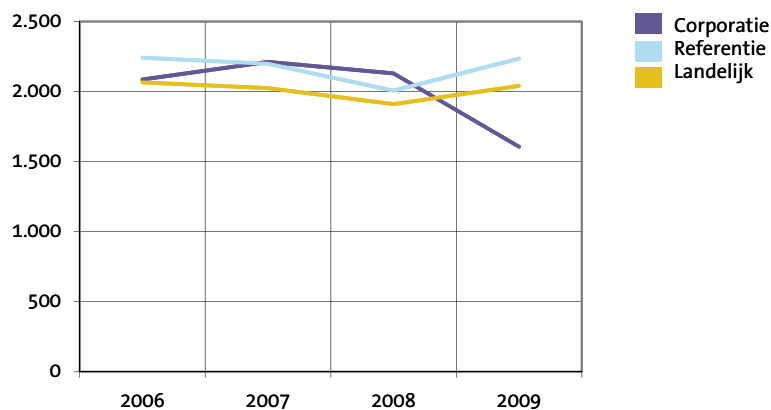
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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



Stichting Woonbelangen Weidegebied

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	142	0	43	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	174.570	0	155.233	172.581	174.866
- grondkosten	27.035	0	24.512	21.893	22.220
- bouwkosten	134.620	0	111.977	144.959	145.295
- overige kosten	12.915	0	18.744	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	16	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	103.313	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	18.688	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	83.563	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	1.063	0	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	32	23	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	129.063	189.217	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	70.656	-11.522	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	10	5	10	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	197.500	187.600	202.300	153.287	139.963
Verkoopkosten	0	4.600	1.800	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	10	40	80	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	106	30	136	21.021	97.606
Uitgaven	4.000	43.733	20.676	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	86	21	60	3.069	15.305
Kosten	2.593	7.333	4.400	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	46	39.716	153.361
---	---	---	----	--------	---------

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Bedrijfsvoering **3**

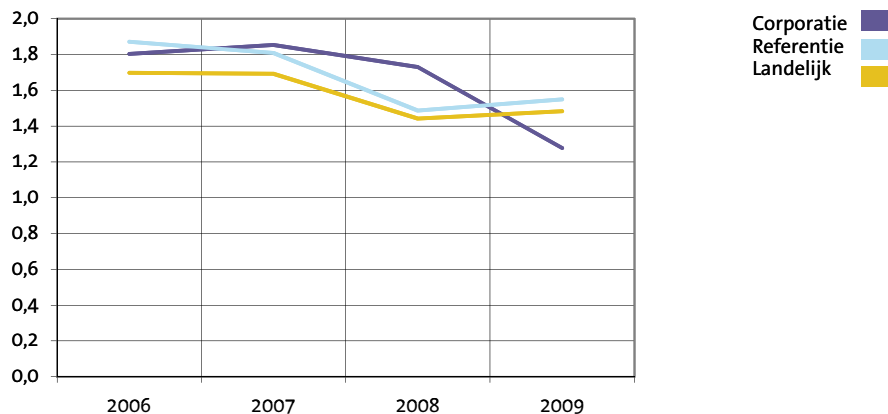
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.130	2.243	2.101	1.578
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.181	1.211	1.214	1.234
Rentedekkingsgraad	1,8	1,9	1,7	1,3
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Stichting Woonbelangen Weidegebied

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	48.301	43.598	42.998	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.428	1.289	1.271	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-4.153	-2.343	-1.076	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.560	-1.888	-338	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-51	-404	-369	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.933	-6.176	-6.458	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-192	-192	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	37.840	33.884	36.028	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	183.116	168.394	151.586
	eenheden verzorging	67.238	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	0	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	187.285	174.944	157.863
	eenheden verzorging	68.167	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	40.000	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	187.757	177.371	159.816
	eenheden verzorging	70.976	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	41.500	69.098	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,8	2,9	3,1

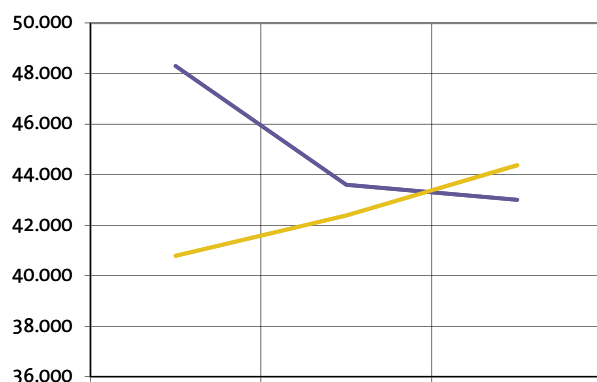
Quintielscores bedrijfswaarde

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

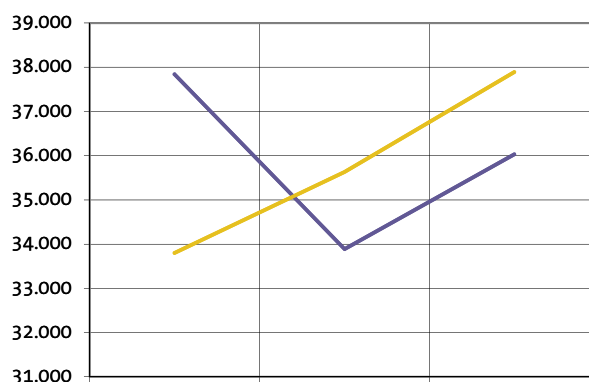
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie **4**

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	7,8	7,7	7,3
2008	6,8	7,8	7,5
2009	7,0	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,2	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,2	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,4	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	1.058	887
Aantal hectares			0,0	146.309	277.642

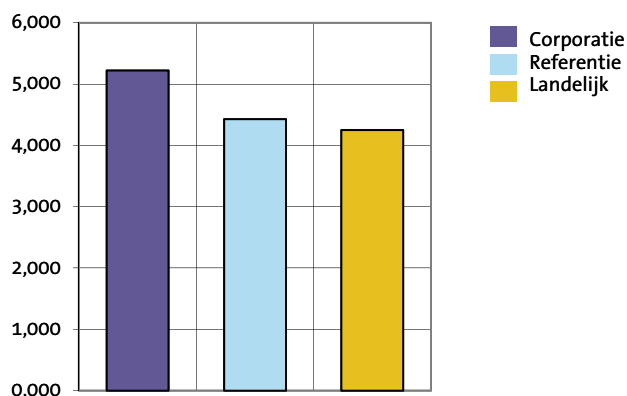
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	23	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	172.217	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



Stichting Woonbelangen Weidegebied

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.063	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	24.939	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.436	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.234	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,49	4,58	4,47

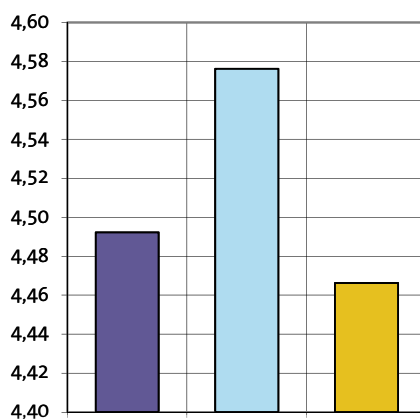
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	949	1.032	887	343
Langlopende leningen per VHE	24.880	26.234	25.298	27.063
Schuldverdienratio	26,2	25,4	28,5	78,8
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	23,5	25,7	43,7	40,4
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

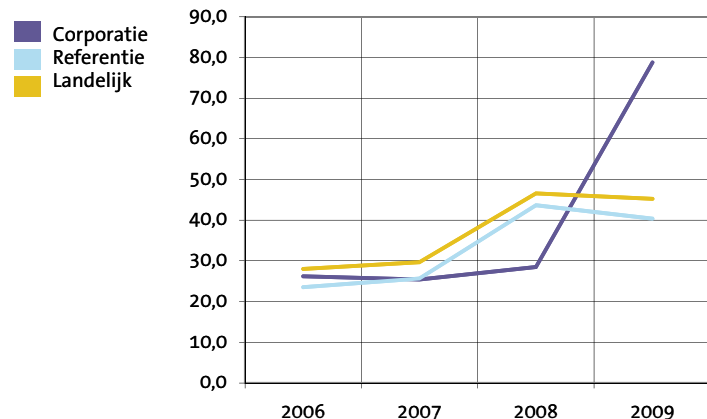
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Waarden vastgoed en leningen **4**

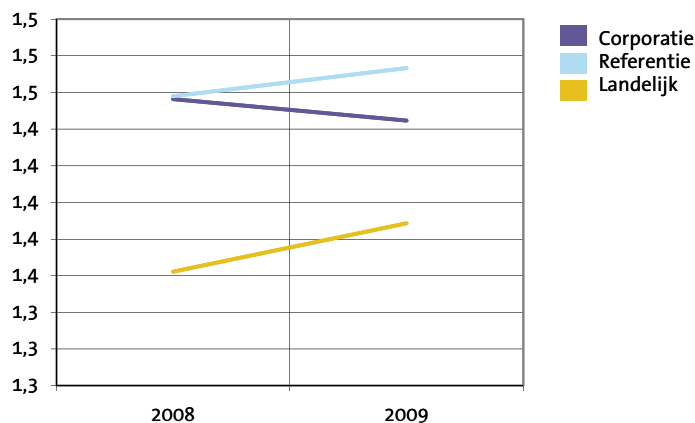
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.884	36.028
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.265	24.939
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Stichting Woonbelangen Weidegebied

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	37,2	32,4	31,4
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	13.289	16.049	13.400

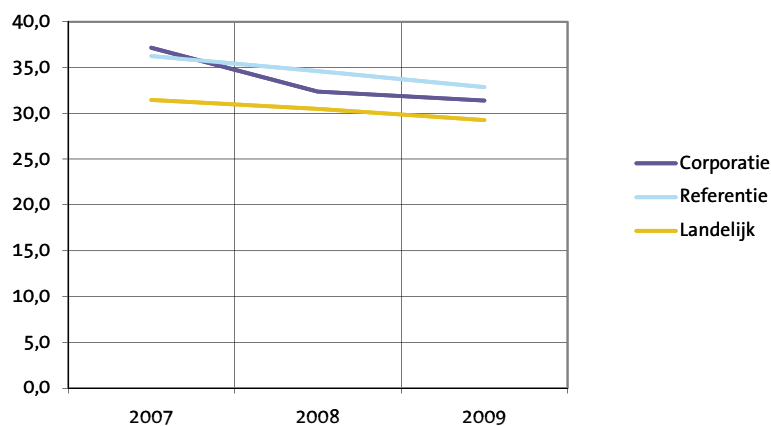
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	11.478	18.254	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



Stichting Woonbelangen Weidegebied

Financiële positie en perspectief

5

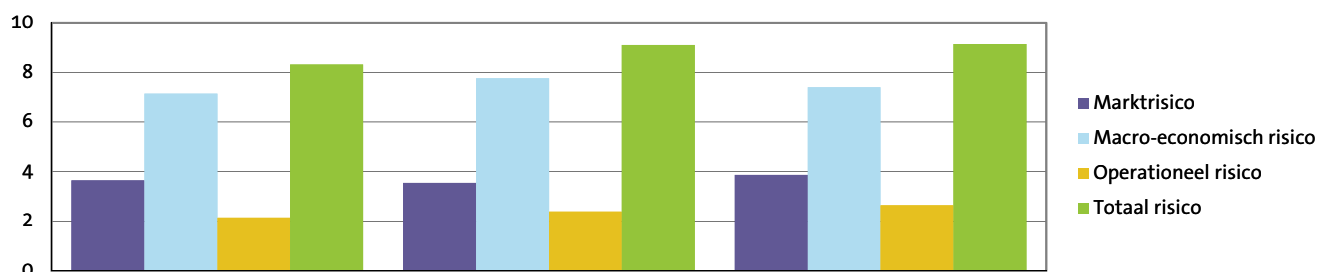
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,6	1.541	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,1	3.022	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	2,1	906	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	8,3	3.521	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)



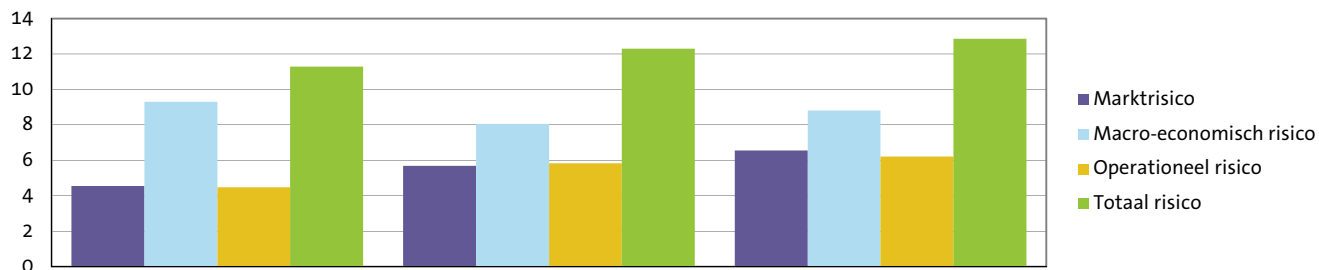
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,5	2.262	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,3	4.631	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	4,5	2.228	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	11,3	5.615	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Stichting Woonbelangen Weidegebied

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Stichting Woonbelangen Weidegebied

Stichting Woonbelangen Weidegebied

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

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010

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

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

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.