

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1538

**Westhoek Wonen
De Ronde Venen**



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

Westhoek Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Westhoek Wonen		
L-nummer	L1538		
Vestigingsplaats	De Ronde Venen		
Aantal fte's	38,9		
Totaal huurwoningen	4.354		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	17		
Totaal aantal woonegelegenheden	4.371		
Garages	6.375 m2	359 [weging 0,2]	72
Bedrijfsruimten/winkels	482 m2	4 [weging 1,0]	4
Overig bezit	524 m2	4 [weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	4.738		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			4.448
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			4.447
Verbindingen			
Aantal verbindingen	2		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	377		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	6		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	4.045		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	4.358	99,7	
Overig	13	0,3	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf10 Corporaties met stabiele portefeuille		

Westhoek Wonen**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)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.358	4.358	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	4.358	4.358	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	67,9	34,4	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	19,3	30,1	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	12,4	15,0	13,1
Hoogbouw	0,0	10,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,7	2,1
Overige woongelegenheden	0,4	8,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,6	8,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	16,8	11,6	14,3
Bouwperiode 1960-1969	15,2	18,4	17,6
Bouwperiode 1970-1979	21,6	17,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	27,6	24,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	16,1	11,5	11,1
Bouwperiode 2000 en later	2,2	8,6	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Westhoek Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	6,8	5,9	6,1	5,7	8,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,6	0,9	0,7	1,5	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	0,2	0,2	0,7	1,3	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,1	0,1	0,2	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,5	0,4	0,8	0,7	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	407	421	424	432	429	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				432	428	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	#DEEL/0!	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				377	511	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	73,4	72,3	71,1	67,8	71,8	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

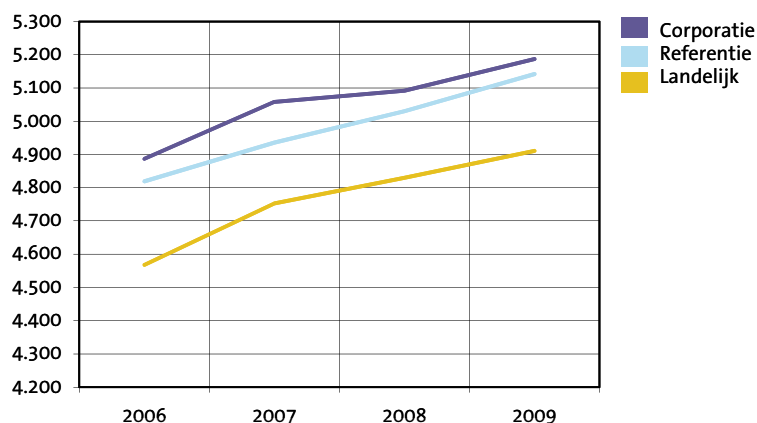
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.887	5.058	5.092	5.187	106
Referentie	4.820	4.936	5.030	5.142	107
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 woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Westhoek Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

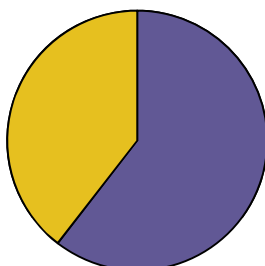
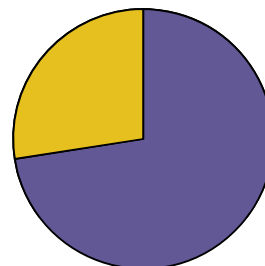
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	780	787	760	735	16,9	18,4	25,4
Betaalbare woningen	3.375	3.382	3.382	3.368	77,4	71,8	66,7
Dure woningen	200						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		192	216	238	5,5	8,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		8	9	13	0,3	1,5	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.	151	155	138	130	60,5	57,6	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	95	104	102	74	39,5	42,4	27,5
Passend	246	163	239	202	89,6	92,5	90,2
Te duur	0	57	1	2	6,3	3,6	5,9
Te goedkoop	0	39	0	0	4,1	3,9	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.

Westhoek Wonen

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	134	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	49	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,05	3,19	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	222	315	287	302	191	325
Mutatieonderhoud	64	41	69	70	88	205
Planmatig onderhoud	2.493	2.001	893	1.088	891	915
Totaal onderhoud	2.779	2.357	1.250	1.460	1.171	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.120	0	2.255	3.652	27.254	4.335	15.948
Woningverbetering (aantal)	108	0	113	134			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	4.371		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	450		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,3	14,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,7	2,0
Aantal nultredenwoningen	450		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	10,3	35,2	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	26		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	12,7	15,3	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Westhoek Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	46	47	11	15	69
Fysieke activiteiten	138	107	32	34	54
Totaal	184	154	42	48	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					

Westhoek Wonen

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	4.748	112.156	57.313	2.419.143	4.748	112.156	57.313	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,1	1,2	0,5	1,0	0,6	1,1	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	0,1	0,4	0,2	0,7	0,1	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,1	1,1	0,8	0,1	0,1	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,5	0,2	1,1	0,7	0,7	0,3	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,2	0,5	0,0	0,6	0,2	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.

Westhoek Wonen**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	16	6	110	132	21	0,16	
Prognosejaar 2007		49	157	206	5	0,02	
Prognosejaar 2008			44	44	5	0,11	
Gerealiseerde productie	16	0	5				0,10 0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	16	0	0	16	10	0,63	
Prognosejaar 2007		0	0	0	10	0,05	
Prognosejaar 2008			0	0	10	0,05	
Gerealiseerde productie	0	0	10				0,24 0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	2	2	2	6	6	1,00	
Prognosejaar 2007		2	5	7	4	0,57	
Prognosejaar 2008			17	17	3	0,18	
Gerealiseerde productie	2	1	3				0,58 0,59

Westhoek Wonen

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)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.358	157
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.358	157

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.358	1.682
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	4.358	1.682

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.371	100	157	100	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.371	100	157	100	4

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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.371	100	1.685	100	39
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	4.371	100	1.685	100	39

Westhoek Wonen**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					

Westhoek Wonen

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	460	533	426	532	542	705
Overige bedrijfslasten*	863	977	1.109	1.216	1.210	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	3.487	2.357	1.250	1.460	1.377	1.387
Variabele lasten	4.810	3.867	2.785	3.208	3.130	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	3.487	2.357	1.250	1.460	1.412	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.323	1.510	1.535	1.748	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	127	135	132	148	301	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	41	19	32	82	66	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	64	66
Netto bedrijfslasten	1.155	1.356	1.371	1.518	1.286	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	5	22	41	44	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.155	1.351	1.348	1.477	1.242	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	60.771	58.980	61.818
Aantal VHE per fte	114	134	88

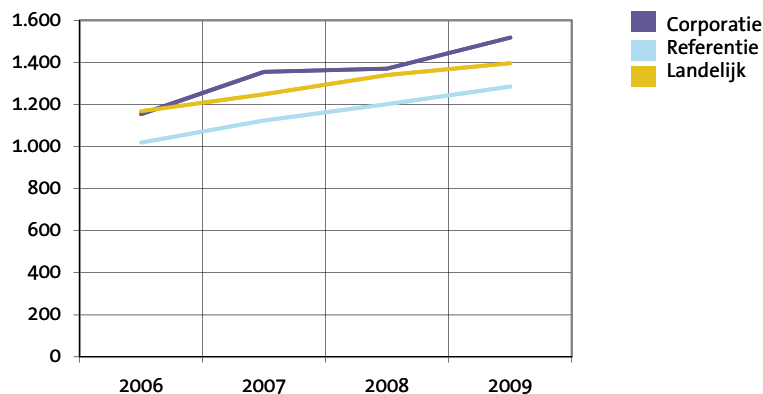
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.155	1.356	1.371	1.518	31,5
Referentie	1.019	1.125	1.202	1.286	26,2
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					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Westhoek Wonen**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

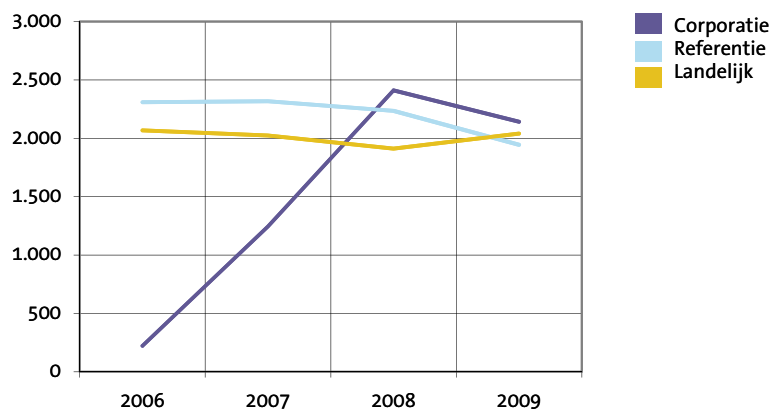
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.865	4.959	5.032	5.122
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	223	1.246	2.411	2.144
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	-750	194	1.083	1.068

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.762	4.869	4.957	4.144
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.309	2.319	2.236	1.945
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.077	1.179	895	811

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)**

Westhoek Wonen

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	16	0	5	308	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	58.125	0	209.000	200.120	174.866
- grondkosten	6.313	0	23.000	31.792	22.220
- bouwkosten	38.813	0	186.000	160.071	145.295
- overige kosten	13.000	0	0	8.256	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	0	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	0	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	0	136.621
- grondkosten	0	0	0	0	17.067
- bouwkosten	0	0	0	0	110.382
- overige kosten	0	0	0	0	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	0	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	0	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	0	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	0	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	2	1	3	51	13.045
Bruto verkoopprijs	245.500	230.000	210.333	170.824	139.963
Verkoopkosten	4.000	0	21.000	7.941	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	10	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	113	134	8.452	97.606
Uitgaven	0	19.956	27.254	4.335	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	10	185	15.305
Kosten	0	0	22.700	13.676	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

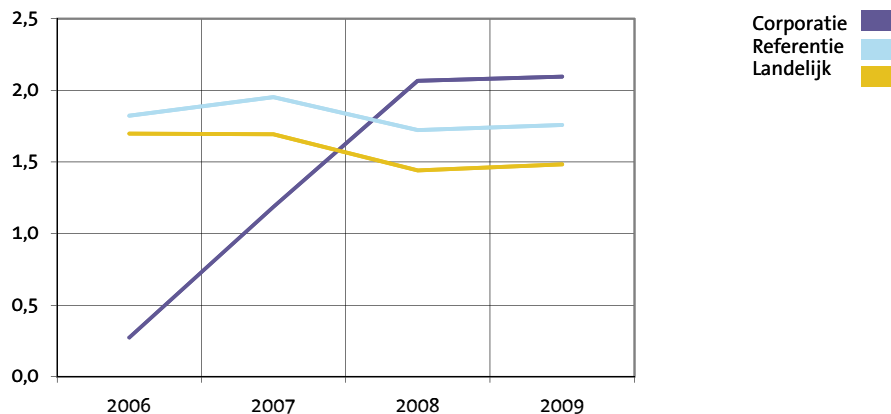
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	326	3.378	153.361
---	---	---	-----	-------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	285	1.239	2.098	2.044
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.034	1.045	1.015	975
Rentedekkingsgraad	0,3	1,2	2,1	2,1
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.385	2.416	2.136	1.879
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.308	1.237	1.241	1.069
Rentedekkingsgraad	1,8	2,0	1,7	1,8
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

Westhoek Wonen

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	43.076	36.435	33.222	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	-1.237	1.077	982	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-787	348	1.127	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	319	44	13	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	-2.609	-2.545	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-3.172	-3.472	-3.516	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	38.200	31.823	29.284	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongeenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	215.402	177.092	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	36.328	53.571
	overige woongeenheden	n.v.t.	47.598	52.749
2008:	huurwoningen	218.591	183.168	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	96.069	53.868
	overige woongeenheden	414.333	53.930	64.627
2009:	huurwoningen	220.095	180.627	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	n.v.t.	59.051
	overige woongeenheden	73.118	76.082	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		2,4	2,8	3,1

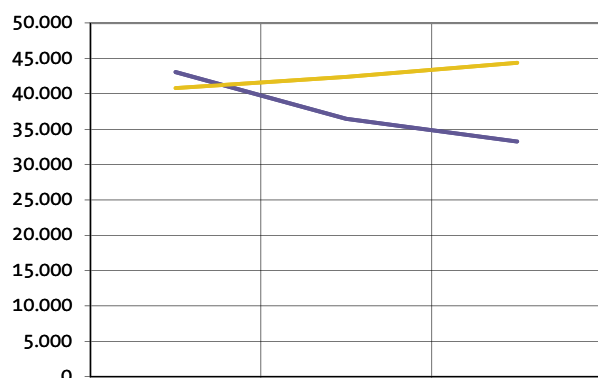
Quintielscores bedrijfswaarde

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)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	7,7	7,2	7,3
2008	6,3	7,2	7,5
2009	5,7	7,3	7,7
Restant levensduur na uniformering	26,3	23,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	7,4	4,9	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	25,0	1,8	1,1

4.1.4 Grondposities

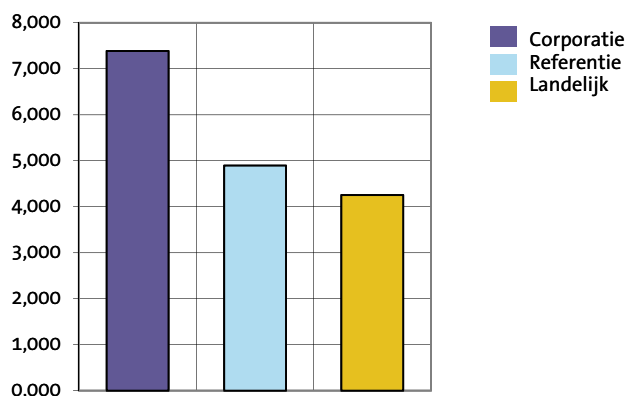
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	153	0	261	887
Aantal hectares			0,0	18	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	1	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	303.000	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	8	162	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	274.500	42.321	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

Westhoek Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	17.987	22.901	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	16.739	20.221	27.284
Kortlopende schulden per VHE	3.677	1.678	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	975	1.069	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,57	3,78	4,47

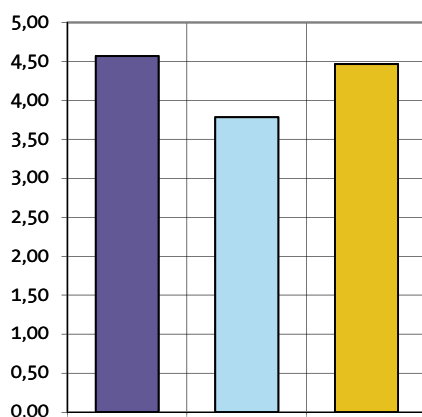
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	-750	194	1.083	1.068
Langlopende leningen per VHE	18.814	19.087	18.113	17.987
Schuldverdienratio	-25,1	98,5	16,7	16,8
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.077	1.179	895	811
Langlopende leningen per VHE	23.950	24.142	24.705	22.901
Schuldverdienratio	22,2	20,5	27,6	28,3
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

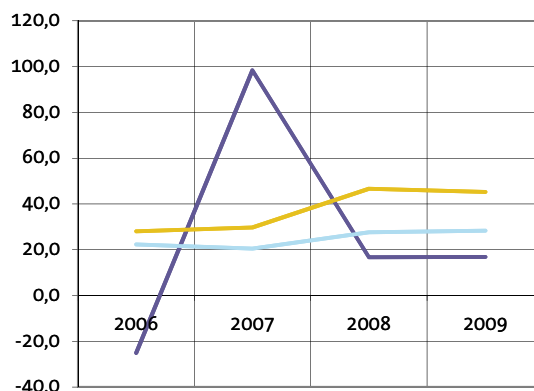
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

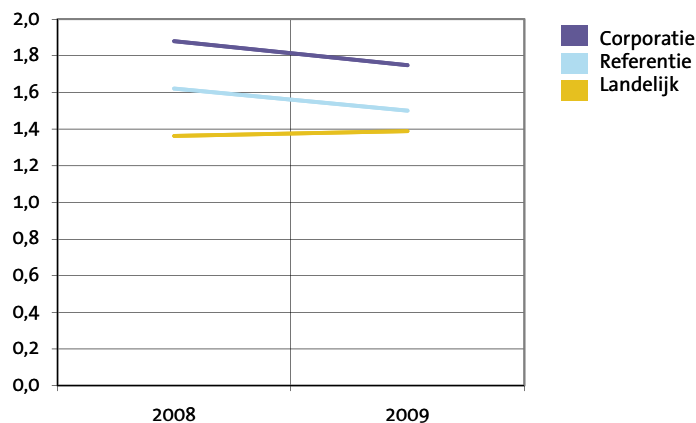


Westhoek Wonen**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	31.823	29.284
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	16.934	16.739
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,9	1,7
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.706	30.344
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.012	20.221
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,6	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

Westhoek Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	51,1	40,3	35,1
Referentie	36,6	36,2	33,3
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	12.127	11.724	13.400

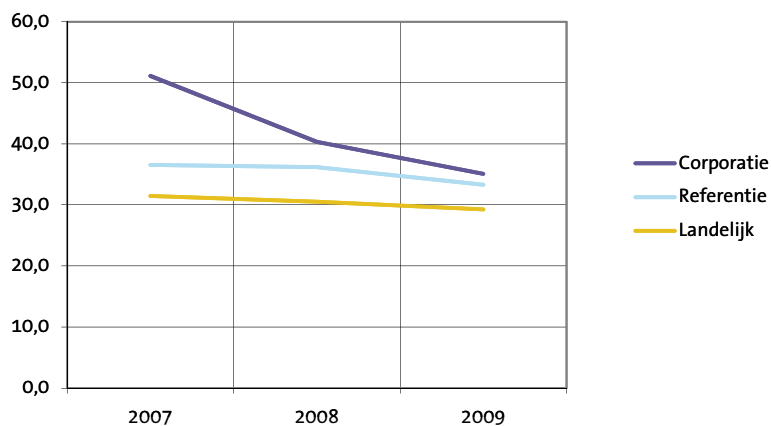
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	22.035	21.310	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



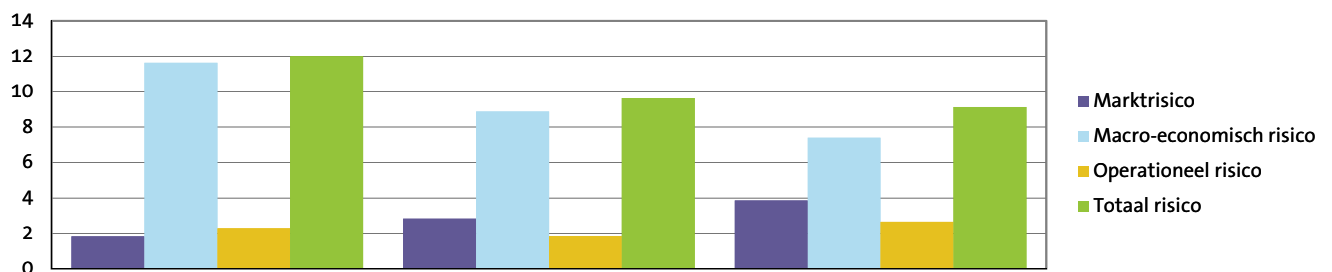
Financiële positie en perspectief 5**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	1,8	632	2,8	998	3,9	1.772
Macro-economisch risico	11,6	4.017	8,9	3.123	7,4	3.392
Operationeel risico	2,3	790	1,9	651	2,6	1.211
Totaal risico	12,0	4.144	9,6	3.389	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

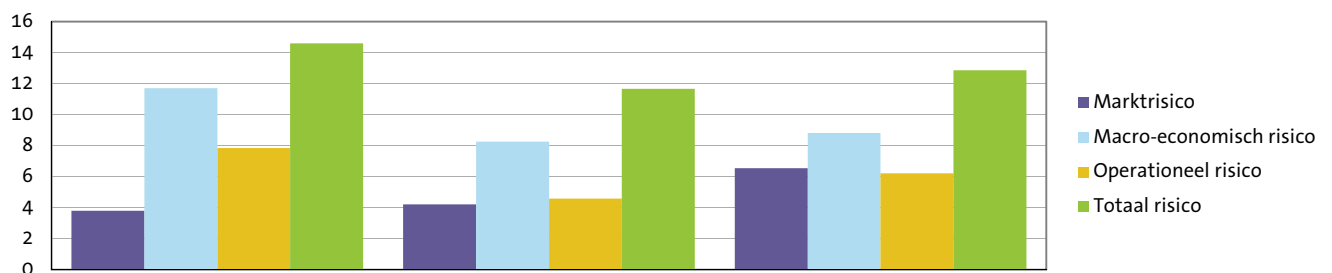
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,8	2.261	4,2	2.695	6,5	3.706
Macro-economisch risico	11,7	6.959	8,3	5.295	8,8	4.991
Operationeel risico	7,8	4.655	4,6	2.929	6,2	3.511
Totaal risico	14,6	8.673	11,6	7.468	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Westhoek Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	75,0	4,0	0,0	0,0	21,0
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)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Westhoek Wonen

Westhoek Wonen

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.