

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L2118**

**Far West  
Amsterdam**





**Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	4
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	5
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>	5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>	
2.1	<b>Verhuur</b>	
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	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
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	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
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	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
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
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>	15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	
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	<b>Rentedekkingsgraad</b>	17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>	
4.1	<b>Vastgoed</b>	
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	<b>Langlopende leningen</b>	
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
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

**Far West****1 Algemeen****1.1 Algemene gegevens corporatie**

Naam corporatie	<b>Far West</b>		
L-nummer	L2118		
Vestigingsplaats	Amsterdam		
Aantal fte's	24		
Totaal huurwoningen	9.149		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	60		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>9.209</b>		
Garages	12.275 m2	491 [weging 0,2]	98
Bedrijfsruimten/winkels	61.447 m2	546 [weging 1,0]	546
Overig bezit	12.420 m2	483 [weging 0,2]	97
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>10.729</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>9.950</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>9.701</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	5		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	11.951		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	6.935		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg19 Amsterdam	9.209	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg19 Amsterdam</b>		
Referentiegroep	<b>Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties</b>		

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

Waardering wijken	Rg19	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.120	3.120	34
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.089	6.089	66
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	9.209	9.209	100

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

	Corporatie	Rg19	Landelijk
Eengezinswoningen	9,3	10,8	43,1
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	75,3	66,4	27,4
Meergezinswoningbouw met lift	2,6	7,7	13,1
Hoogbouw	12,2	10,3	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	0,7	3,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	2,9	30,2	8,3
Bouwperiode 1945-1959	66,5	12,8	14,3
Bouwperiode 1960-1969	22,2	10,8	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	9,4	18,7
Bouwperiode 1980-1989	1,1	19,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	0,0	10,0	11,1
Bouwperiode 2000 en later	7,3	7,9	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Far West

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	9,1	7,0	7,0	5,7	8,3	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	5,0	0,8	1,4	1,3	1,5	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	1,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		2,8	8,7	4,5	1,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	348	357	368	361	398	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				361	399	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	663	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				349	256	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,0	73,2	76,0	74,9	71,6	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

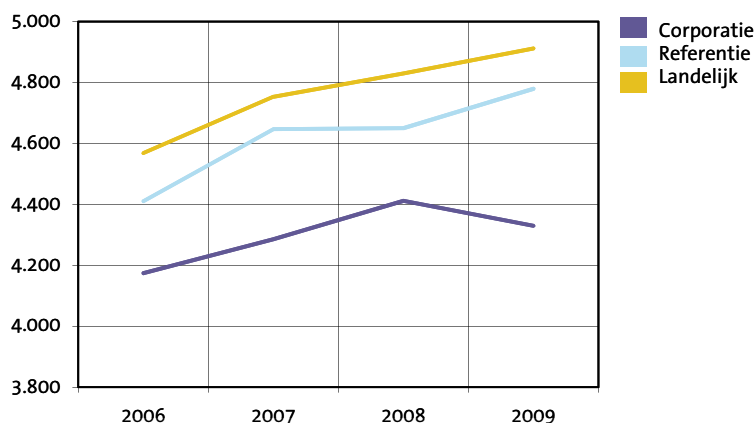
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.174	4.285	4.412	4.329	104
Referentie	4.411	4.647	4.650	4.779	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 woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

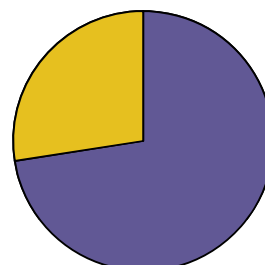
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	5.217	4.098	4.182	3.956	43,2	29,7	25,4
Betaalbare woningen	4.258	4.687	4.363	4.836	52,9	62,9	66,7
Dure woningen	189						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		225	167	275	3,0	5,4	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		138	84	82	0,9	2,1	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.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	75,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	24,8	27,5
Passend	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	91,4	90,2
Te duur	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	4,5	5,9
Te goedkoop	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	4,1	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.

## Far West

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.2 Kwaliteit van de voorraad

### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	113	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	78	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,19	3,17	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	167	126	149	449	356	325
Mutatieonderhoud	178	160	512	214	279	205
Planmatig onderhoud	535	695	488	201	815	915
Totaal onderhoud	879	981	1.148	864	1.449	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.196	10.732	17.733	46.180	17.473	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	535	566	384			

### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	9.209		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	934		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,1	12,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	60		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	6,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.439		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	15,6	28,2	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	n.b.		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	n.b.	10,8	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1.137	896	123	84	69
Fysieke activiteiten	676	896	73	59	54
Totaal	1.813	1.792	197	143	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					

## Far West

# 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	Rg19	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg19	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	9.209	201.928	447.065	2.419.143	9.209	201.928	447.065	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,0	1,0	1,0	1,0	1,5	0,7	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	3,5	0,8	0,9	0,7	3,7	0,9	0,8	0,7
Aankoop woongelegenheden	1,8	0,9	2,3	1,1	0,2	0,5	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	2,1	1,2	2,9	1,1	0,5	1,3	0,8	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	1,7	0,9	0,5	0,5	1,8	0,9	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	112	788	997	1.897	1.143	0,60	
Prognosejaar 2007		484	628	1.112	1.119	0,99	
Prognosejaar 2008			734	734	617	0,84	
Gerealiseerde productie	24	502	617			0,81	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	10	1.022	660	1.692	975	0,58	
Prognosejaar 2007		312	470	782	513	0,66	
Prognosejaar 2008			1.151	1.151	9	0,01	
Gerealiseerde productie	462	504	9			0,41	0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	85	56	53	194	580	0,33	
Prognosejaar 2007		56	57	113	517	0,22	
Prognosejaar 2008			61	61	117	0,52	
Gerealiseerde productie	63	400	117			0,36	0,59

## Far West

## 2 Volkshuisvestelijke gegevens

### 2.4 Inzet in aandachtswijken

#### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

##### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg19	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.120	393
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.089	545
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	9.209	938

##### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg19	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.120	1.683
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.089	3.153
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	9.209	4.836

#### 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)	3.120	34	393	42	13
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.089	66	545	58	9
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	9.209	100	938	100	10

##### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.120	34	1.683	35	54
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	6.089	66	3.153	65	52
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	9.209	100	4.836	100	53

**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg19</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	54,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	32,1	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**

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	9.209	69.036	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	1.813	10.610	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	4.922	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	4.836	24.417	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	52,5	35,4	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	1.792	7.618	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

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

## Far West

### 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	142	162	190	219	741	705
Overige bedrijfslasten*	1.050	1.334	1.474	1.449	1.302	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	879	981	1.148	864	1.466	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.070</b>	<b>2.477</b>	<b>2.812</b>	<b>2.532</b>	<b>3.510</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	879	981	1.148	864	1.537	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.192</b>	<b>1.496</b>	<b>1.664</b>	<b>1.668</b>	<b>1.973</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	0	306	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	3	14	7	313	120	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	139	165	168	183	84	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.049</b>	<b>1.317</b>	<b>1.490</b>	<b>1.172</b>	<b>1.462</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	211	187	103	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.049</b>	<b>1.317</b>	<b>1.278</b>	<b>985</b>	<b>1.359</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	88.625	60.407	61.818
Aantal VHE per fte	404	85	88

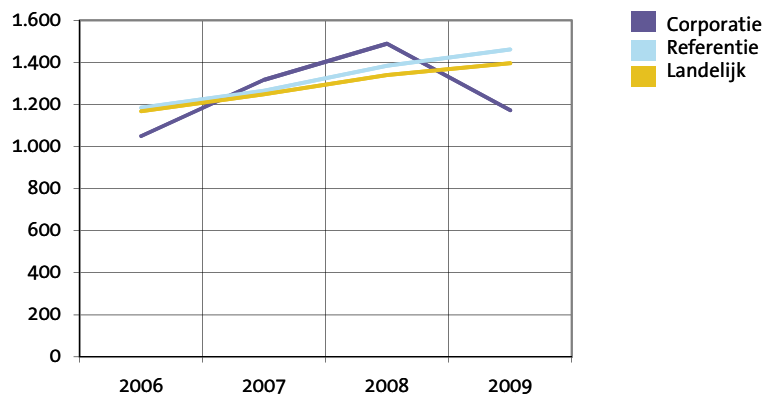
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.049	1.317	1.490	1.172	11,7
Referentie	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
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)

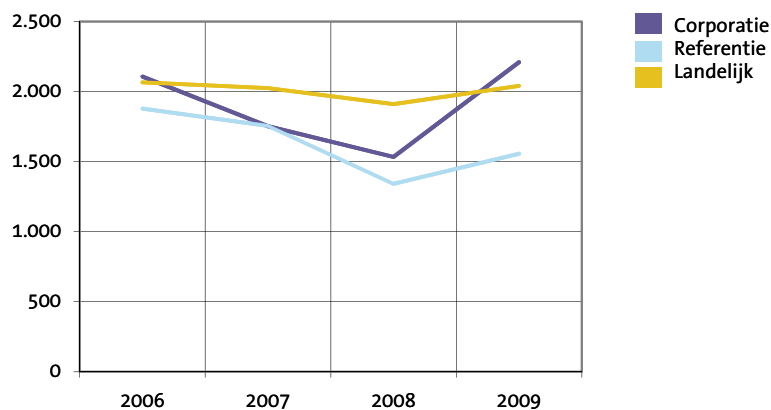


**3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.098	4.106	4.225	4.296
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.108	1.754	1.534	2.210
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	-592	699	90	578
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.347	4.504	4.585	4.523
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.879	1.755	1.342	1.556
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	807	778	188	406
<b>Landelijk</b>				
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**

<b>Scores 2009</b>	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)**

**Far West****3 Bedrijfsvoering****3.3 Kosten en opbrengsten productie****3.3.1 Nieuwbouw huur**

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	8	65	467	3.688	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	173.875	127.231	161.233	172.283	174.866
- grondkosten	13.500	7.200	8.310	20.778	22.220
- bouwkosten	143.125	110.615	130.255	142.415	145.295
- overige kosten	17.250	9.415	22.668	9.089	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	136.434	0	103.500	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	143	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.210	176.317
- grondkosten	0	0	0	4.839	17.494
- bouwkosten	0	0	0	211.441	151.999
- overige kosten	0	0	0	930	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	24	0	707	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	87.542	0	113.545	136.621
- grondkosten	0	4.958	0	12.734	17.067
- bouwkosten	0	76.083	0	92.443	110.382
- overige kosten	0	6.500	0	8.368	9.172

**3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen**

Aantallen	16	176	150	1.713	6.535
Bruto stichtingskosten	272.625	82.017	162.620	197.642	191.478
Netto verkoopresultaten	35.313	8.313	80	-1.394	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	9	25

**3.3.3 Verkoop bestaand bezit**

Aantallen	63	36	47	2.141	13.045
Bruto verkoopprijs	149.762	162.389	158.362	147.315	139.963
Verkoopkosten	18.159	15.444	20.660	12.086	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	19	6	32	36	38

**3.3.4 Verbeteringen en renovaties**

Aantallen	535	566	384	20.968	97.606
Uitgaven	11.581	18.961	46.180	17.473	15.948

**3.3.5 Sloop woonegelegenheden**

Aantallen	462	504	9	3.244	15.305
Kosten	0	15.563	5.333	8.272	9.491

**3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten**

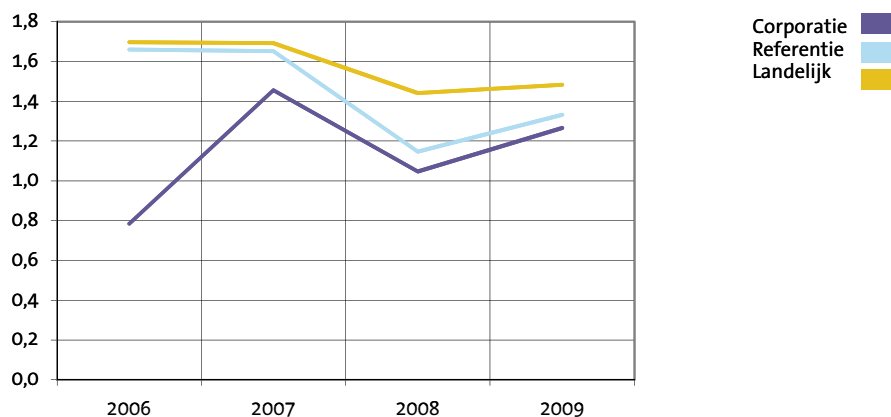
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	583	17.872	153.361
---	---	---	-----	--------	---------

**3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.168	2.235	1.993	2.758
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.760	1.536	1.903	2.180
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>0,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.031	1.972	1.472	1.634
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.223	1.194	1.284	1.228
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

**Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2009</b>	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**

## Far West

### 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>36.169</b>	<b>37.593</b>	<b>45.411</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-2.587	-2.525	-2.262	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-2.646	-2.986	-1.728	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	0	0	0	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.678	-1.488	-1.492	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	-1.595	-2.108	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>29.258</b>	<b>28.999</b>	<b>37.821</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	145.166
	eenheden verzorging	n.v.t.	53.783	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	59.096	52.749
2008:	huurwoningen	154.709	152.860	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	57.144	53.868
	overige woongelegenheden	74.517	59.816	64.627
2009:	huurwoningen	147.952	156.815	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.012	59.051
	overige woongelegenheden	76.383	67.467	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,9	3,1	3,1

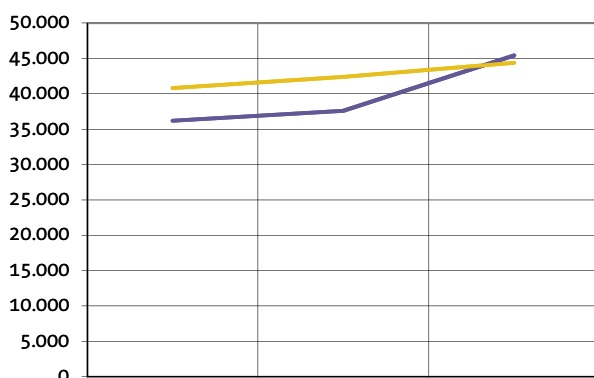
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

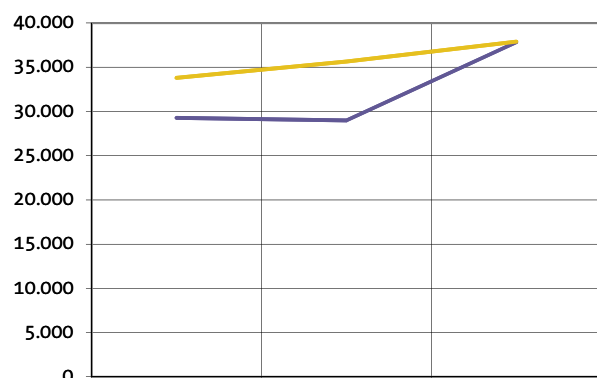
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ 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	7,1	6,2	7,3
2008	6,9	6,7	7,5
2009	8,8	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	18,2	21,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,0	4,8	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,4	1,1

**4.1.4 Grondposities**

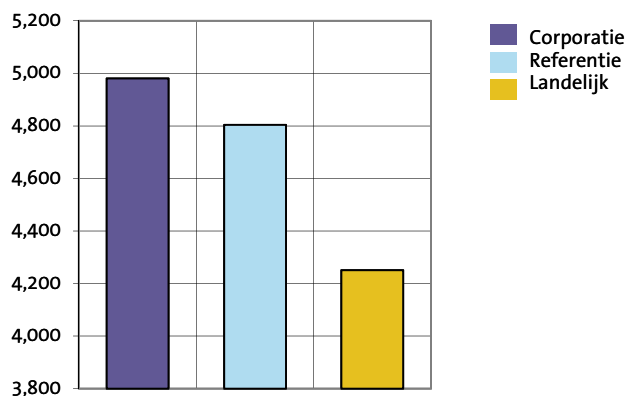
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	929	887
Aantal hectares			0,0	386	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	345	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	195.174	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	92	842	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	130.022	78.542	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**

## Far West

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	36.204	27.471	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	33.587	24.266	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.877	1.200	1.942

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	2.180	1.228	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	6,52	4,35	4,47

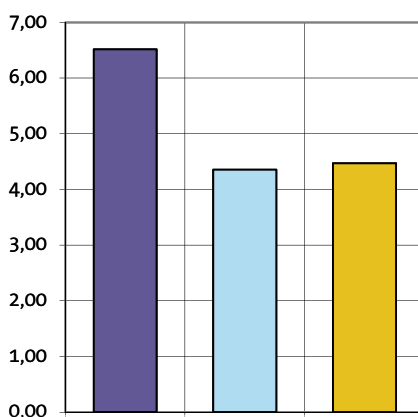
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	-592	699	90	578
Langlopende leningen per VHE	16.852	23.932	28.110	36.204
Schuldverdienratio	<b>-28,4</b>	<b>34,2</b>	<b>314,0</b>	<b>62,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	807	778	188	406
Langlopende leningen per VHE	22.632	23.742	25.521	27.471
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>30,5</b>	<b>136,1</b>	<b>67,6</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

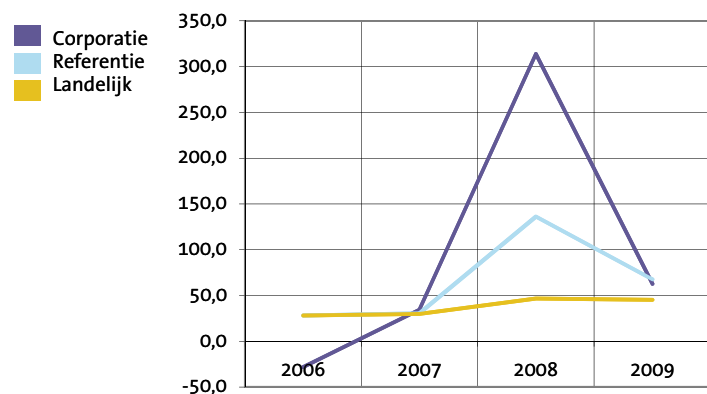
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

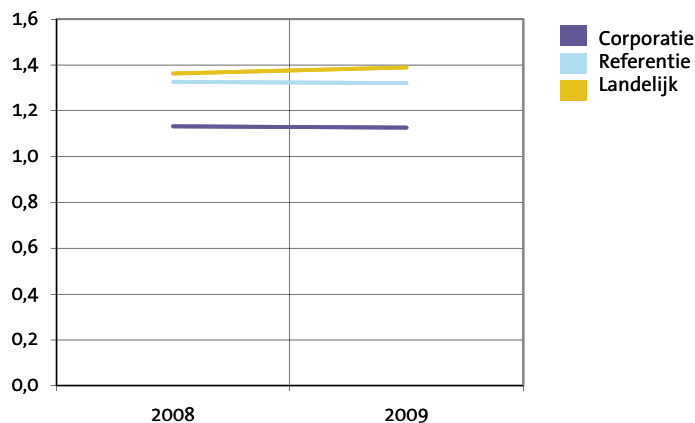


**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.999	37.821
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.609	33.587
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.604	32.053
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.072	24.266
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

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

**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen**

## Far West

# 5 Financiële positie en perspectief

### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	45,7	33,9	21,8
Referentie	29,9	28,5	26,6
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	10.670	10.280	13.400

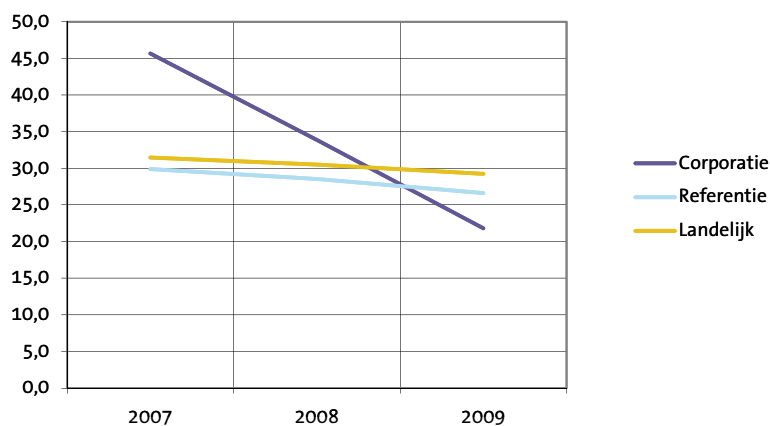
### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	9.105	14.159	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



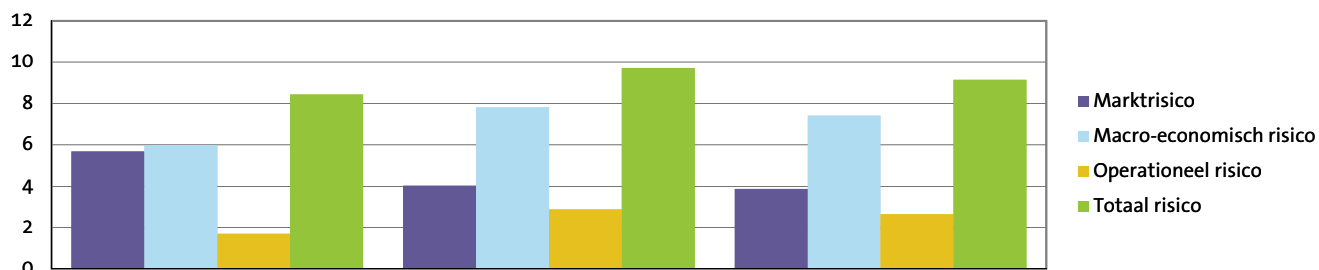
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,7	2.780	4,0	1.551	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,0	2.934	7,8	3.018	7,4	3.392
Operationeel risico	1,7	833	2,9	1.111	2,6	1.211
Totaal risico	8,4	4.127	9,7	3.750	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

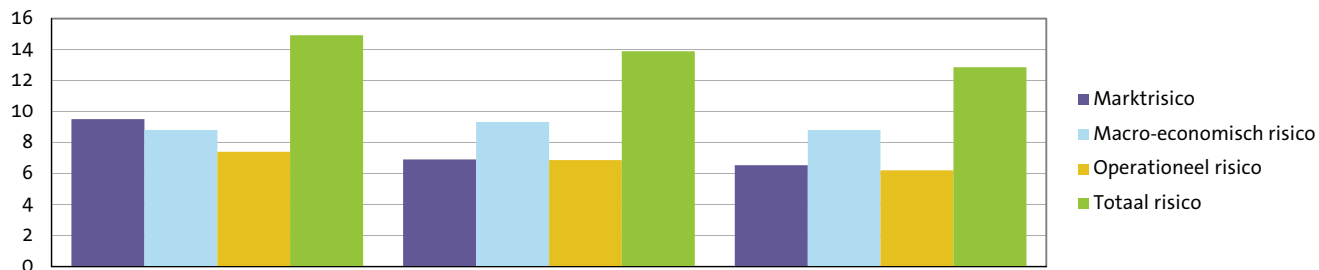
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	9,5	5.787	6,9	3.540	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,8	5.364	9,3	4.773	8,8	4.991
Operationeel risico	7,4	4.501	6,9	3.515	6,2	3.511
Totaal risico	14,9	9.084	13,9	7.119	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Far West

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	2,0	2,0	0,0	17,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	Geen oordeel	
Referentie (in percentage per klasse)	97,9	2,1
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Het Fonds concludeert dat de afwikkeling van de beëindiging van Far West mogelijk onzekerheden en risico's van materieel belang bij alle betrokken partijen tot gevolg heeft. Deze onzekerheden en risico's zullen in de komende periode door het Fonds worden onderzocht en gekwantificeerd. Voor het solvabiliteitsoordeel 2010 houdt het bovenstaande in dat het Fonds zich van een oordeel zal onthouden. Bij de gegevens zoals die in hoofdstuk 4 en 5 van de CiP zijn weergegeven is het Fonds uitgegaan van het continuïteitsbeginsel voor de waardering van Far West.



## **Far West**

---

---

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](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://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.