

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L0874**

**Stichting Woonbelangen Weidegebied  
Woerden**





# Stichting Woonbelangen Weidegebied

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
<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	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	7
2.2	<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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	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>	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	Waarde grondposities	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2013</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Stichting Woonbelangen Weidegebied</b>		
L-nummer	L0874		
Vestigingsplaats	Woerden		
Totaal huurwoningen			4.778
Eenheden in verzorgingshuizen			42
Overige woongelegenheden			4
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>4.824</b>
Garages	90	[weging 0,2]	18
Bedrijfsruimten/winkels	13	[weging 1,0]	13
Overig bezit	37	[weging 0,2]	7
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>4.964</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>4.862</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	4.824	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg17 West-Utrecht</b>		
Referentiegroep	<b>Rf05 Gemiddeld profiel</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg17			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	35.800	22.600	63	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.900	20.600	74	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	19.700	15.200	77	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	8.100	5.400	66	127.700	90.400	71
eengezins	11.500	4.800	42	188.300	155.300	83
meergezins	16.400	15.700	96	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Algemeen **1**

#### 1.3 **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)	2.152	2.152	45
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.310	2.310	48
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	362	362	8
Totaal	4.824	4.824	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	51,5	34,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	30,1	30,7	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	14,3	14,6	12,7
Hoogbouw	3,1	9,8	10,6
Eenheden verzorging	0,9	1,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,1	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,8	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	11,7	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	16,7	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	25,0	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	26,5	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	13,0	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	6,2	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	7,0	8,9	10,7	8,6	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,1	1,2	0,9	0,8	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,7	2,3	0,8	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	380	399	401	421	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,8	69,2	71,0	71,0	68,5	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

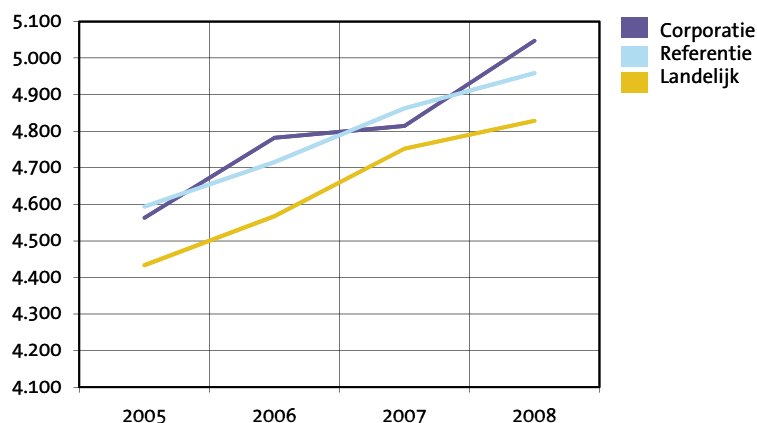
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.563	4.782	4.814	5.047	111
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

#### Quintielscores verhuurgegevens

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

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



## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg17		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	20	80	28	72

Bron: WoON 2006

#### 2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.480	1.432	1.333	1.331	27,9	20,6	26,6
Betaalbare woningen	2.798	2.804	2.869	2.848	59,6	72,0	66,3
Dure woningen	451	504					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			488	485	10,2	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			114	114	2,4	1,4	1,6

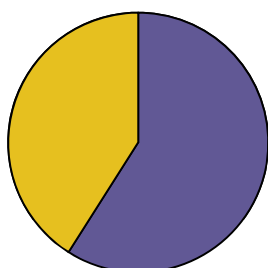
#### 2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	160	204	210	178	59,0	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	142	143	132	105	41,0	34,3	27,9
Passend	285	341	336	278	97,3	91,2	90,6
Te duur	7	4	2	2	1,2	4,9	5,2
Te goedkoop	10	2	4	3	1,5	3,9	4,2

#### Quintielscores toewijzing

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

#### 2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008



#### 2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008



■ Toewijzing aan doelgroep  
■ Toewijzing aan niet doelgroep

## 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	135	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,11	3,02	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	742	1.263	1.155	238	303	300
Mutatieonderhoud	818	945	975	201	157	186
Planmatig onderhoud	3.217	3.168	5.051	1.039	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.126	424	1.312	43.733	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	269	106	30			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	4.824		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	572		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	11,9	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	70		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	4		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.014		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,0	26,3	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	23		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	8,1	18,0	15,7

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	116	0	37	58
Fysieke activiteiten	272	347	56	39	54
Totaal	272	463	56	76	112

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

#### Quintielscores kwaliteit

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

## 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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	4.824	110.565	485.597	2.388.091	4.824	110.565	485.597	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	1,2	1,1	1,1	1,0	1,6	1,6	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,7	0,4	0,4	0,7	0,4	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,3	0,1	0,6	0,9	0,0	0,6	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	0,4	0,6	1,3	0,2	0,6	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,2	0,4	0,4	0,7	0,7	0,8	0,9

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	120	160	95	375	207	0,55	
Prognosejaar 2006		155	65	220	190	0,86	
Prognosejaar 2007			48	48	32	0,67	
Gerealiseerde productie	17	158	32			0,69	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	44	125	169	108	0,64	
Prognosejaar 2006		36	108	144	107	0,74	
Prognosejaar 2007			68	68	21	0,31	
Gerealiseerde productie	1	86	21			0,56	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	11	8	16	35	20	0,57	
Prognosejaar 2006		5	12	17	15	0,88	
Prognosejaar 2007			13	13	5	0,38	
Gerealiseerde productie	5	10	5			0,61	0,61

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.152	124
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.310	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	362	1
Totaal	4.824	129

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.152	710
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.310	579
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	362	92
Totaal	4.824	1.381

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.152	45	124	96	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.310	48	4	3	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	362	8	1	1	0
Totaal	4.824	100	129	100	3

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.152	45	710	51	33
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	2.310	48	579	42	25
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	362	8	92	7	25
Totaal	4.824	100	1.381	100	29

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	30,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

#### 2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	18.807	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	6341	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	1.919	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	7.187	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	38,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	4.963	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.287	34.895

\* (x € 1.000)

#### Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.396	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	65.476	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	103	98	92

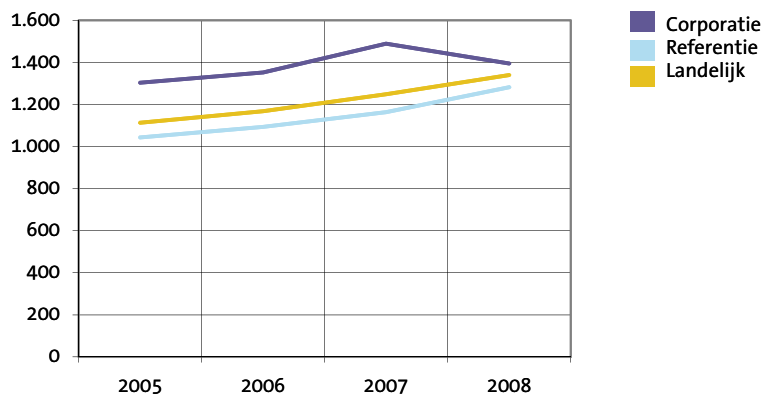
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.303	1.352	1.490	1.396	7,1
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

#### Quintielscore bedrijfslasten

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

##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



**Stichting Woonbelangen Weidegebied****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

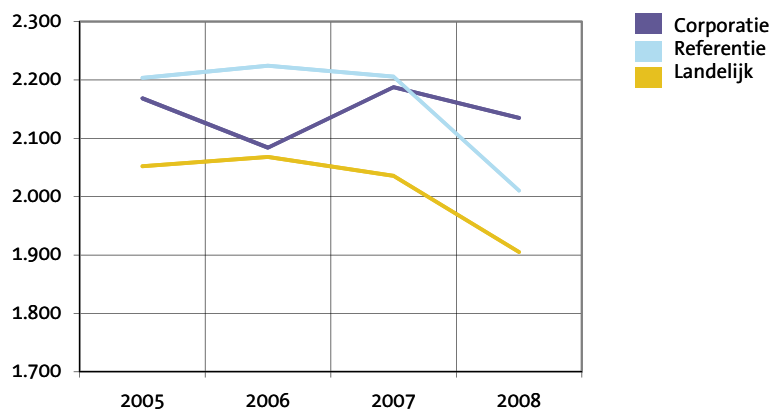
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.561	4.676	4.778	5.007
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.168	2.084	2.188	2.135
Netto kasstroom na rente per VHE	987	905	990	918

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

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

**Quintielscores netto kasstroom**

<b>Scores 2008</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	160.271	155.528
- grondkosten	0	20.082	20.681
- bouwkosten	0	135.053	128.809
- overige kosten	0	5.135	6.038
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	119.363	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	43.733	11.694	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	129.063	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	70.656	17.143	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	187.600	154.437	146.104
Verkoopkosten	4.600	7.297	7.757
<b>Sloop woongelegenheden</b>			
Kosten	7.333	9.501	7.814

#### Quintielscore kengetallen

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

## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.4 Rentedekkingsgraad

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.168	2.084	2.188	2.135
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.181	1.179	1.197	1.217
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>

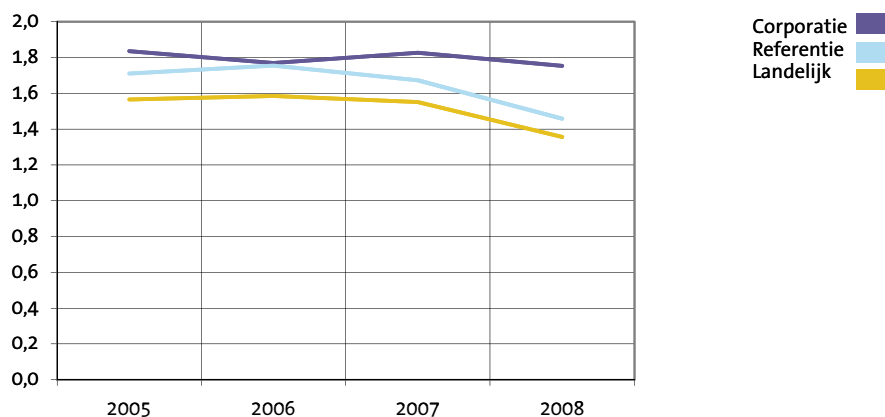
  

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores rentedekkingsgraad

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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)

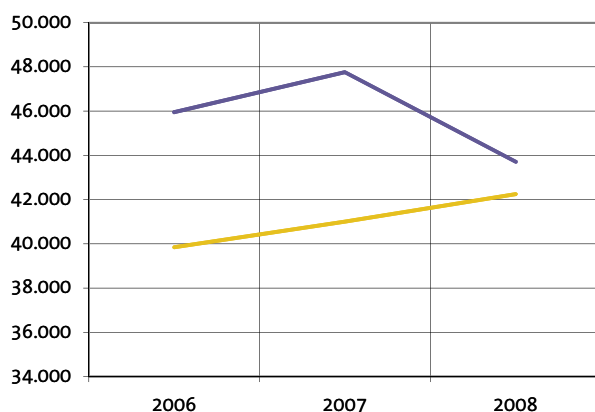
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>45.951</b>	<b>47.770</b>	<b>43.709</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.358	1.412	1.292	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-4.961	-4.107	-2.349	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-4.890	-1.543	-1.893	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-50	-405	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-5.810	-5.868	-6.191	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-5	-190	-192	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>31.644</b>	<b>37.424</b>	<b>33.970</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

#### Quintielscores bedrijfswaarde

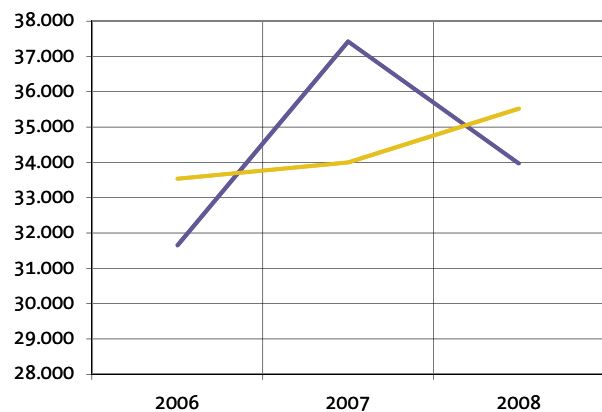
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie **4**

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	159.972	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	181.962	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	186.126	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,7	2,9	3,2

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	6,8	7,9	7,4
2007	7,8	7,7	7,3
2008	6,8	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	21,1	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,5	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	2,5	1,2	1,3

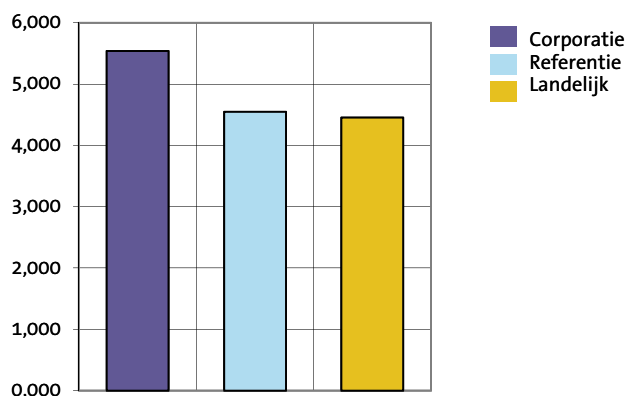
#### 4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	681	812
Landelijk	664	719

#### Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

#### 4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008



## 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	25.296	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	23.324	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.022	1.132	1.716

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.217	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,63	4,57	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

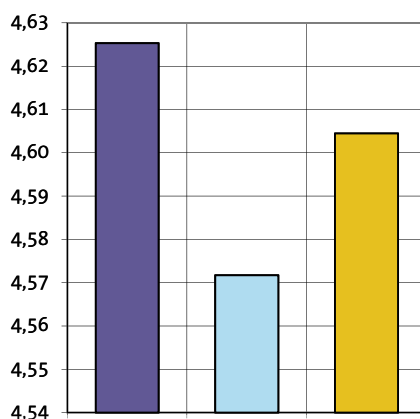
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.168	2.084	2.188	2.135
Langlopende leningen per VHE	23.840	24.831	25.946	25.296
Schuldverdien ratio	<b>11,0</b>	<b>11,9</b>	<b>11,9</b>	<b>11,8</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	<b>11,1</b>	<b>11,7</b>	<b>12,4</b>	<b>14,4</b>
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

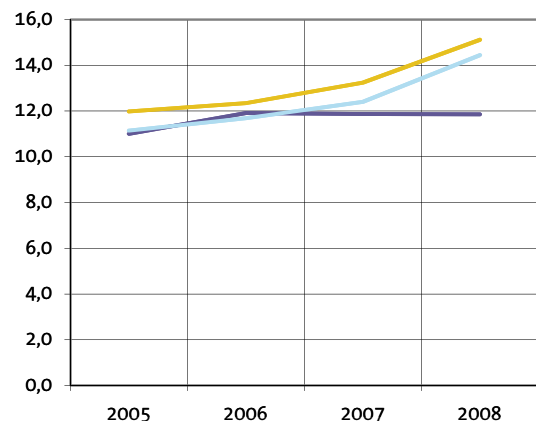
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

##### 4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Waarden vastgoed en leningen **4**

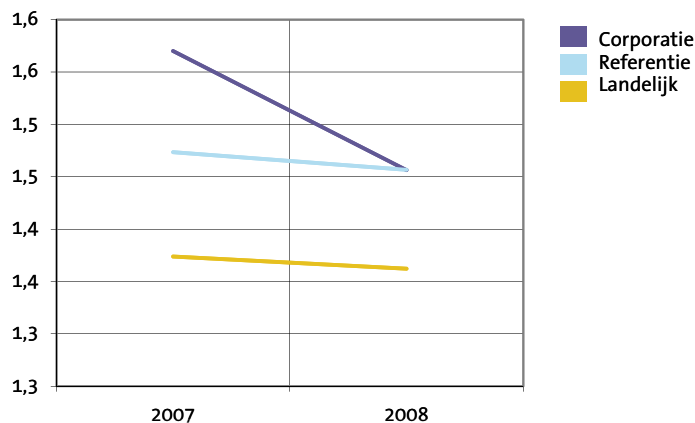
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.424	33.970
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.836	23.324
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

#### 4.2.3 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	2006	2007	2008
Corporatie	30,8	37,2	32,4
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	12.369	16.018	13.322

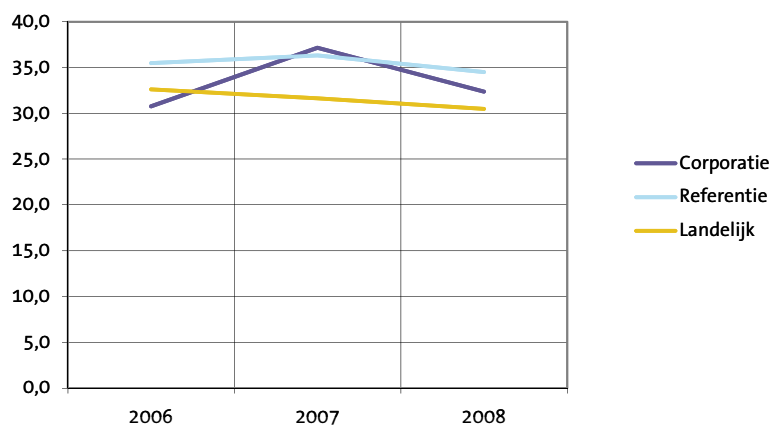
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	58.226	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	11.975	16.631	14.434

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### Financiële positie en perspectief **5**

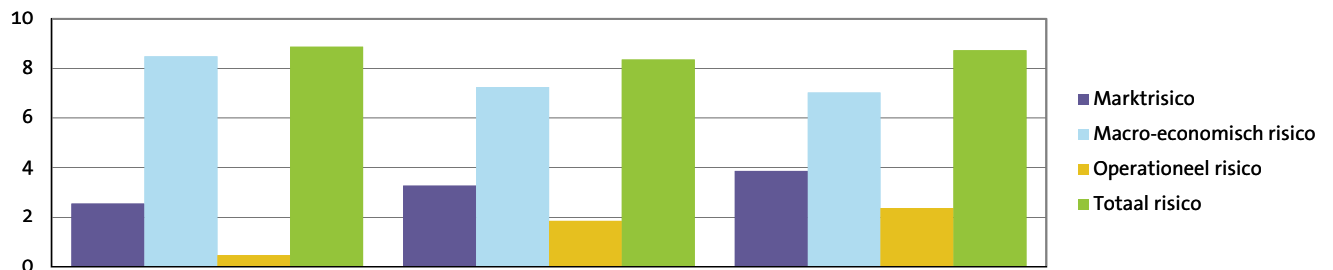
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,6	975	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	8,5	3.244	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	0,5	182	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	8,9	3.392	8,4	3.880	8,7	3.811

#### 5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



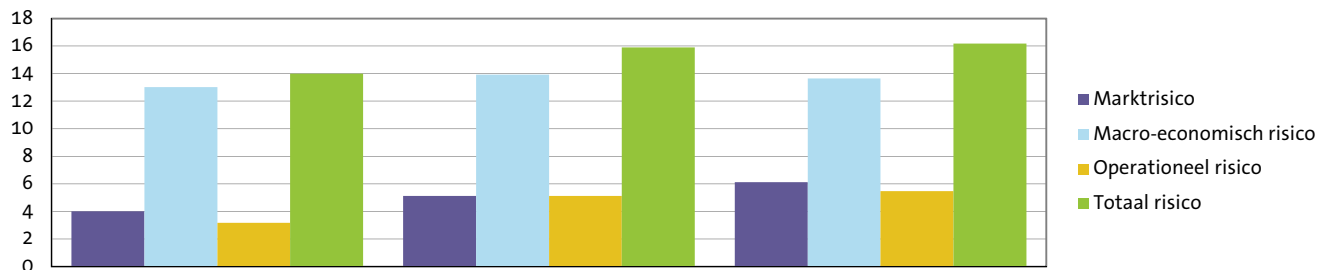
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,0	2.015	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,0	6.548	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	3,2	1.597	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	14,0	7.035	15,9	9.041	16,2	8.785

#### 5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



## Stichting Woonbelangen Weidegebied

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

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

---

## **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](mailto:info@cfv.nl)**

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

**Corporatie in Perspectief 2009**

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

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

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