

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L1538**

**Westhoek Wonen  
De Ronde Venen**





**Westhoek Wonen****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

## Westhoek Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Westhoek Wonen</b>		
L-nummer	L1538		
Vestigingsplaats	De Ronde Venen		
Totaal huurwoningen	4.367		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	3		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>4.370</b>		
Garages	359	[weging 0,2]	72
Bedrijfsruimten/winkels	4	[weging 1,0]	4
Overig bezit	4	[weging 0,2]	1
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>4.737</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>4.447</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>	<b>7</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	4.357	99,7	
Overig	13	0,3	
Referentieregio	<b>Rg17 West-Utrecht</b>		
Referentiegroep	<b>Rf10 Corporaties met stabiele portefeuille</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

**Westhoek Wonen****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)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.068	4.068	93
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	289	289	7
Totaal	4.357	4.357	100

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

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	68,2	34,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	19,3	30,7	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	12,4	14,6	12,7
Hoogbouw	0,0	9,8	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,1	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,6	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	17,1	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	15,2	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	21,5	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	27,6	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	16,1	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	1,9	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Westhoek Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	6,3	6,8	5,9	6,1	8,3	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,5	1,6	0,9	0,7	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,7	0,2	0,2	1,3	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,8	1,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,1	0,1	0,4	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,5	0,4	0,4	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	400	407	421	424	416	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	72,2	73,4	72,3	71,1	68,1	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

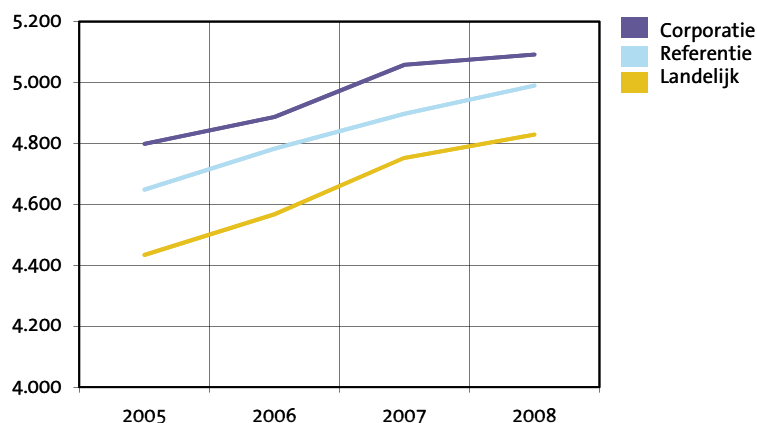
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.798	4.887	5.058	5.092	106
Referentie	4.648	4.783	4.897	4.989	107
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)



**Westhoek Wonen****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**

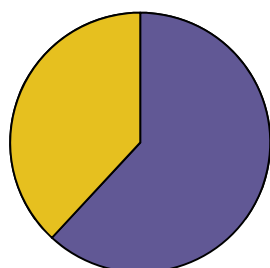
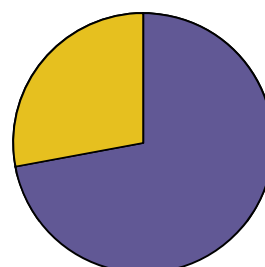
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	803	780	787	760	17,4	22,1	26,6
Betaalbare woningen	3.306	3.375	3.382	3.382	77,4	68,9	66,3
Dure woningen	190	200					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			192	216	4,9	7,5	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			8	9	0,2	1,5	1,6

**2.1.5 Toewijzingen 2005-2008**

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	159	151	155	138	61,9	57,8	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	70	95	104	102	38,1	42,2	27,9
Passend	228	246	163	239	89,9	92,7	90,6
Te duur	0	0	57	1	6,0	3,1	5,2
Te goedkoop	1	0	39	0	4,1	4,2	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

## 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	135	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	63	59	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,00	3,08	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	978	1.400	1.279	288	237	300
Mutatieonderhoud	280	181	308	69	147	186
Planmatig onderhoud	10.975	8.887	3.973	893	1.083	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	3.120	0	2.255	19.956	14.268	13.928
Woningverbetering (aantal)	108	0	113			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	4.370		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	450		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	10,3	12,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	450		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	10,3	29,5	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	29		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	12,1	16,7	15,7

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	36	18	8	20	58
Fysieke activiteiten	64	96	15	32	54
Totaal	100	114	23	51	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					

## 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 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	4.370	110.565	86.304	2.388.091	4.370	110.565	86.304	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	0,6	1,1	0,3	1,0	1,0	1,6	1,1	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,4	0,1	0,7	0,1	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,1	0,9	0,4	0,6	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	0,4	0,2	1,3	0,7	0,6	0,3	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,1	0,4	0,2	0,7	0,5	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	70	52	146	268	80	0,30	
Prognosejaar 2006		16	6	22	16	0,73	
Prognosejaar 2007			49	49	0	0,01	
Gerealiseerde productie	64	16	0			0,35	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	16	0	0	16	0	0,03	
Prognosejaar 2006		16	0	16	0	0,03	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,03	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	3	2	2	7	9	0,78	
Prognosejaar 2006		2	2	4	3	0,75	
Prognosejaar 2007			2	2	1	0,50	
Gerealiseerde productie	6	2	1			0,68	0,61

## Westhoek Wonen

### 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)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.068	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	289	0
Totaal	4.357	1

###### Productievoornemens 2009 - 2013

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)	4.068	1.109
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	289	98
Totaal	4.357	1.207

##### 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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.068	93	1	100	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	302	7	0	0	0
Totaal	4.370	100	1	100	0

###### 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)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.068	93	1.143	92	28
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	302	7	101	8	33
Totaal	4.370	100	1.244	100	28

**Westhoek Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg17</b>	<b>Landelijk</b>
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**

	<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 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**

<b>Scores 2008</b>	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 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.371	1.230	1.340
Personeelskosten per Fte	57.568	61.056	64.248
Aantal VHE per Fte	135	117	92

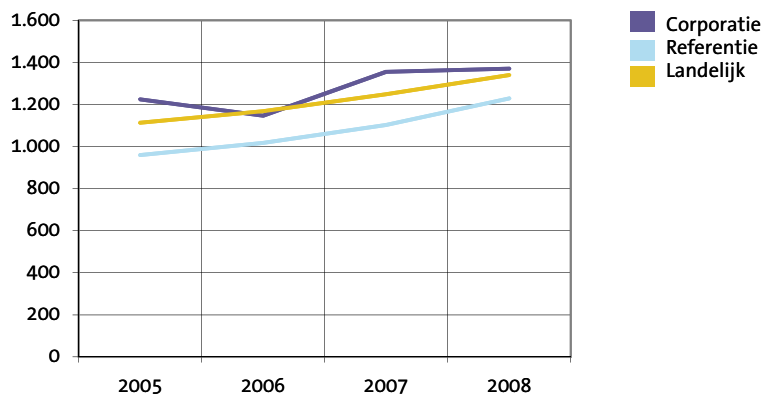
#### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.225	1.147	1.355	1.371	12,0
Referentie	960	1.017	1.103	1.230	28,1
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)



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

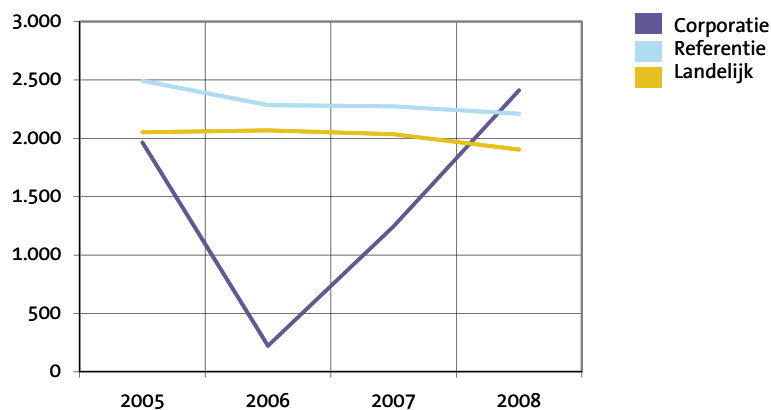
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.744	4.834	4.955	5.034
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.963	221	1.245	2.413
Netto kasstroom na rente per VHE	959	-806	200	1.397

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.602	4.727	4.833	4.907
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.494	2.284	2.274	2.211
Netto kasstroom na rente per VHE	1.206	998	1.057	995

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

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

## Westhoek Wonen

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	165.077	155.528
- grondkosten	0	24.602	20.681
- bouwkosten	0	134.517	128.809
- overige kosten	0	5.958	6.038
<b>Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	190.491
- grondkosten	0	0	19.766
- bouwkosten	0	0	155.610
- overige kosten	0	0	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	19.956	14.268	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	0	153.722	181.208
Netto verkoopresultaten	0	-19.000	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	230.000	171.400	146.104
Verkoopkosten	0	5.133	7.757
<b>Sloop woonegelegenheden</b>			
Kosten	0	6.136	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					

**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)	1.963	221	1.245	2.413
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.004	1.028	1.044	1.016
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>2,4</b>

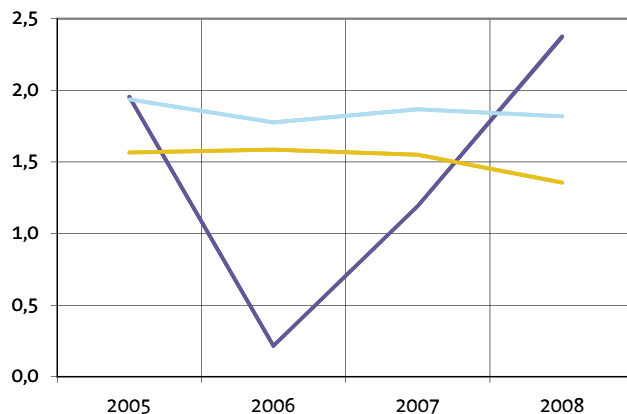
<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.494	2.284	2.274	2.211
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.287	1.217	1.217
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>

<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**

Corporatie ■  
 Referentie ■  
 Landelijk ■

## Westhoek Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

#### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

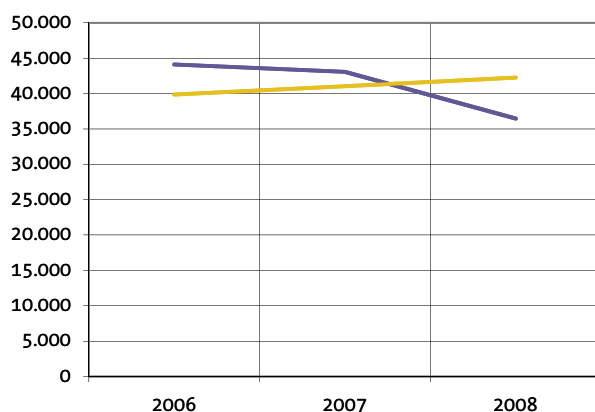
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>44.078</b>	<b>43.042</b>	<b>36.455</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.303	-1.236	1.078	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-829	-786	348	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	319	44	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-91	0	-2.610	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.486	-3.169	-3.474	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>40.975</b>	<b>38.169</b>	<b>31.841</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

#### Quintielscores bedrijfswaarde

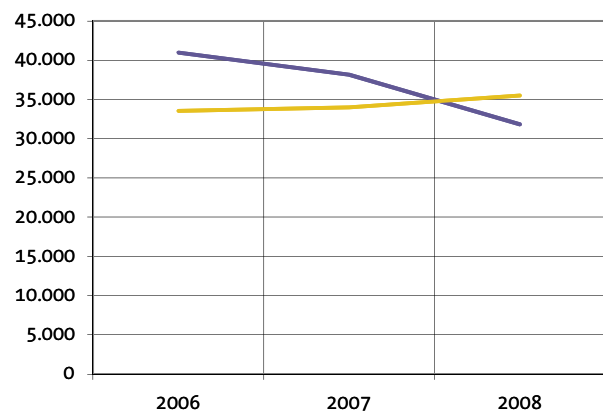
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

\* 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)



**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**  
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	223.174	159.024	133.405
WOZ-waarde 2007	215.402	175.950	148.247
WOZ-waarde 2008	218.726	182.176	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,3	2,8	3,2

**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

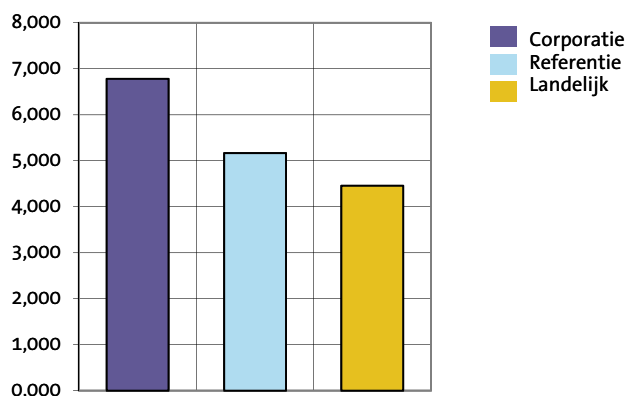
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,5	7,3	7,4
2007	7,7	7,2	7,3
2008	6,3	7,2	7,5
Restant levensduur na uniformering	26,3	23,4	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,8	5,2	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	16,9	1,9	1,3

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

	2007	2008
Corporatie	0	153
Referentie	1.197	416
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**

## 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	18.124	24.287	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	16.943	21.629	26.073
Kortlopende schulden per VHE	2.932	2.123	1.716

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.016	1.217	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,82	4,61	4,60

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

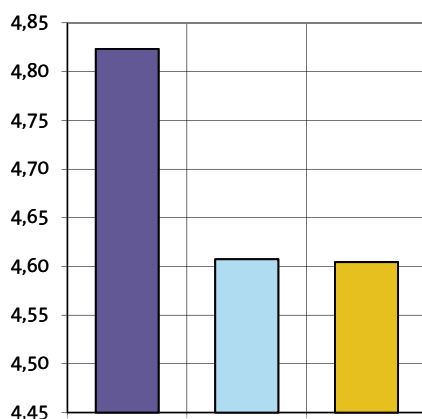
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.963	221	1.245	2.413
Langlopende leningen per VHE	18.834	18.695	19.072	18.124
Schuldverdien ratio	<b>9,6</b>	<b>84,4</b>	<b>15,3</b>	<b>7,5</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.494	2.284	2.274	2.211
Langlopende leningen per VHE	23.180	23.520	23.804	24.287
Schuldverdien ratio	<b>9,3</b>	<b>10,3</b>	<b>10,5</b>	<b>11,0</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

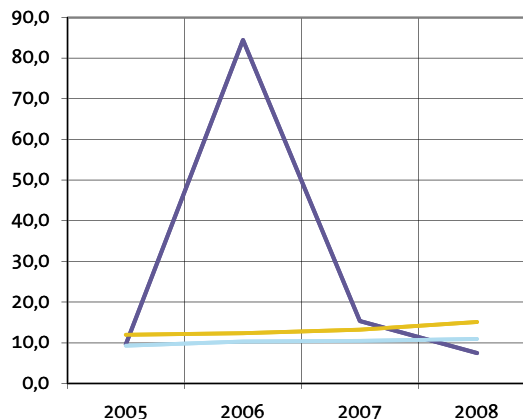
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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

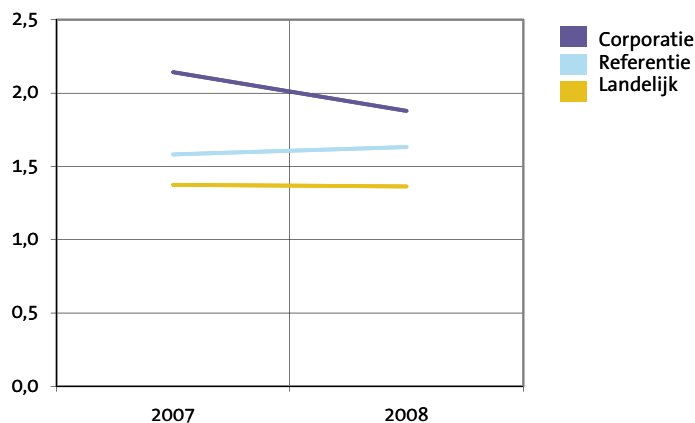


**Westhoek Wonen****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.169	31.841
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	17.818	16.943
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.828	35.283
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.040	21.629
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,6</b>	<b>1,6</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**

## Westhoek Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	51,5	48,6	40,3
Referentie	37,1	37,4	36,7
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.501	14.897	13.322

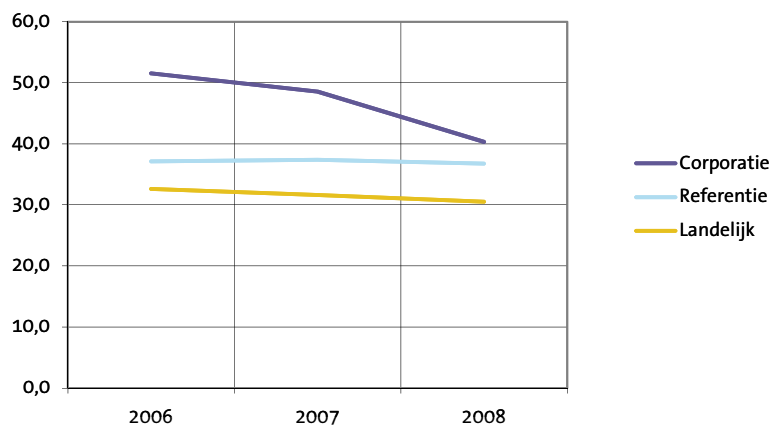
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	123.395	1.305.413	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	27.750	14.903	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



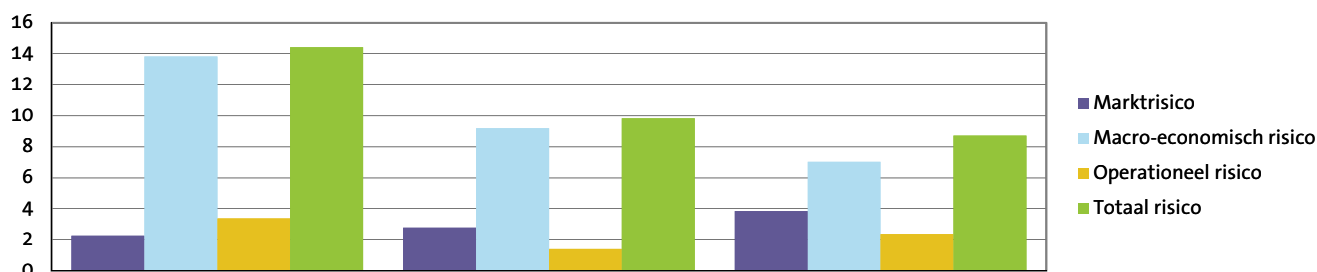
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,3	814	2,8	1.124	3,9	1.688
Macro-economisch risico	13,8	4.972	9,2	3.730	7,0	3.068
Operationeel risico	3,4	1.215	1,4	577	2,4	1.034
Totaal risico	14,4	5.183	9,8	3.988	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

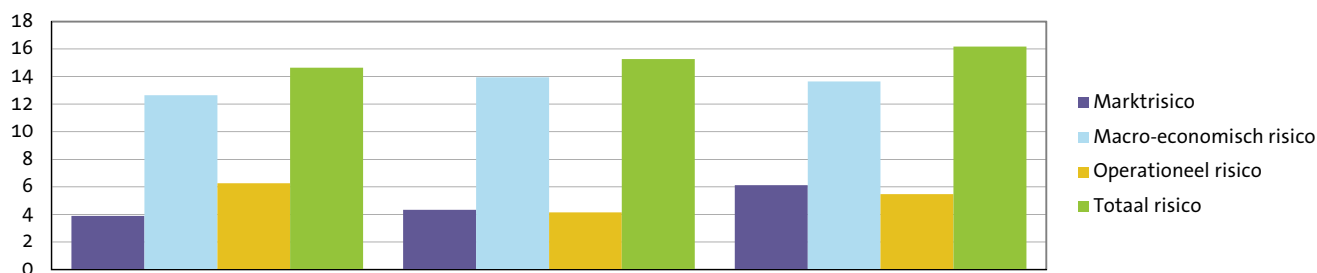
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,9	2.243	4,3	2.066	6,1	3.329
Macro-economisch risico	12,7	7.272	13,9	6.646	13,6	7.412
Operationeel risico	6,3	3.604	4,1	1.975	5,5	2.977
Totaal risico	14,6	8.420	15,3	7.286	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Westhoek Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie				JA
Referentie (in percentage per klasse)	63	11	3	23
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100	0
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

**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](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.