Samenvatting CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1538

Westhoek Wonen

De Ronde Venen

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Ter introductie

In toenemende mate is er behoefte om met behulp van kengetallen inzicht te krijgen in de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties en de daarmee samenhangende bedrijfsvoering. Om hieraan tegemoet te komen heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting in 2006 de bedrijfsvergelijking 'Corporatie in Perspectief' ontwikkeld, als opvolger van de sinds 2001 gepubliceerde benchmark. Hiermee is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties.

In 'Corporatie in Perspectief' worden de historische ontwikkelingen over de laatste vier jaar zichtbaar gemaakt. Bij de vergelijkingen wordt vaak gebruik gemaakt van de referentiegroepen. Een referentiegroep is opgebouwd uit het gemiddelde van een groep corporaties die qua kenmerken een vergelijkbare achtergrond heeft. De referentiegroepen en de indeling daarvan worden jaarlijks herijkt op basis van de feitelijke ontwikkelingen bij de afzonderlijke corporaties over de afgelopen vier jaar. In de rapportage worden de cijfers, waar mogelijk, ook nog in een regionaal en vrijwel altijd in een landelijk perspectief geplaatst. Daarnaast zijn als achtergrondinformatie woningmarktgegevens opgenomen ontleend aan WoON 2006 en worden wijkindelingen gepresenteerd op basis van Sinfore-data.

Met deze benadering wordt nagestreefd dat er een zo helder mogelijk beeld over de prestaties en de financiele positie van de corporatie ontstaat. De lezer zal, behoudens de financiële beoordeling door het Fonds , in deze rapportage geen normen aantreffen. Hij kan uit het materiaal niet rechtstreeks afleiden of de corporatie het 'goed' of 'slecht' doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de corporatie en haar stakeholders wel een belangrijk hulpmiddel te zijn bij het beantwoorden van vragen over het functioneren van de corporatie.

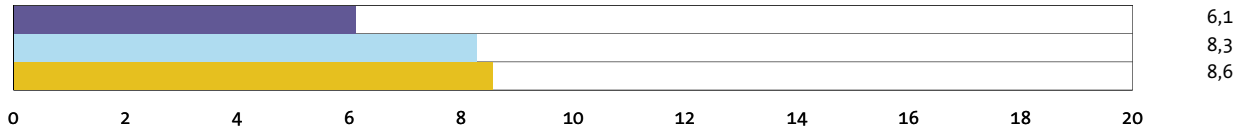
De bedrijfsvergelijking is in drie delen gepresenteerd. Het eerste deel is de blauwe samenvatting. Dit deel geeft in één oogopslag een overzicht waar de corporatie staat als het gaat om thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning en uiteraard de bedrijfsvoering. Deze samenvatting wordt afgesloten met de financiële positie en het financiële perspectief. Daarbij zijn de door de corporatie opgegeven cijfers bewerkt aan de hand van de methodiek voor de beoordeling van de financiële positie van corporaties door het Fonds.
Het tweede groene deel van 'Corporatie in Perspectief' bestaat uit een meer uitgebreide rapportage van de cijfers ten behoeve van analysedoeleinden. Deze gegevens over verslagjaar 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. In dit analysedeel is gestreefd naar een toegankelijke presentatie van de cijfers door deze informatie uit de tabellen deels ook in grafieken en quintielscores te presenteren.
Het derde rode deel bestaat uit een toelichting op de tabellen en grafieken in de verschillende hoofdstukken. Deze toelichting kan nuttig zijn bij de interpretatie van het cijfermateriaal van de corporatie.

Westhoek Wonen

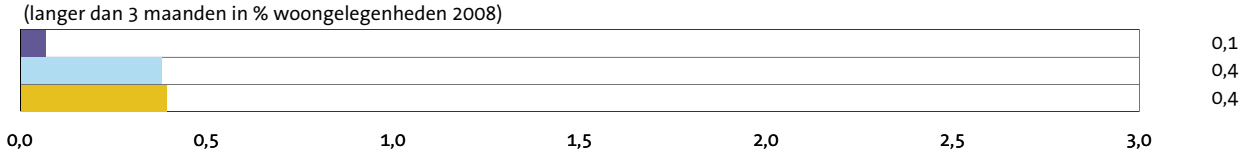
Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

Verhuur

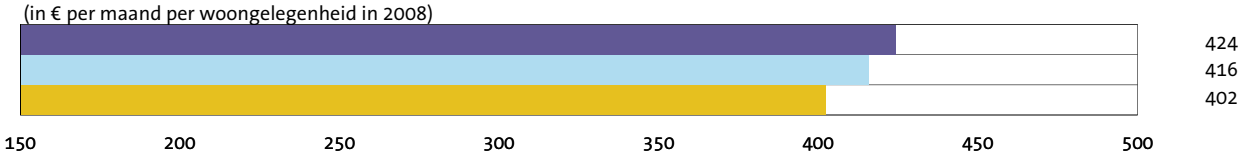
Mutatiegraad
(in % van het aantal woongelegenheden 2008)



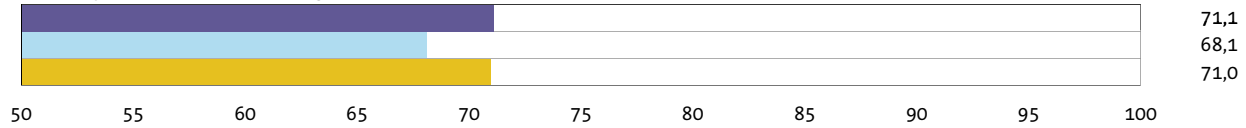
Leegstand als gevolg van marktomstandigheden
(langer dan 3 maanden in % woongelegenheden 2008)



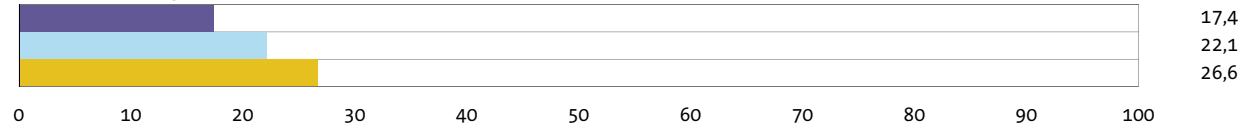
Gemiddelde huurprijs
(in € per maand per woongelegenheid in 2008)



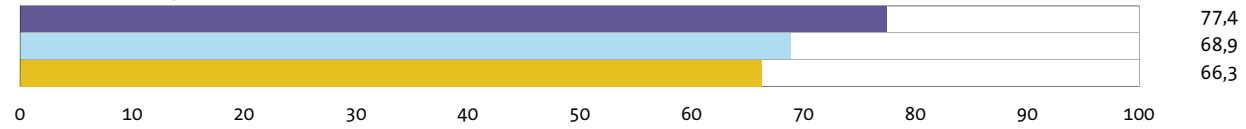
Benutting potentiële huurprijsruimte
(huurprijs in % van maximaal toegestane huur 2008)



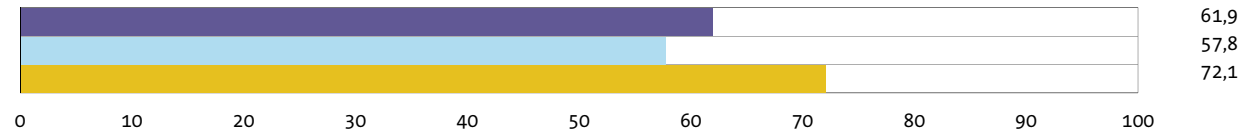
Huurwoningen in goedkope prijssegment
(in % huurwoningen 2008)



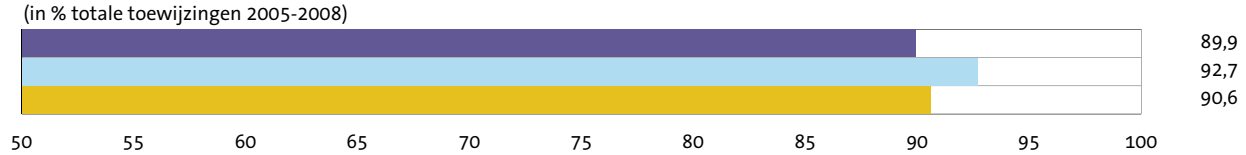
Huurwoningen in betaalbare prijssegment
(in % huurwoningen 2008)



Toewijzing aan doelgroep
(in % totale toewijzingen 2005-2008)



Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen
(in % totale toewijzingen 2005-2008)

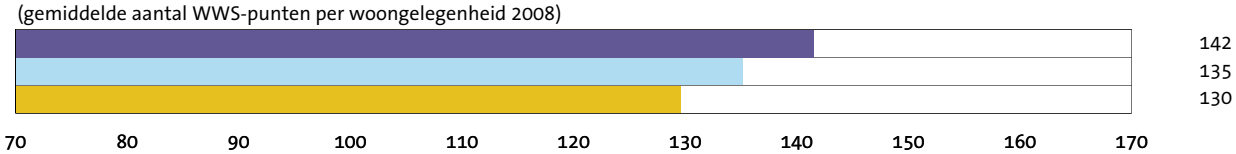


Westhoek Wonen

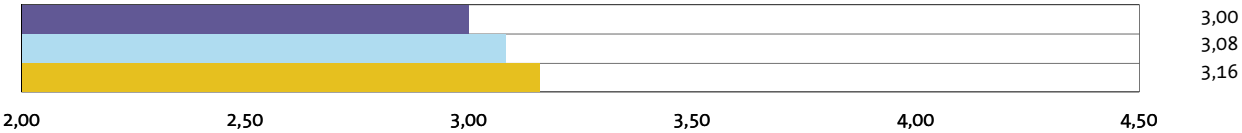
Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

Kwaliteit

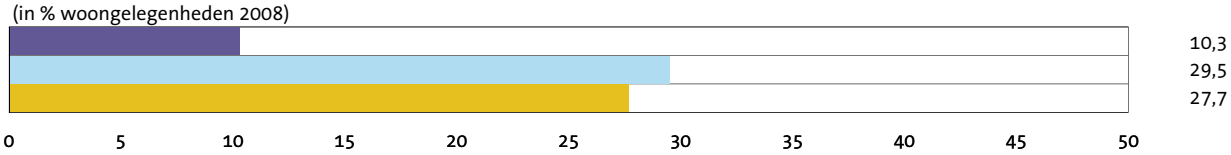
Woningwaardering
(gemiddelde aantal WWS-punten per woongelegenheid 2008)



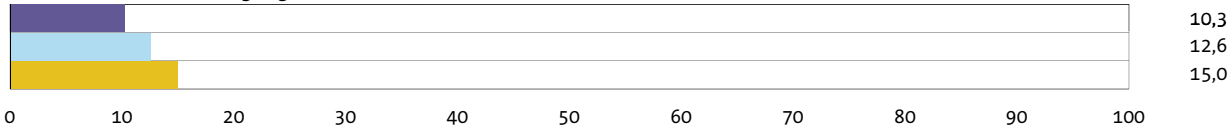
Prijs-/kwaliteitsverhouding
(gemiddelde prijs per WWS punt in € in 2008)



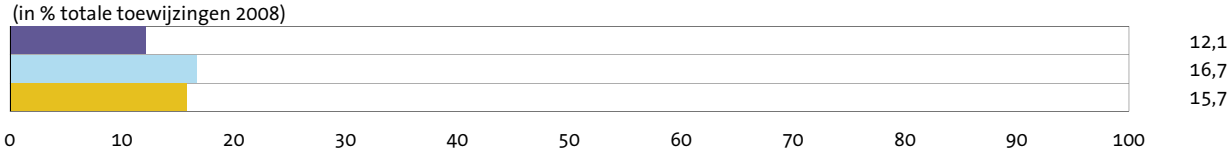
Toegankelijke woningen (nultreden woningen)
(in % woongelegenheden 2008)



Aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten
(in % van het aantal woongelegenheden 2008)

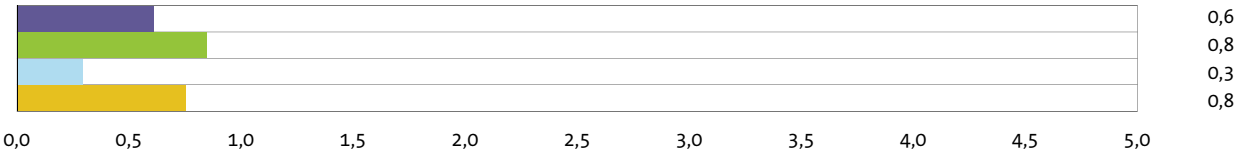


Toewijzing aan ouderen
(in % totale toewijzingen 2008)

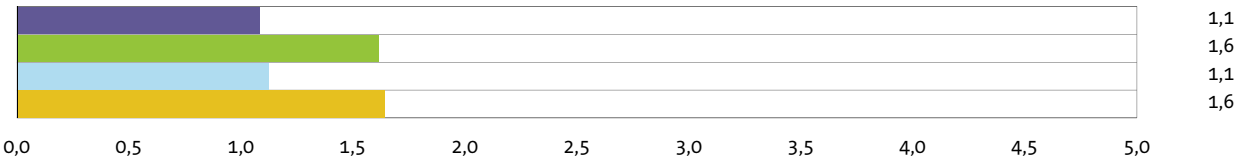


Mutaties in de portefeuille

Realisatie bijdrage aan voorzien in woningbehoefte
(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2006-2008)



Prognose bijdrage aan voorzien in woningbehoefte
(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2009-2013)

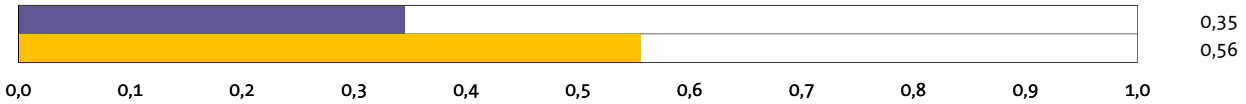


Westhoek Wonen

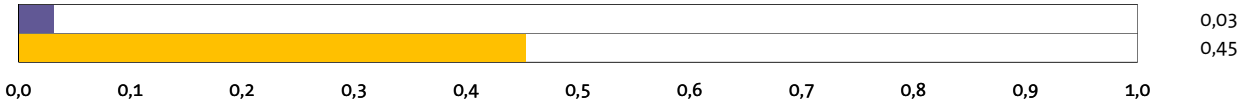
Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

Mutaties in de portefeuille (vervolg)

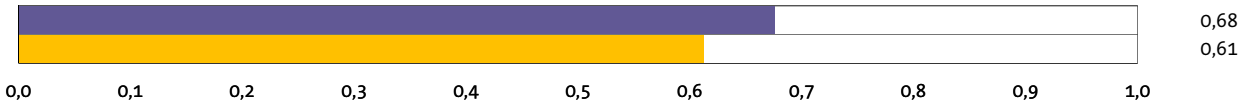
Realisatie-index nieuwbouw



Realisatie-index sloop

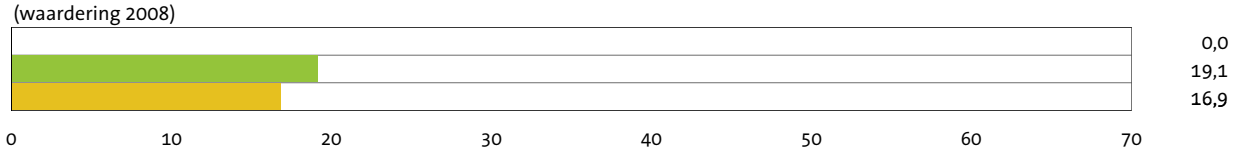


Realisatie-index verkoop



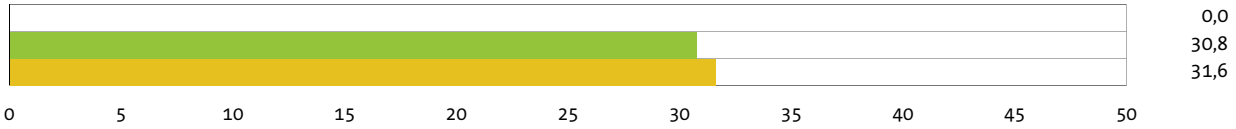
Aandeel bezit in zwakke wijken

(waardering 2008)



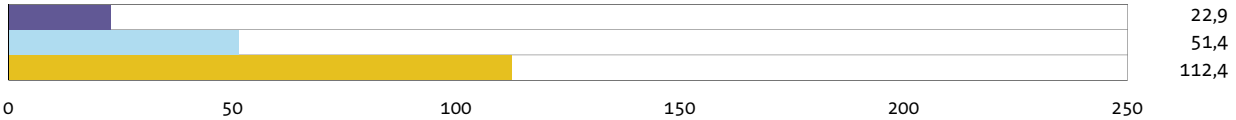
Prognose productie in zwakke wijken

(productieinspanning 2009 - 2013 in % bezit in zwakke wijken)



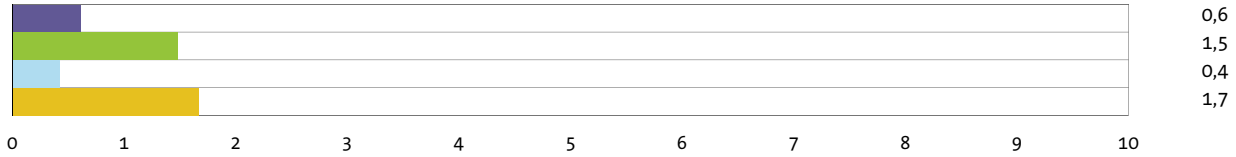
Uitgaven leefbaarheid

(in € per woongelegenheid 2008)



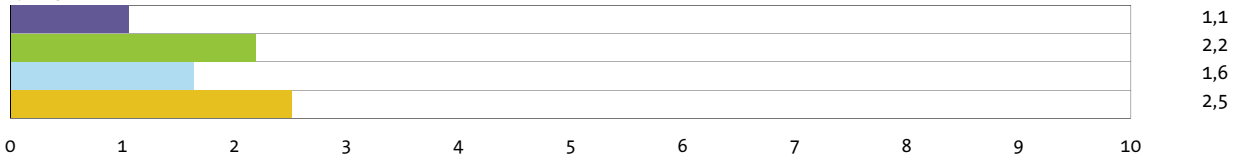
Realisatie jaarlijkse vernieuwingsinspanning

(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2006-2008)



Prognose jaarlijkse vernieuwingsinspanning

(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2009-2013)

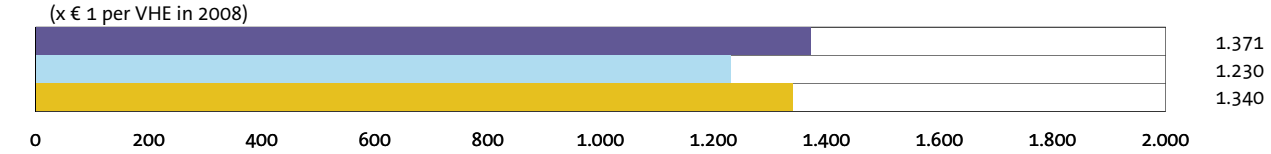


Westhoek Wonen

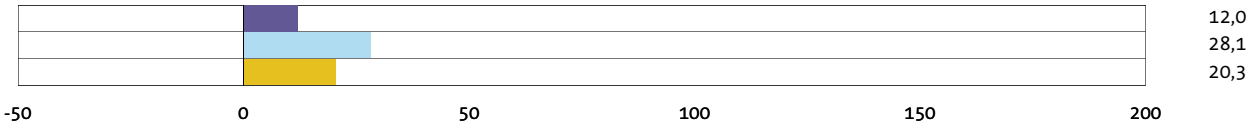
Bedrijfsvoering

Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

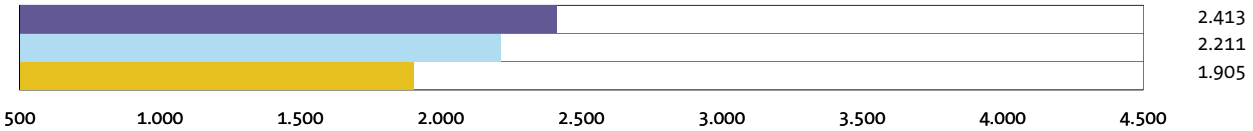
Netto bedrijfslasten
(x € 1 per VHE in 2008)



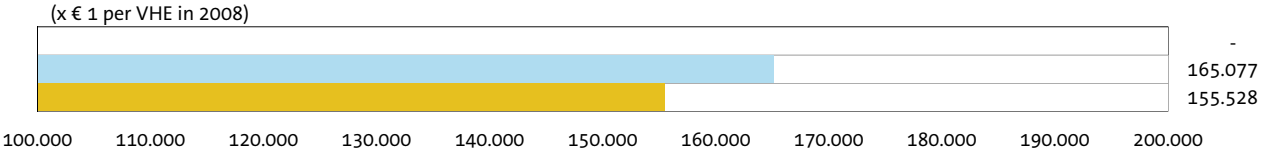
Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(toename 2005-2008 in %)



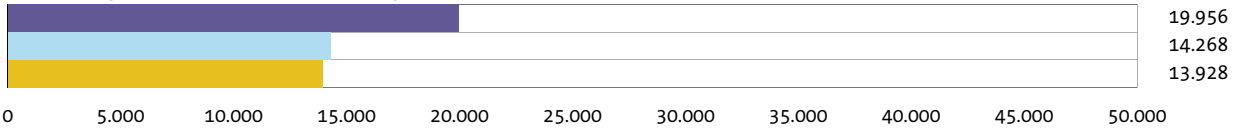
Netto kasstroom (exclusief verkopen)
(x € 1 per VHE in 2008)



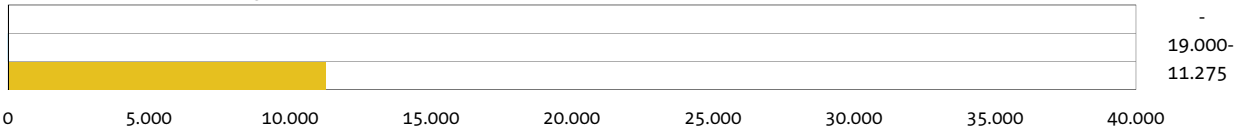
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur
(x € 1 per VHE in 2008)



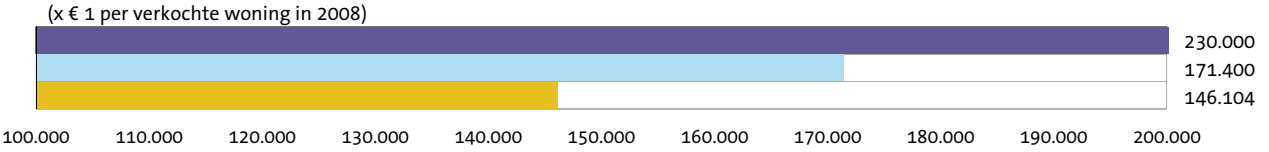
Uitgave per renovatie/verbetering
(x € 1 per gerenoveerde/verbeterde woning in 2008)



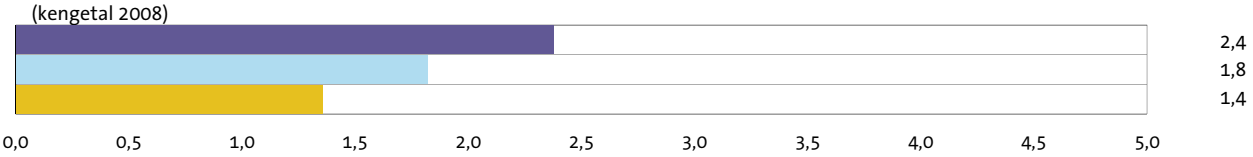
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koopwoningen
(x € 1 per verkochte woning in 2008)



Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners
(x € 1 per verkochte woning in 2008)



Rentedekkingsgraad
(kengetal 2008)

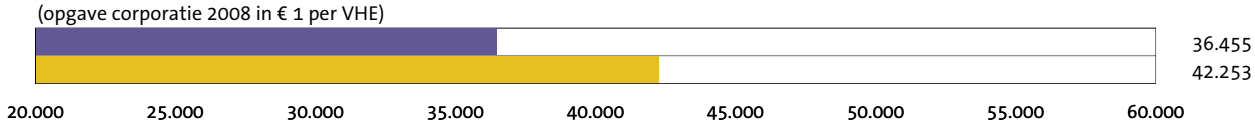


Westhoek Wonen

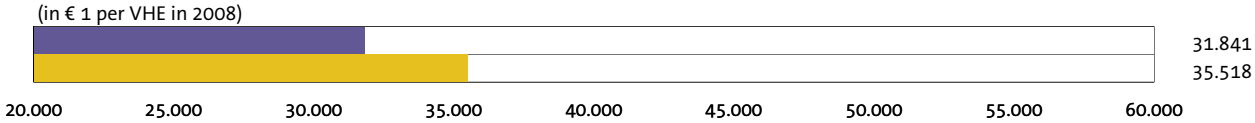
Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

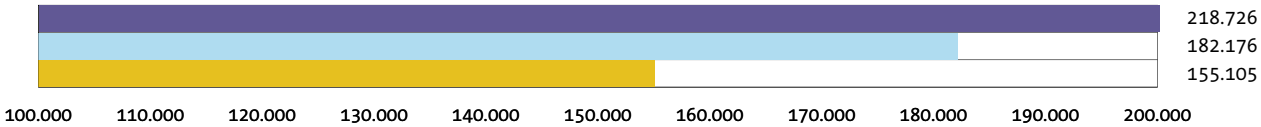
Bedrijfswaarde
(opgave corporatie 2008 in € 1 per VHE)



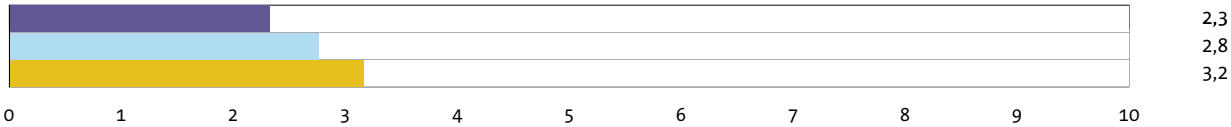
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € 1 per VHE in 2008)



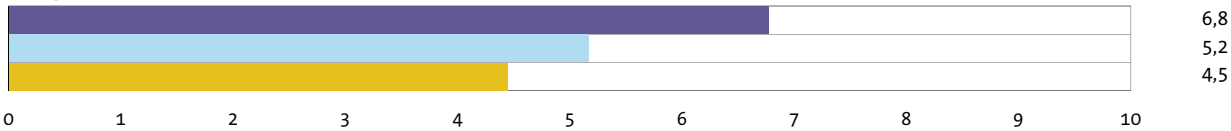
WOZ-waarde
(opgave corporatie 2008 in € 1 per VHE)



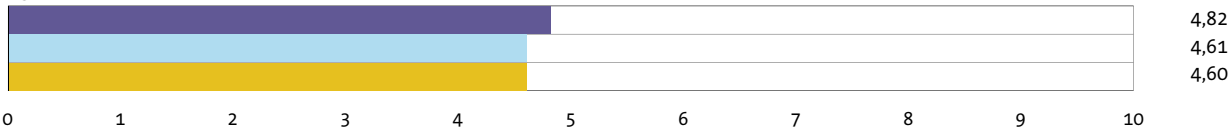
Huur/WOZ-waarde woongelegenheden
(kengetal 2008)



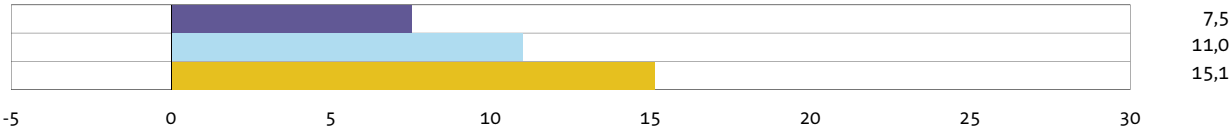
WOZ-waarde/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden
(kengetal 2008)



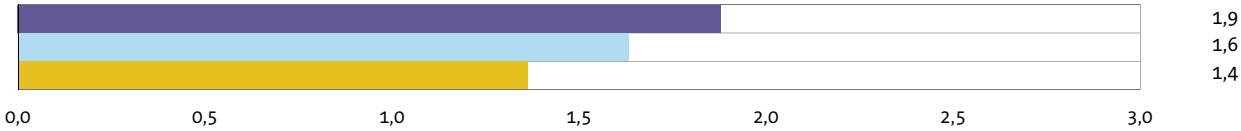
Rentelasten
(gemiddelde rentelasten in % 2008)



Schuldverdien ratio
(kengetal 2008)



Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / geuniformeerde rentabiliteitswaarde leningen
(kengetal 2008)

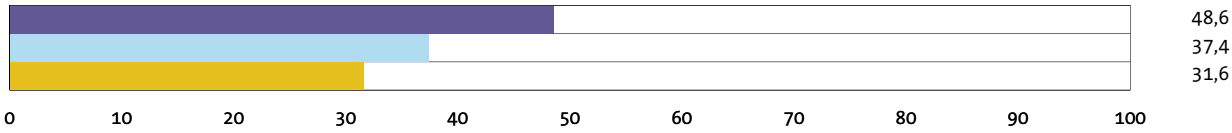


Corporatie
Regio
Referentie
Landelijk

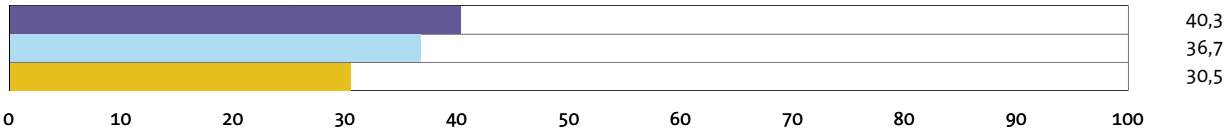
Westhoek Wonen

Financiële positie en perspectief

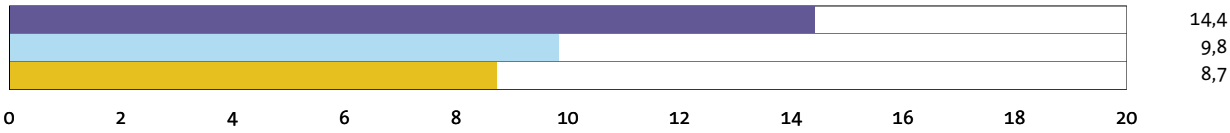
Volkshuisvestelijke vermogen 2007
(in % van het balanstotaal 2007)



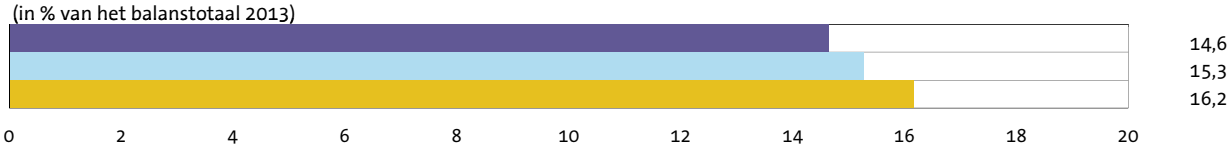
Volkshuisvestelijke vermogen 2008
(in % van het balanstotaal 2008)



Risicobedrag solvabiliteitsbeoordeling 2008
(in % van het balanstotaal 2008)



Risicobedrag continuiteitsbeoordeling 2009-2013
(in % van het balanstotaal 2013)



Westhoek Wonen

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2009 is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Samenvatting is bestemd voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. In één oogopslag wordt een overzicht gegeven van de positie van de corporatie voor thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning, voorgenomen prestaties in de herstructurering, bedrijfsvoering en de financiële positie.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING