Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L2118

Far West Amsterdam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Far West

Inhoud

Far West

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Far West**			
L-nummer	L2118			
Vestigingsplaats	Amsterdam			
Totaal huurwoningen		8.796		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		60		
Totaal aantal woongelegenheden		**8.856**		
Garages		499	[weging 0,2]	100
Bedrijfsruimten/winkels		487	[weging 1,0]	487
Overig bezit		44	[weging 0,2]	9
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**9.886**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**9.452**
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen		**0**		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen		**0**		

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg19	Amsterdam	8.856	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg19 Amsterdam**
Referentiegroep	**Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringcorporaties**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg19			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	32.800	10.200	31	603.900	387.000	64
Huurwoning	44.300	49.600	112	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	29.600	38.500	130	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	14.700	11.100	76	127.700	90.400	71
eengezins	9.700	2.400	25	188.300	155.300	83
meergezins	34.600	47.200	136	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg19	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.965	6.965	79
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.891	1.891	21
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	8.856	8.856	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg19	Landelijk
Eengezinswoningen	10,3	10,6	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	78,8	66,6	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	6,5	12,7
Hoogbouw	10,3	10,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,1
Overige woongelegenheden	0,7	4,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	3,0	30,3	8,6
Bouwperiode 1945-1959	70,1	13,0	14,5
Bouwperiode 1960-1969	23,2	11,2	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,0	9,3	18,9
Bouwperiode 1980-1989	1,2	19,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	0,0	10,0	11,2
Bouwperiode 2000 en later	2,5	7,0	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Far West

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	7,0	9,1	7,0	7,0	8,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	3,1	5,0	0,8	1,4	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	1,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			2,8	8,7	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	314	348	357	368	388	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,3	72,0	73,2	76,0	70,6	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

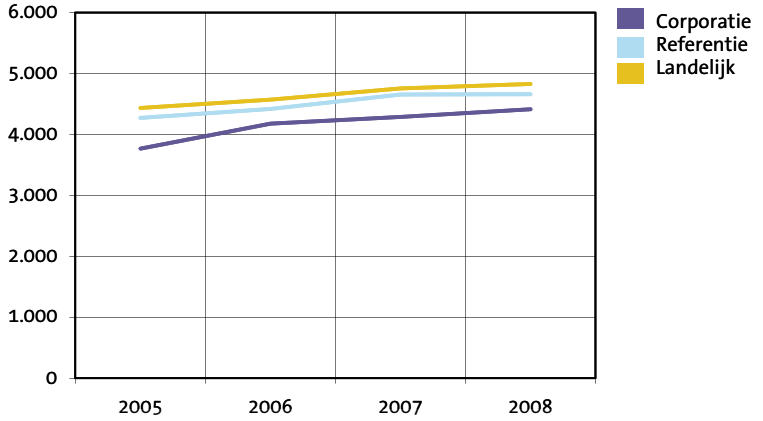
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	3.764	4.174	4.285	4.412	117
Referentie	4.273	4.420	4.655	4.657	109
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 woongelegenheid	■				
Huur in % van maximaal toegestane huur					■

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



Far West

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg19		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	38	62	26	74
Waarvan in de koopsector	10	90	12	88
Waarvan in de huursector	44	56	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	34	66	42	58
Duur	28	72	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	4.945	5.217	4.098	4.182	47,5	31,8	26,6
Betaalbare woningen	3.918	4.258	4.687	4.363	49,6	62,2	66,3
Dure woningen	145	189					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			225	167	1,9	4,4	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			138	84	1,0	1,6	1,6

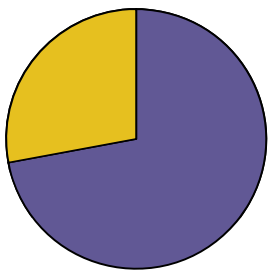
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	75,1	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	24,9	27,9
Passend	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	90,9	90,6
Te duur	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	4,6	5,2
Te goedkoop	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	4,5	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 landelijk 2005-2008



Toewijzing aan doelgroep
Toewijzing aan niet doelgroep

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	109	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	54	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,38	3,14	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

(in € per gewogen verhuureenheid 2008)

Onderhoud	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.680	1.261	1.428	151	321	300
Mutatieonderhoud	1.792	1.609	4.914	520	276	186
Planmatig onderhoud	5.394	6.968	4.685	496	1.038	978

(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)

Woningverbetering	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.196	10.732	18.961	12.787	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	535	566			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	8.856		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	859		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	9,7	12,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	60		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	8,6	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.067		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	12,0	29,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	0,0	13,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	519	994	59	66	58
Fysieke activiteiten	1.509	994	170	59	54
Totaal	2.028	1.988	229	124	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 woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen		■			
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	■				
Toewijzingen woongelegenheden 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 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	**Rg19**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg19**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	8.856	202.347	475.412	2.388.091	8.856	202.347	475.412	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,7	1,3	0,8	1,0	3,2	1,2	1,5	1,6
Sloop huurwoningen	4,9	0,9	0,8	0,7	3,8	1,3	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	5,8	1,0	1,8	0,9	0,4	0,7	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	3,5	1,6	2,4	1,3	0,9	1,2	0,8	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,2	0,9	0,4	0,4	4,7	1,3	1,0	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.

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	189	298	496	983	622	0,63		
Prognosejaar 2006		112	788	900	526	0,58		
Prognosejaar 2007			434	434	502	0,86		
Gerealiseerde productie	96	24	502				0,69	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	124	508	610	1.242	1.306	0,95		
Prognosejaar 2006		10	1.022	1.032	966	0,94		
Prognosejaar 2007			312	312	504	0,62		
Gerealiseerde productie	340	462	504				0,84	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	443	51	47	541	920	0,59		
Prognosejaar 2006		85	56	141	463	0,30		
Prognosejaar 2007			56	56	400	0,14		
Gerealiseerde productie	457	63	400				0,34	0,61

Far West

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg19 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.965	1.335
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.891	409
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	8.856	1.744

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg19 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.965	5.205
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.891	1.564
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	8.856	6.769

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.965	79	1.335	77	19
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.891	21	409	23	22
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	8.856	100	1.744	100	20

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	6.965	79	5.205	77	75
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.891	21	1.564	23	83
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	8.856	100	6.769	100	76

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

	Rg19	Landelijk
Corporatie	74,7	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	38,9	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	8.856	68.999	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	2.028	12718	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	7.279	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	6.769	29.537	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	76,4	42,8	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	1.948	10.409	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.913	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					

Far West

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.514	1.562	1.340
Personeelskosten per Fte	79.651	62.713	64.248
Aantal VHE per Fte	413	85	92

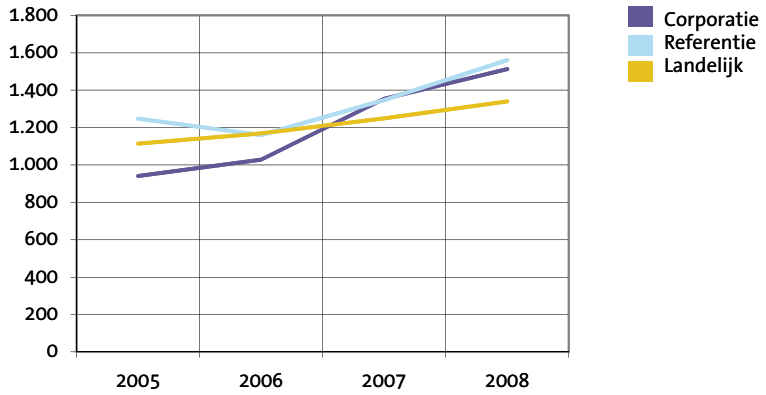
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	940	1.028	1.353	1.514	61,0
Referentie	1.247	1.161	1.346	1.562	25,2
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)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Huuropbrengst per VHE	3.937	4.015	4.219	4.293
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.097	2.065	1.803	1.559
Netto kasstroom na rente per VHE	542	-639	225	-375

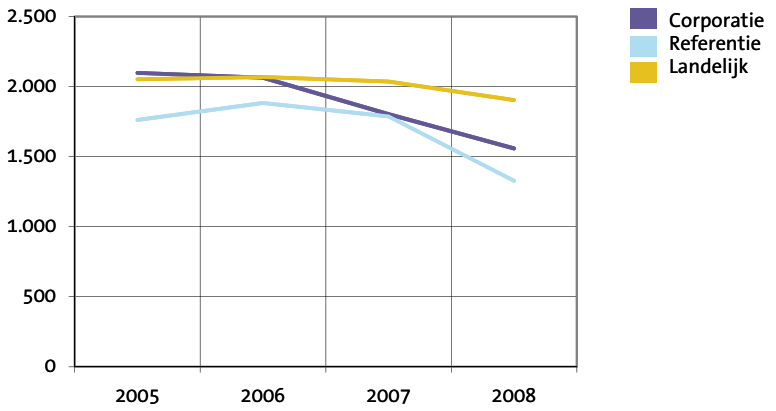
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.227	4.364	4.590	4.566
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.763	1.885	1.789	1.328
Netto kasstroom na rente per VHE	554	651	567	44

Landelijk				
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

Scores 2008	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)



Far West

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	127.231	149.656	155.528
- grondkosten	7.200	21.230	20.681
- bouwkosten	110.615	123.363	128.809
- overige kosten	9.415	5.064	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	136.434	55.737	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	160.623	190.491
- grondkosten	0	19.653	19.766
- bouwkosten	0	129.517	155.610
- overige kosten	0	11.454	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	18.961	12.787	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	82.017	172.766	181.208
Netto verkoopresultaten	8.313	7.316	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	162.389	142.732	146.104
Verkoopkosten	15.444	9.442	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	15.563	9.601	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				■	

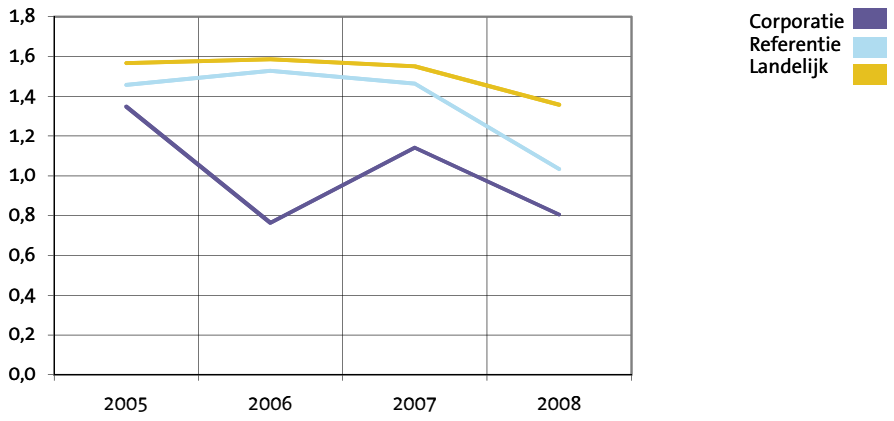
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.097	2.065	1.803	1.559
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.556	2.704	1.578	1.934
Rentedekkingsgraad	**1,3**	**0,8**	**1,1**	**0,8**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.763	1.885	1.789	1.328
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.210	1.234	1.222	1.283
Rentedekkingsgraad	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,0**
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,4**

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	**36.719**	**37.168**	**38.204**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	1.086	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-4.951	-2.658	-2.566	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-2.279	-2.720	-3.035	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	0	0	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.435	-1.724	-1.513	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-389	0	-1.621	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**28.750**	**30.066**	**29.470**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

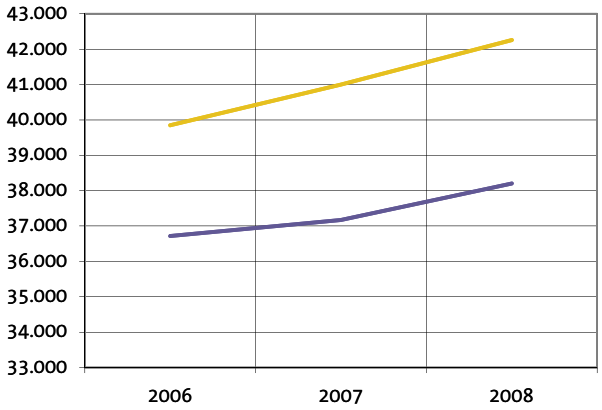
Quintielscores bedrijfswaarde

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

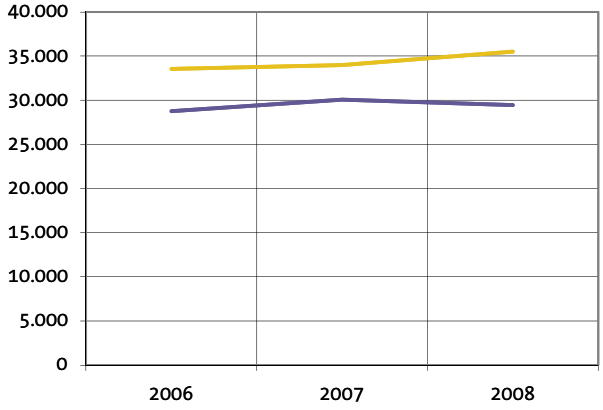
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

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 woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	132.306	130.902	133.405
WOZ-waarde 2007	145.166	146.417	148.247
WOZ-waarde 2008	154.166	152.340	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,9	3,1	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,2	6,7	7,4
2007	7,1	6,2	7,3
2008	6,9	6,7	7,5
Restant levensduur na uniformering	17,2	21,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,4	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,4	1,5	1,3

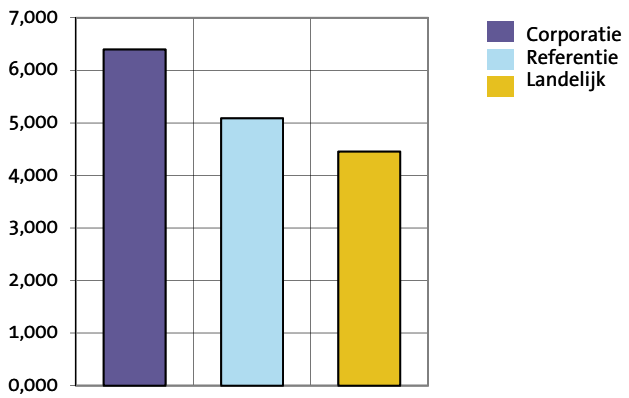
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	402	530
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



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	28.567	25.421	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	26.025	23.039	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.016	1.389	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.934	1.283	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	6,54	4,79	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

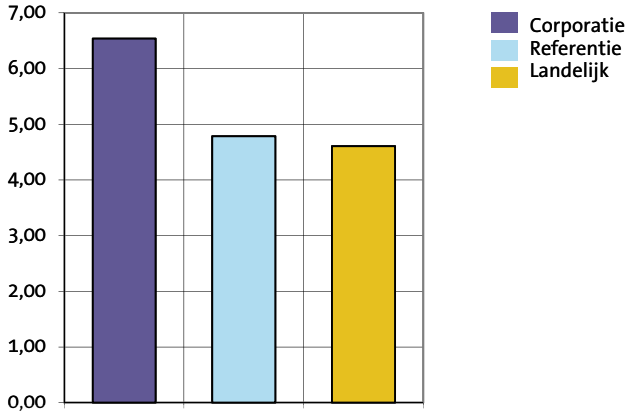
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.097	2.065	1.803	1.559
Langlopende leningen per VHE	9.354	16.508	37.298	28.567
Schuldverdien ratio	**4,5**	**8,0**	**20,7**	**18,3**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.763	1.885	1.789	1.328
Langlopende leningen per VHE	22.107	22.807	24.281	25.421
Schuldverdien ratio	**12,5**	**12,1**	**13,6**	**19,1**
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	**12,0**	**12,3**	**13,2**	**15,1**

* Vóór rente

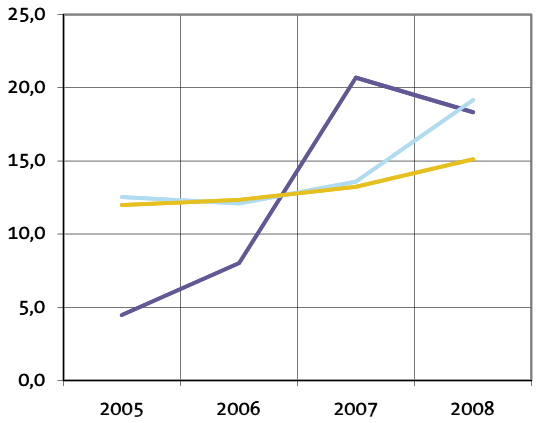
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

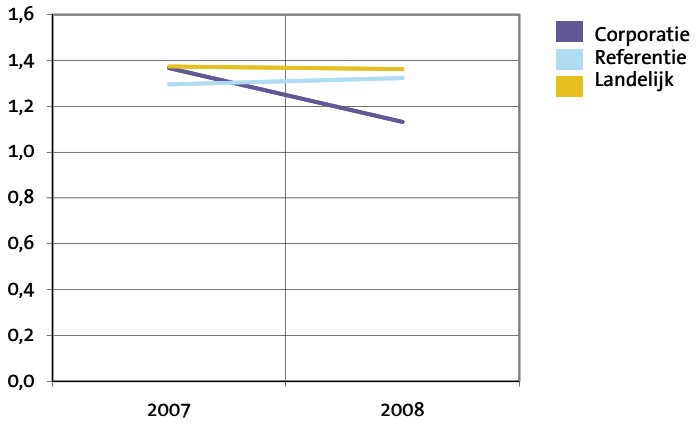
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.066	29.470
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.987	26.025
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,1**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.476	30.498
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.980	23.039
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,3**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.3 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	2006	2007	2008
Corporatie	52,5	15,5	33,9
Referentie	31,8	28,9	28,4
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.457	10.634	13.322

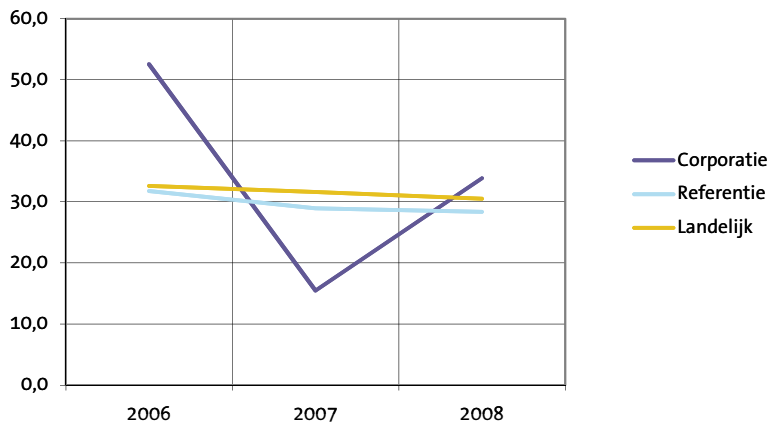
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	155.832	6.122.074	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	16.487	12.505	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

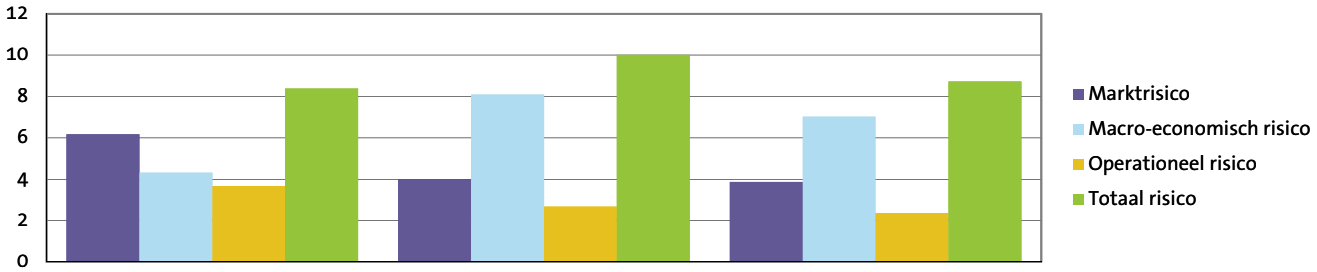


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,2	2.636	4,0	1.494	3,9	1.688
Macro-economisch risico	4,3	1.845	8,1	3.033	7,0	3.068
Operationeel risico	3,7	1.563	2,7	1.000	2,4	1.034
Totaal risico	8,4	3.577	10,0	3.748	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

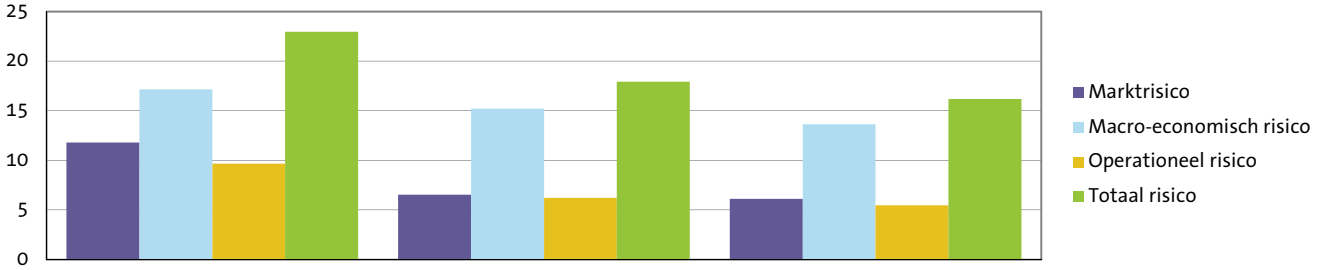


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	11,8	8.415	6,5	3.176	6,1	3.329
Macro-economisch risico	17,1	12.221	15,2	7.401	13,6	7.412
Operationeel risico	9,7	6.903	6,2	3.025	5,5	2.977
Totaal risico	23,0	16.365	17,9	8.716	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Far West

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	71	12	4	13
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	96	4
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

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

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.