Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L1554

Woningbouwvereniging Stolwyk Vlist

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Woningbouwvereniging Stolwyk

Inhoud

Woningbouwvereniging Stolwyk

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Woningbouwvereniging Stolwyk**			
L-nummer	L1554			
Vestigingsplaats	Vlist			
Totaal huurwoningen		494		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		0		
Totaal aantal woongelegenheden		**494**		
Garages		0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels		0	[weging 1,0]	0
Overig bezit		0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**494**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**494**
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
Rg29	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserw	494	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg29 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard**
Referentiegroep	**Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg29			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	17.600	12.800	73	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.000	13.400	122	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	7.100	9.000	127	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.800	4.300	113	127.700	90.400	71
eengezins	3.400	7.300	218	188.300	155.300	83
meergezins	7.600	6.000	80	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Woningbouwvereniging Stolwyk

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg29	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	494	494	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	494	494	100

1.4 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg29	Landelijk
Eengezinswoningen	68,8	51,6	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	18,2	21,0	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	13,0	11,7	12,7
Hoogbouw	0,0	13,3	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,9	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	0,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	2,0	3,2	8,6
Bouwperiode 1945-1959	13,2	16,1	14,5
Bouwperiode 1960-1969	37,2	19,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	19,6	27,9	18,9
Bouwperiode 1980-1989	13,4	20,3	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,3	9,6	11,2
Bouwperiode 2000 en later	8,3	3,8	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woningbouwvereniging Stolwyk

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	6,1	6,1	4,5	4,1	8,1	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,4	0,6	0,5	0,5	0,7	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,8	1,2	1,2	1,4	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	1,6				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,0	2,8	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	353	361	380	386	389	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,9	68,0	68,1	68,0	62,5	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

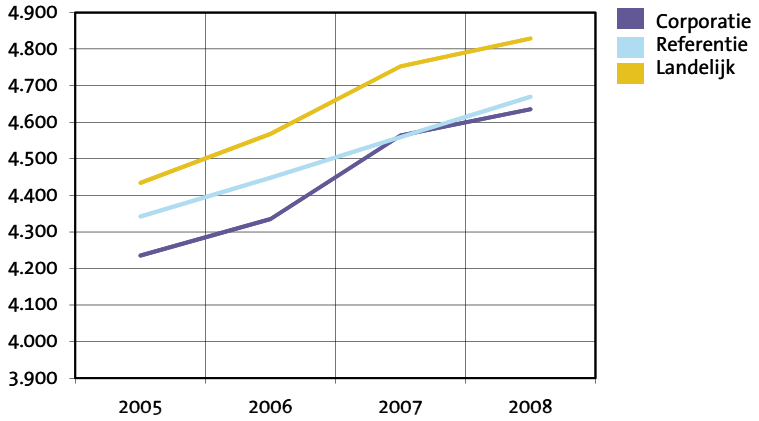
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.235	4.335	4.564	4.636	109
Referentie	4.343	4.448	4.559	4.670	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 woongelegenheid			■		
Huur in % van maximaal toegestane huur					■

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



Woningbouwvereniging Stolwyk

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg29		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	22	78	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	39	61	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	46	54	51	49
Middelduur	37	63	42	58
Duur	27	73	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	163	151	149	147	29,8	28,5	26,6
Betaalbare woningen	308	341	343	346	70,0	68,6	66,3
Dure woningen	1	1					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			1	1	0,2	2,2	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	0	0,0	0,6	1,6

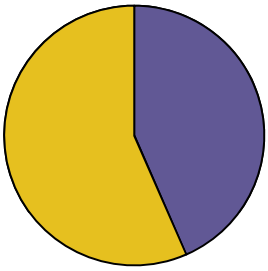
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	8	17	15	13	43,4	67,5	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	22	33	7	7	56,6	32,5	27,9
Passend	25	44	18	17	85,2	88,2	90,6
Te duur	0	4	3	2	7,4	5,2	5,2
Te goedkoop	5	2	1	1	7,4	6,6	4,2

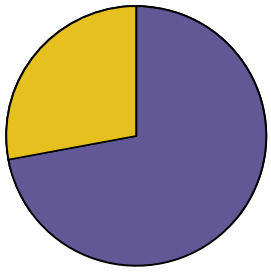
Quintielscores toewijzing

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

Woningbouwvereniging Stolwyk

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	130	141	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	67	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,98	2,77	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	124	118	104	211	281	300
Mutatieonderhoud	198	113	35	71	175	186
Planmatig onderhoud	145	448	455	921	1.094	978

(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)

Woningverbetering	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	10.016	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	494		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	111		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	22,5	18,8	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	4,9	3,0
Aantal nultredenwoningen	111		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	22,5	23,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	3		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	15,0	19,9	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Woningbouwvereniging Stolwyk

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	21	58
Fysieke activiteiten	106	50	215	35	54
Totaal	106	50	215	57	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					■

Woningbouwvereniging Stolwyk

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	**Rg29**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg29**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	494	62.339	219.606	2.388.091	494	62.339	219.606	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,3	0,7	1,3	1,0	0,8	1,3	1,8	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,4	0,5	0,7	0,5	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,1	0,8	0,2	0,9	0,0	0,2	0,2	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	0,5	0,6	1,3	0,0	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0	0,4	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.

Woningbouwvereniging Stolwyk

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	20	0	25	45	20	0,44		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0	n.v.t.		
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	20	0	0				0,44	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	14	0	14	0	0,04		
Prognosejaar 2006		0	14	14	0	0,04		
Prognosejaar 2007			14	14	0	0,04		
Gerealiseerde productie	0	0	0				0,04	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0			
Prognosejaar 2006		0	0	0	0			
Prognosejaar 2007			0	0	0			
Gerealiseerde productie	0	0	0				n.v.t.	0,61

Woningbouwvereniging Stolwyk

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	Rg29 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	494	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	494	1

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg29 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	494	92
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	494	92

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	494	100	1	100	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	494	100	1	100	0

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
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)	494	100	92	100	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	494	100	92	100	19

Woningbouwvereniging Stolwyk

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg29	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	35,7	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	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	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					

Woningbouwvereniging Stolwyk

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.281	1.217	1.340
Personeelskosten per Fte	78.000	60.522	64.248
Aantal VHE per Fte	494	97	92

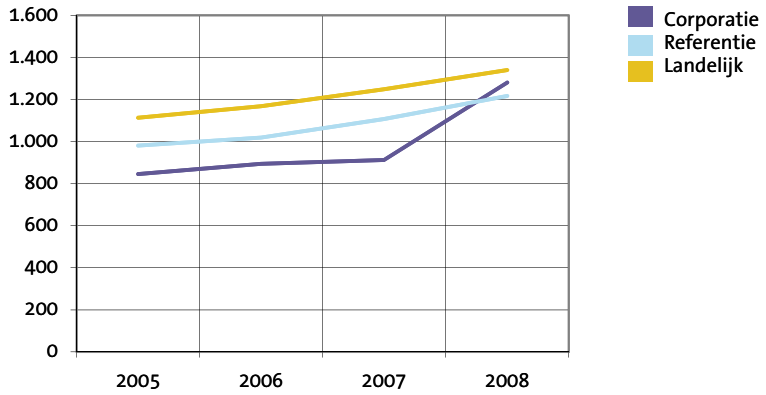
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	845	895	913	1.281	51,6
Referentie	981	1.020	1.108	1.217	24,1
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)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Huuropbrengst per VHE	4.235	4.298	4.511	4.571
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.354	2.456	2.221	2.087
Netto kasstroom na rente per VHE	1.169	1.383	1.215	970

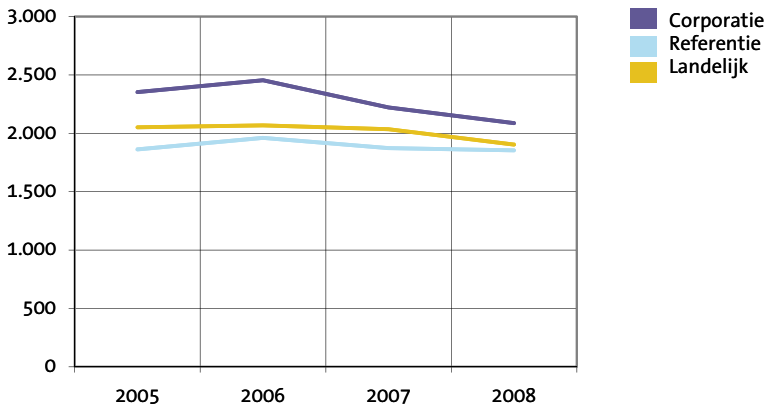
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.301	4.420	4.537	4.630
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.862	1.962	1.872	1.856
Netto kasstroom na rente per VHE	888	1.001	882	794

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)



Woningbouwvereniging Stolwyk

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	167.128	155.528
- grondkosten	0	22.565	20.681
- bouwkosten	0	139.401	128.809
- overige kosten	0	5.161	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	165.829	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	158.203	190.491
- grondkosten	0	19.941	19.766
- bouwkosten	0	131.193	155.610
- overige kosten	0	7.070	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	10.016	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	180.984	181.208
Netto verkoopresultaten	0	14.817	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	0	143.280	146.104
Verkoopkosten	0	4.591	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	8.000	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		■			

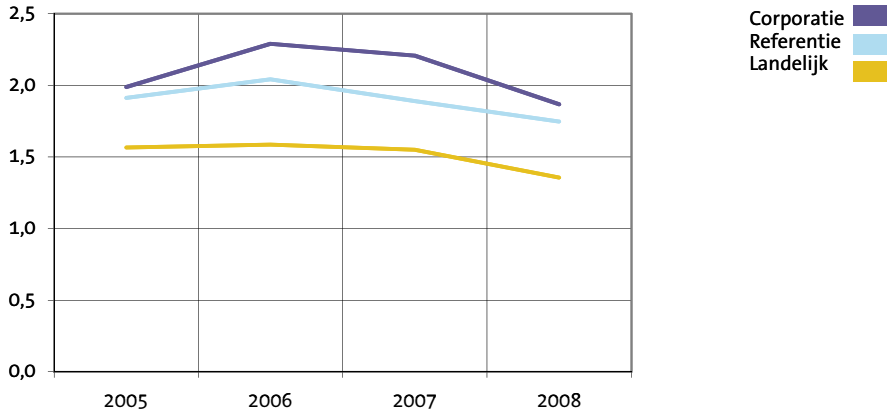
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.354	2.456	2.221	2.087
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.184	1.073	1.006	1.117
Rentedekkingsgraad	**2,0**	**2,3**	**2,2**	**1,9**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.862	1.962	1.872	1.856
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	974	961	991	1.062
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**2,0**	**1,9**	**1,7**
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



Woningbouwvereniging Stolwyk

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	**35.554**	**35.694**	**40.247**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	1.051	0	1.190	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-580	-555	58	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-60	-437	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.635	-1.494	-1.508	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**34.390**	**33.586**	**39.550**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

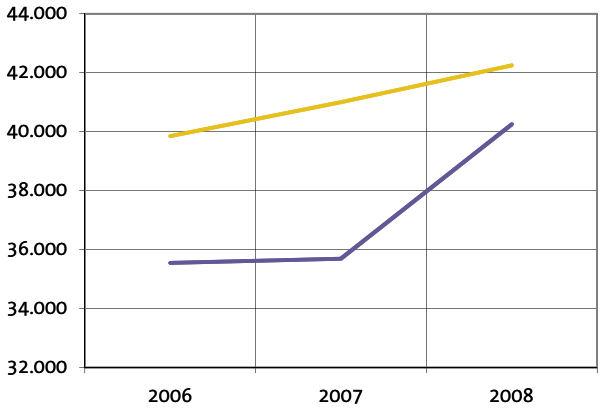
Quintielscores bedrijfswaarde

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

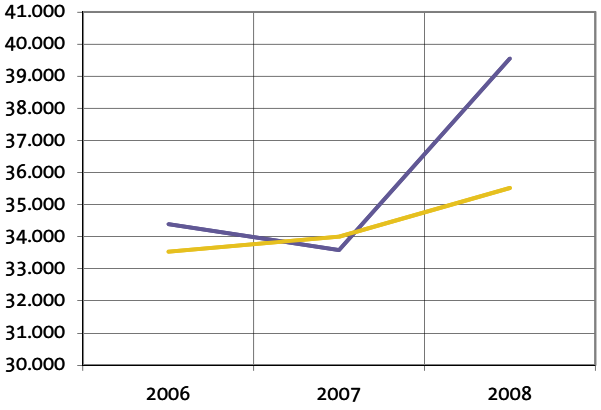
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Woningbouwvereniging Stolwyk

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	168.935	137.905	133.405
WOZ-waarde 2007	204.442	155.244	148.247
WOZ-waarde 2008	209.589	161.465	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,2	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,0	6,7	7,4
2007	7,4	6,7	7,3
2008	8,7	7,0	7,5
Restant levensduur na uniformering	20,6	21,6	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,3	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	1,3	1,3

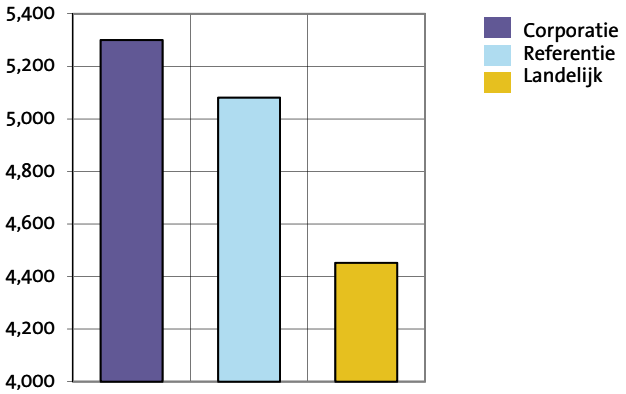
4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	696	815
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



Woningbouwvereniging Stolwyk

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	25.445	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	23.986	20.368	26.073
Kortlopende schulden per VHE	20	690	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.117	1.062	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,39	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

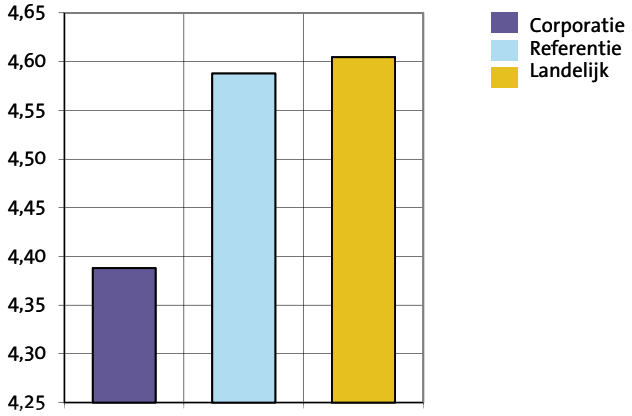
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.354	2.456	2.221	2.087
Langlopende leningen per VHE	22.089	20.053	18.907	25.445
Schuldverdien ratio	**9,4**	**8,2**	**8,5**	**12,2**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.862	1.962	1.872	1.856
Langlopende leningen per VHE	18.551	19.404	21.216	22.456
Schuldverdien ratio	**10,0**	**9,9**	**11,3**	**12,1**
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

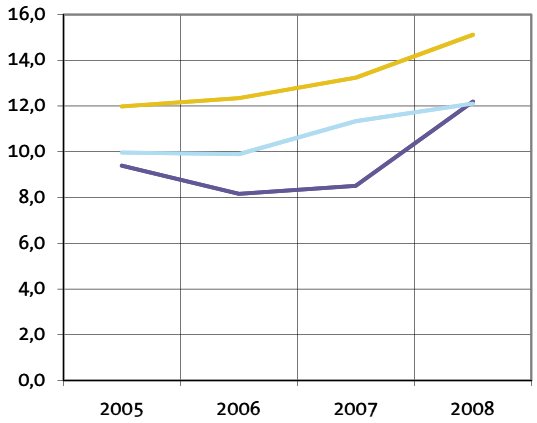
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



Woningbouwvereniging Stolwyk

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

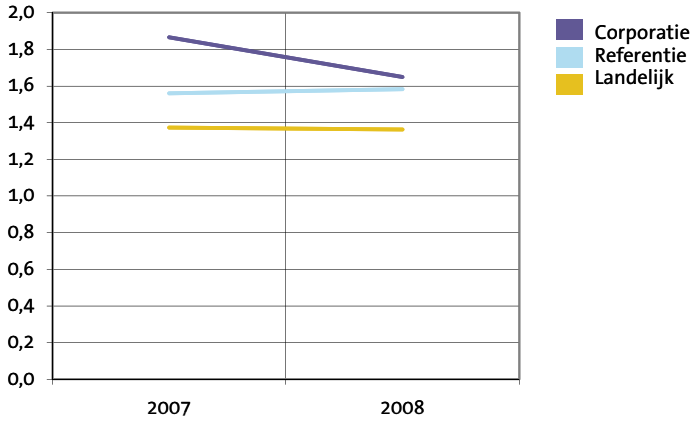
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.586	39.550
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	18.000	23.986
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,9**	**1,6**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.260	32.255
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	19.388	20.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,6**	**1,6**
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



Woningbouwvereniging Stolwyk

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	43,8	45,8	45,4
Referentie	41,0	41,0	40,2
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	20.766	15.583	13.322

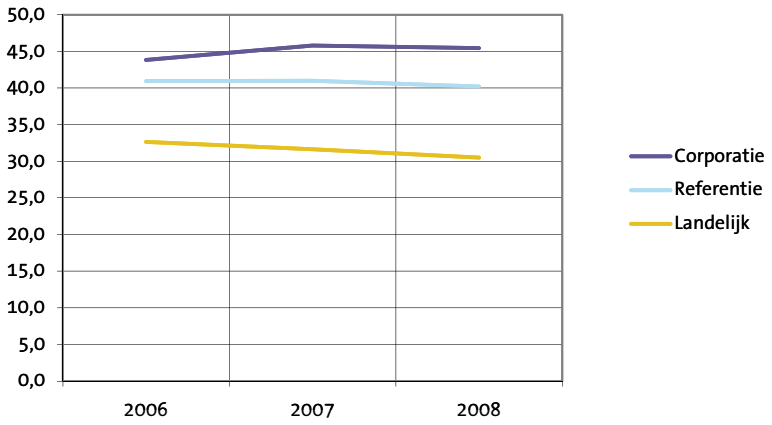
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	7.721	3.271.992	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	15.630	14.718	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

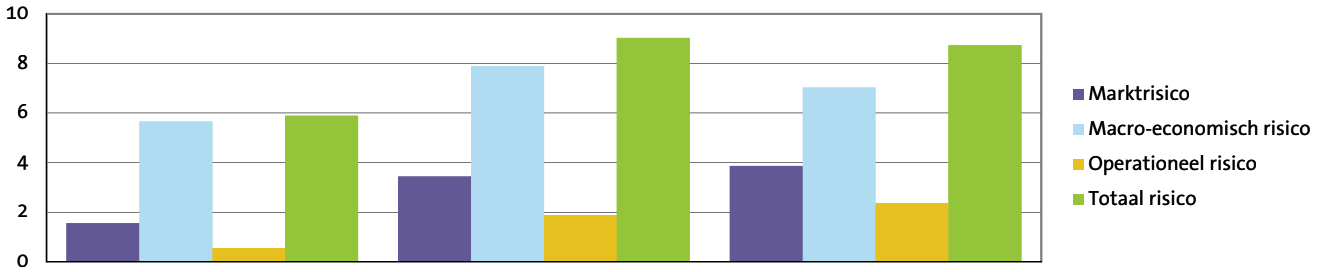


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	1,6	710	3,4	1.332	3,9	1.688
Macro-economisch risico	5,7	2.584	7,9	3.060	7,0	3.068
Operationeel risico	0,5	249	1,9	731	2,4	1.034
Totaal risico	5,9	2.691	9,0	3.498	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

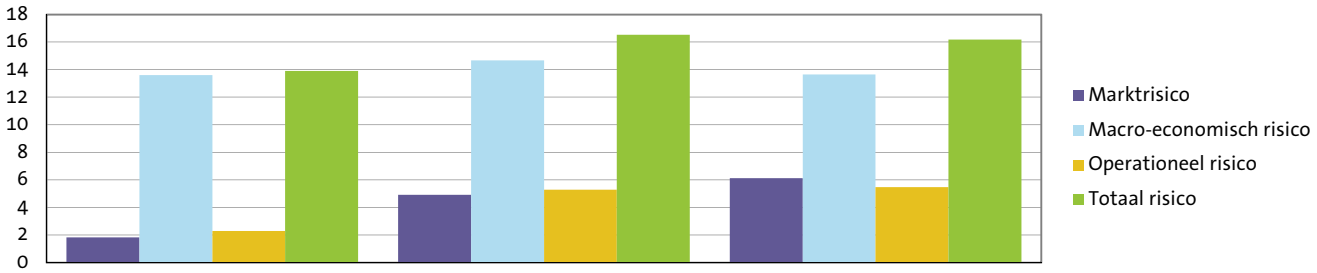


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	1,8	721	4,9	2.317	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,6	5.370	14,7	6.914	13,6	7.412
Operationeel risico	2,3	903	5,3	2.490	5,5	2.977
Totaal risico	13,9	5.493	16,5	7.785	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Woningbouwvereniging Stolwyk

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	88	1	0	11
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	99	1
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

Woningbouwvereniging Stolwyk

Woningbouwvereniging Stolwyk

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.