

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0366

**Woningstichting Wierden en Borgen
Bedum**



...the first of these is the fact that the ...

...the second of these is the fact that the ...

...the third of these is the fact that the ...

...the fourth of these is the fact that the ...

...the fifth of these is the fact that the ...

...the sixth of these is the fact that the ...

...the seventh of these is the fact that the ...

...the eighth of these is the fact that the ...

...the ninth of these is the fact that the ...

...the tenth of these is the fact that the ...

Woningstichting Wierden en Borgen

Inhoud

1	Algemeen	
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
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
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	Kwaliteit van de voorraad	
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	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
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	Inzet in aandachtswijken	
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
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	16
3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
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	Langlopende leningen	
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
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Woningstichting Wierden en Borgen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Woningstichting Wierden en Borgen		
L-nummer	L0366		
Vestigingsplaats	Bedum		
Totaal huurwoningen			4.983
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			0
Totaal aantal woongelegenheden			4.983
Garages	280	[weging 0,2]	56
Bedrijfsruimten/winkels	2	[weging 1,0]	2
Overig bezit	2	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			5.267
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			5.041
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg01 Ommelanden	4.983	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg01 Ommelanden		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg01			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	10.900	8.100	74	603.900	387.000	64
Huurwoning	5.400	5.400	99	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	4.500	4.900	109	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	900	500	51	127.700	90.400	71
eengezins	2.800	4.000	142	188.300	155.300	83
meergezins	2.600	1.400	52	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Woningstichting Wierden en Borgen

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg01	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	572	572	11
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.756	1.756	35
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.655	2.655	53
Totaal	4.983	4.983	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	88,2	64,9	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	4,2	10,4	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	7,1	13,2	12,7
Hoogbouw	0,5	5,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	5,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	4,1	2,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	19,9	13,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	22,9	21,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	25,6	24,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	14,2	18,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	6,9	9,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	6,4	9,9	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woningstichting Wierden en Borgen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	11,5	13,2	13,0	11,6	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	1,3	1,0	1,2	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,8	1,3	1,2	1,0	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	0,2				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,3	0,2	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			1,0	0,2	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	339	339	352	367	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	61,6	61,6	63,0	62,7	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

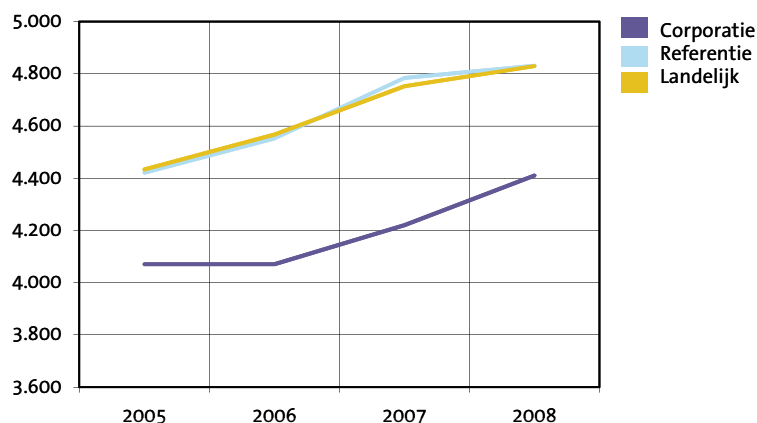
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.071	4.071	4.220	4.410	108
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Woningstichting Wierden en Borgen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
Waarvan in de koopsector	19	81	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	57	43	51	49
Middelduur	60	40	42	58
Duur	38	62	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	2.197	2.126	2.093	1.979	39,7	26,4	26,6
Betaalbare woningen	2.785	2.884	2.902	2.935	58,9	68,3	66,3
Dure woningen	17	36					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			50	64	1,3	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			5	5	0,1	1,4	1,6

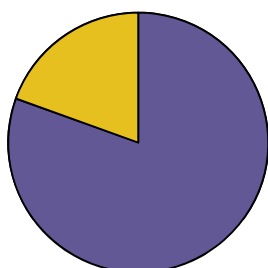
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	392	574	520	479	80,5	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	133	121	105	117	19,5	25,1	27,9
Passend	472	618	565	516	88,9	89,7	90,6
Te duur	10	41	20	26	4,0	5,5	5,2
Te goedkoop	43	36	40	54	7,1	4,8	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

Woningstichting Wierden en Borgen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	135	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	74	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,72	3,07	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	1.255	1.350	1.286	255	290	300
Mutatieonderhoud	579	688	844	167	172	186
Planmatig onderhoud	4.136	4.350	4.958	983	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	426	867	1.156	4.099	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	84	243	282			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	4.983		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.164		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	23,4	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	72		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.236		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	24,8	27,2	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	63		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	10,6	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Woningstichting Wierden en Borgen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	30	100	6	40	58
Fysieke activiteiten	187	0	38	55	54
Totaal	217	100	44	95	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					

Woningstichting Wierden en Borgen

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	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	4.983	48.688	293.881	2.388.091	4.983	48.688	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	1,4	1,1	1,1	1,0	1,8	1,6	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	1,3	1,5	0,7	0,7	1,1	1,3	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,9	1,1	0,9	0,0	0,2	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,3	1,5	1,8	1,3	0,5	0,5	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,4	0,4	0,4	0,2	0,5	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.

Woningstichting Wierden en Borgen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	198	356	142	696	225	0,32	
Prognosejaar 2006		64	128	192	91	0,47	
Prognosejaar 2007			39	39	31	0,79	
Gerealiseerde productie	134	60	31			0,53	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	31	245	33	309	191	0,62	
Prognosejaar 2006		59	116	175	118	0,67	
Prognosejaar 2007			144	144	87	0,60	
Gerealiseerde productie	73	31	87			0,63	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	30	30	25	85	41	0,48	
Prognosejaar 2006		25	25	50	27	0,54	
Prognosejaar 2007			25	25	11	0,44	
Gerealiseerde productie	14	16	11			0,49	0,61

Woningstichting Wierden en Borgen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	572	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.756	49
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.655	61
Totaal	4.983	129

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	572	108
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.756	330
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.655	472
Totaal	4.983	910

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)	572	11	19	15	3
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.756	35	49	38	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.655	53	61	47	2
Totaal	4.983	100	129	100	3

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	572	11	108	12	19
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.756	35	330	36	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	2.655	53	472	52	18
Totaal	4.983	100	910	100	18

Woningstichting Wierden en Borgen

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	27,2	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					

Woningstichting Wierden en Borgen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	762	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	60.677	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	131	87	92

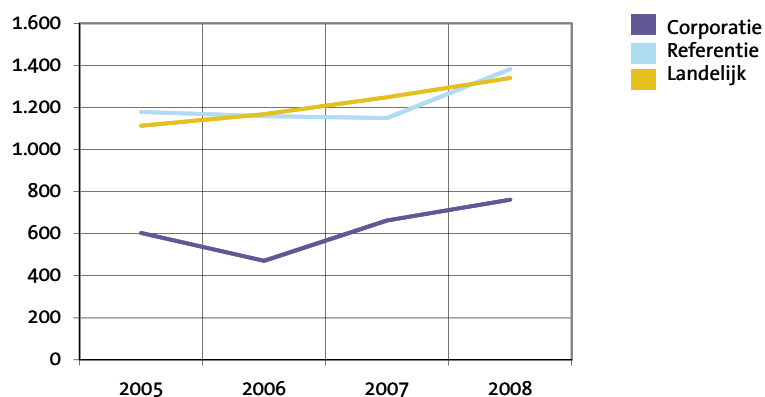
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	604	471	662	762	26,3
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
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)



Woningstichting Wierden en Borgen

Bedrijfsvoering **3**

3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.017	4.049	4.196	4.328
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.305	2.409	2.284	2.160
Netto kasstroom na rente per VHE	1.461	1.582	1.474	1.351

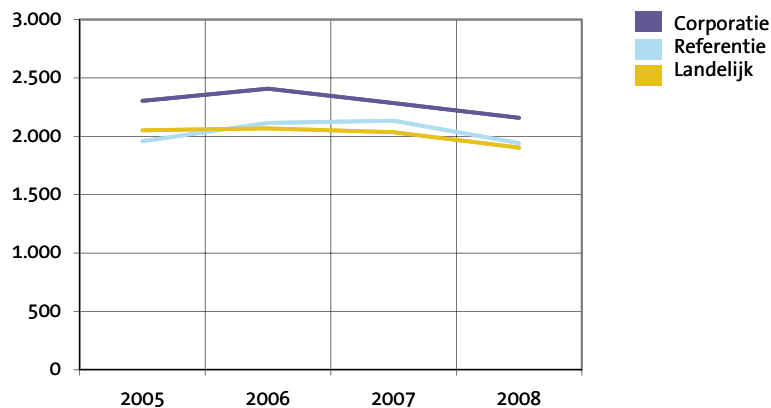
Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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)



Woningstichting Wierden en Borgen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	158.839	166.617	155.528
- grondkosten	17.000	21.675	20.681
- bouwkosten	132.419	135.064	128.809
- overige kosten	9.419	9.877	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen			
	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties			
	4.099	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	0	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	118.091	125.223	146.104
Verkoopkosten	2.818	2.915	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	9.092	8.352	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					

Woningstichting Wierden en Borgen

Bedrijfsvoering **3**

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.305	2.409	2.284	2.160
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	845	826	809	809
Rentedekkingsgraad	2,7	2,9	2,8	2,7

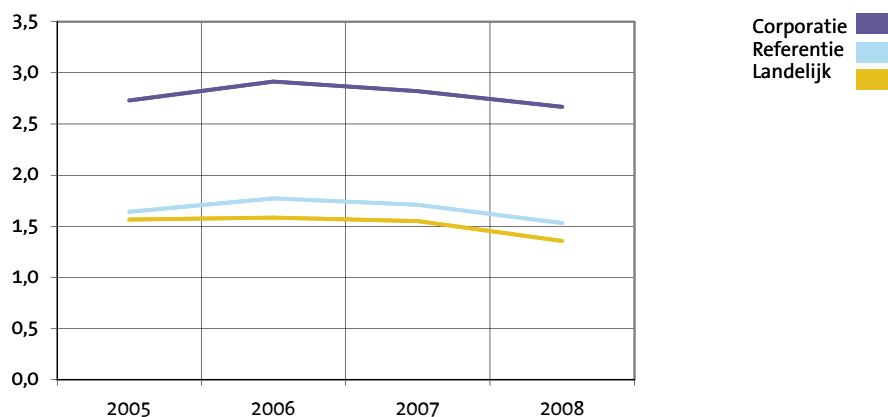
Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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



Woningstichting Wierden en Borgen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

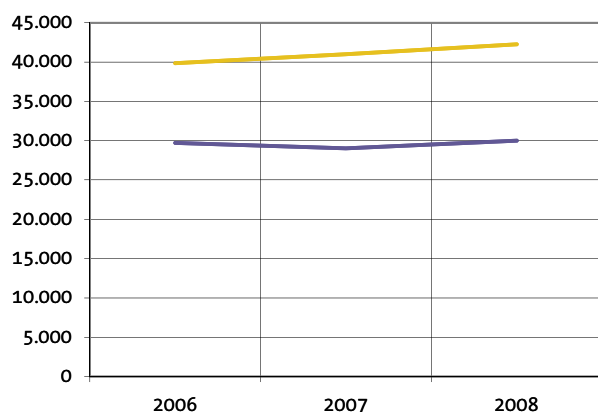
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	29.721	29.011	30.019	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	879	858	887	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-244	-179	553	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-44	-319	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	95	262	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-77	-134	-282	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-139	-429	-334	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	30.140	29.179	30.788	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

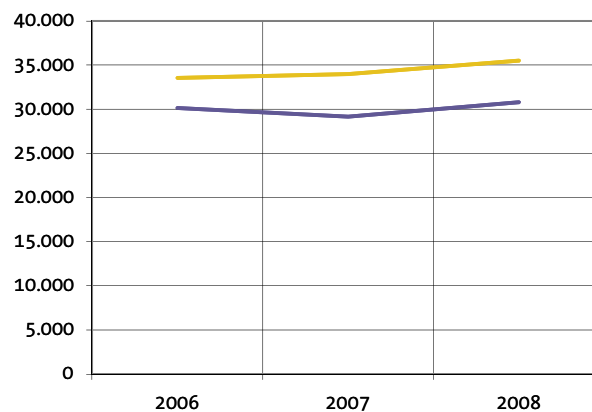
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Woningstichting Wierden en Borgen

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	91.023	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	112.994	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	116.188	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,8	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,4	7,4	7,4
2007	7,0	7,3	7,3
2008	7,1	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	17,2	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,7	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	4,6	1,0	1,3

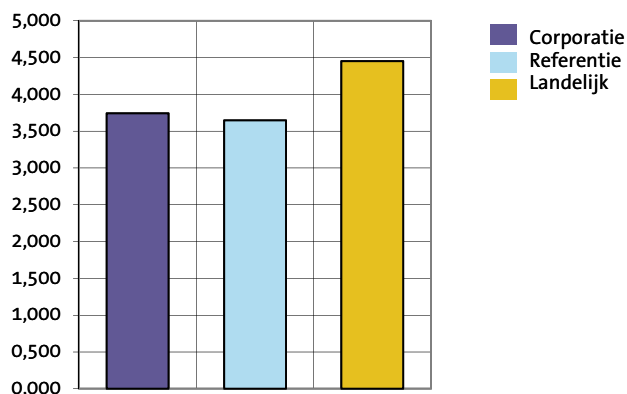
4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	651	686
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



Woningstichting Wierden en Borgen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	16.719	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	15.007	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	809	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,84	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

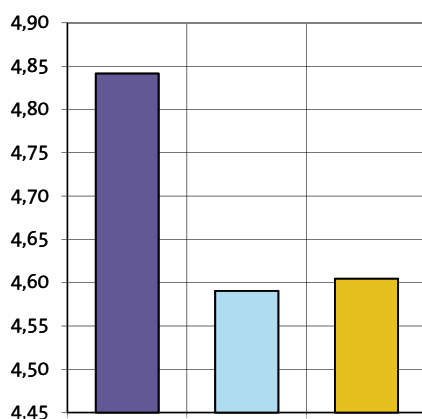
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.305	2.409	2.284	2.160
Langlopende leningen per VHE	17.717	16.721	16.986	16.719
Schuldverdien ratio	7,7	6,9	7,4	7,7
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
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

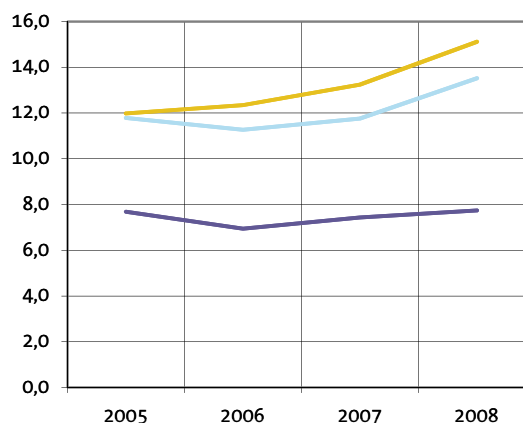
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



Woningstichting Wierden en Borgen

Waarden vastgoed en leningen **4**

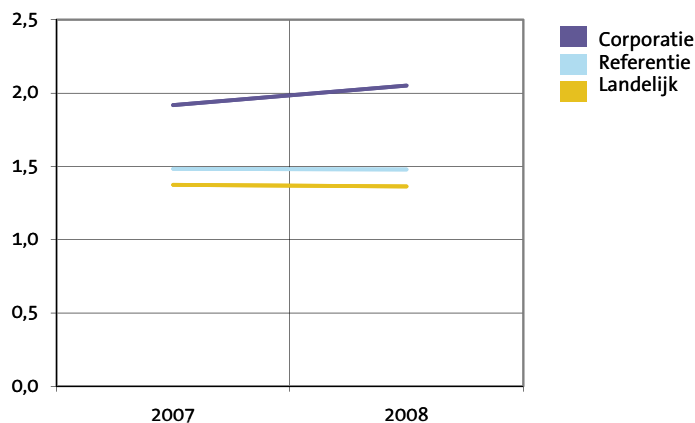
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	29.179	30.788
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	15.220	15.007
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,9	2,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
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



Woningstichting Wierden en Borgen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	47,6	49,3	51,4
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	17.377	13.813	13.322

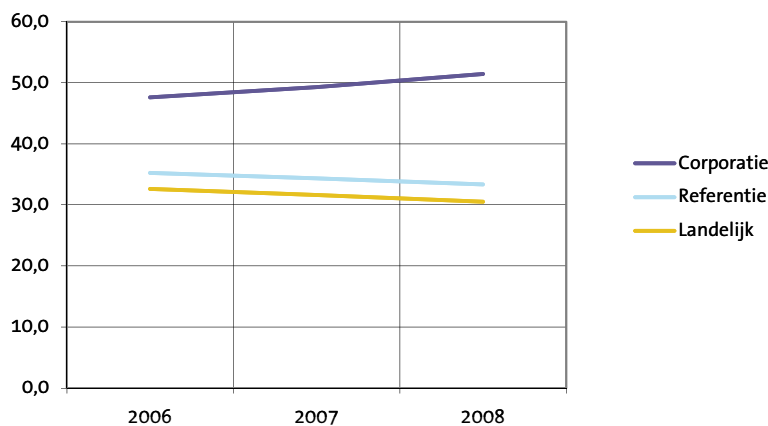
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	84.571	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	16.775	14.941	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



Woningstichting Wierden en Borgen

Financiële positie en perspectief **5**

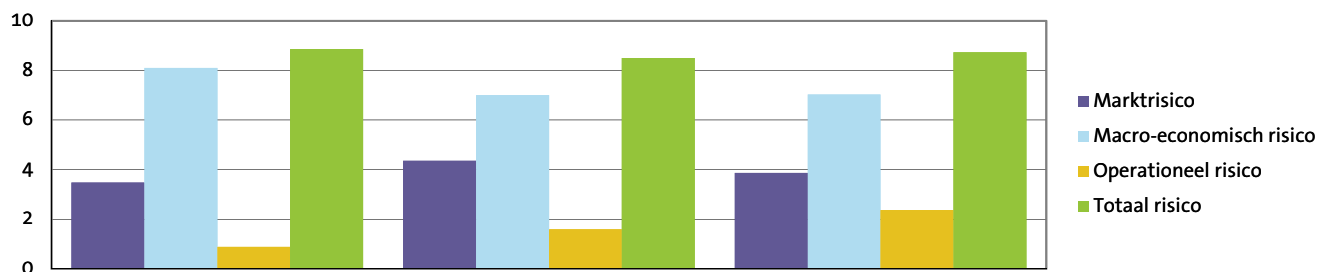
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,5	1.174	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	8,1	2.737	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	0,9	298	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	8,9	2.993	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



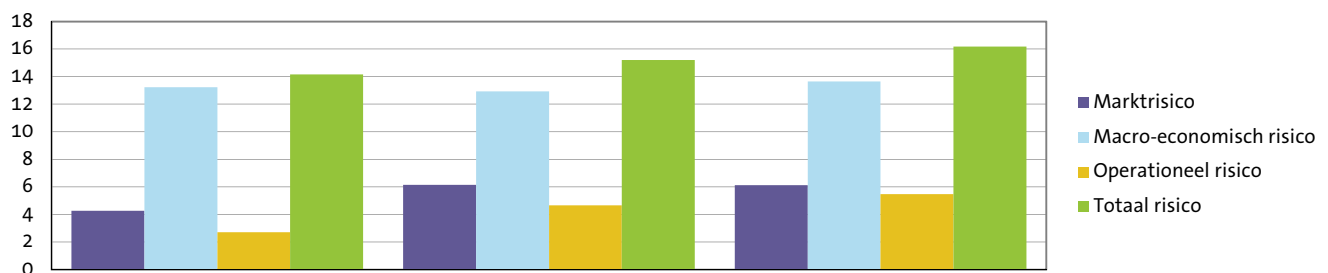
5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,3	1.728	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,2	5.366	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	2,7	1.104	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	14,2	5.745	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Woningstichting Wierden en Borgen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

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

Woningstichting Wierden en Borgen

Woningstichting Wierden en Borgen

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.