

L0689
Stichting Woonvisie
t.a.v. het bestuur
Postbus 91
2980 AB RIDDERKERK

Ons kenmerk
FB2014-CFV-23751-L0689

Onderwerp
Toezichtbrief 2014

Baarn, 9 september 2014

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2014 - 2018, uw verantwoordingsgegevens 2013 en andere informatie heeft CFV risicogericht onderzoek gedaan. In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het onderzoek bij uw corporatie aan.

1. Beoordeling

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Het onderzoek door CFV vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2014 van CFV staan de signalen per toezichtterrein vermeld. Voor een toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV (www.cfv.nl). Het bij uw corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV geen aanleiding tot opmerkingen.

2. Interventies 2014

De hiervoor beschreven beoordeling geeft CFV geen aanleiding tot het doen van interventies.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder de heer H.A.J. Vermaas. CFV informeert de minister en uw raad van commissarissen over de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek en publiceert deze brief op de website van CFV. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting


drs. B.J. Jelier RA
Manager Toezicht

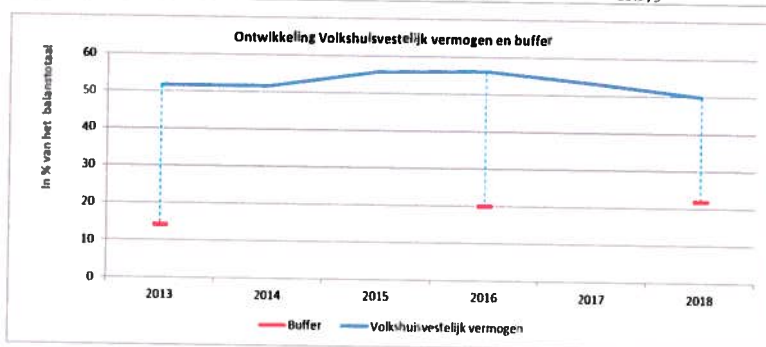
Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1

Stichting Woonvisie (Lo689) te Ridderkerk

Ratio's

Toezichtveld Liquiditeit en financiering	2013	Prognose periode		Signaleringsnorm prognoseperiode
		corporatie	sector	
ICR				
DSCR WSW	2,5	2,4	1,8	1,4
DSCR CFV	1,8	1,8	1,3	1,0
	1,5	1,7	1,2	1,0
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,)				
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	23,9	20,9	35,5	45,0
LTV (marktwaarde, in %)	42,8	39,0	64,4	85,0
LTV (leegwaarde, in %)	24,7	22,7	39,0	55,0
	15,1	13,9	26,5	40,0
Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen				
	2013	2016	2018	
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,)	253.318	278.273	260.797	
Buffer totaal (x € 1.000,)	69.203	99.973	112.572	
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	27.395	30.032	28.646	
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	7.484	11.196	12.365	
Specificatie buffer				
	2013	2016	2018	
Marktrisiko	29.218	31.045	36.779	
Macro-economisch risico	29.550	30.156	33.924	
Operationeel risico	20.074	22.299	32.976	
Totaal risico	46.150	48.687	59.925	
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	-	24.763	26.125	
Vpb beklemming	23.053	26.523	26.523	
Buffer totaal	69.203	99.973	112.572	



Toezichtveld behoud maatschappelijk gebonden vermogen

Netto bedrijfslasten	Kasstroomberealisatie		Kasstroombegroting (prijspeil 2013)					gemiddeld
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Per gewogen verhuureenheid (in €) corporatie	1.781	1.747	1.425	1.272	1.321	1.313	1.251	1.316
Per gewogen verhuureenheid (in €) sector	1.383	1.353	1.325	1.270	1.250	1.245	1.242	1.266
Signaleringsnorm		1.800						1.650
Gewogen verhuureenheden corporatie	9.225	9.247	9.260	9.266	8.929	9.055	9.104	

Bedrijfswaarde van opgegeven naar geüniformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	469.010			
Discontering	12.154			
Verkoopportefeuille	-7.710			
Parameters	-18.464			
Levensduur				
Restwaarde	-5.040			
Lastenniveau				
Verhuurdersheffing	2.559			
Geüniformeerde bedrijfswaarde	452.509			
Effect geüniformeerde bedrijfswaarde				
Geüniformeerde bedrijfswaarde	410.437	42.072	452.509	
MVA in exploitatie uit balans	765.719	60.651	826.370	
Effect geüniformeerde bedrijfswaarde	-355.282	-18.579	-373.861	

Enkelvoudige balans 2013

Activa	Opgave	Vhv-exploitatie	Marktwaarde
Vaste activa			
Totaal immateriële vaste activa	-	-	-
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	-	410.437	765.719
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.973	1.973
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.505	4.505	4.505
Totaal materiële vaste activa	4.505	416.915	772.197
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	60.651	42.072	60.651
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	765.719	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.612	10.612	10.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.973	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	838.955	52.684	71.263
Financiële vaste activa	3.483	3.483	3.483
Totaal vaste activa	846.943	473.082	846.943
Vlottende activa			
Totaal voorraden	3.875	3.875	3.875
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	1.301	1.301	1.301
Effecten	-	-	-
Liquide middelen	11.893	11.893	11.893
Totaal vlottende activa	17.069	17.069	17.069
Totaal Activa	864.012	490.151	864.012
Passiva			
Eigen vermogen	616.670	253.318	616.670
Voorzeningen en egaliseringsrekening	11	11	11
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	203.994	193.485	203.994
VOV verplichtingen	11.899	11.899	11.899
Overige schulden (incl. aan groepsmaatschappijen)	69	69	69
Langlopende schulden totaal	215.962	205.453	215.962
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	16.874	16.874	16.874
Overig	14.495	14.495	14.495
Kortlopende schulden totaal	31.369	31.369	31.369
TOTAAL PASSIVA	864.012	490.151	864.012
Direct rendement (in %)			
Op volkshuisvestelijke exploitatie waarde/marktwaarde		Vhv-exploitatie	Marktwaarde
Op rentabiliteitswaarde/nominale schuld		5,1	2,9
Op volkshuisvestelijk vermogen/marktvermogen		4,9	4,7
		5,4	2,3