

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0380

**Christelijke Woningstichting
Patrimonium
Groningen**



the 1990s, the number of people with a mental health problem has increased in the UK. The prevalence of mental health problems has increased from 10% in 1990 to 15% in 2000 (Mental Health Foundation, 2002). The prevalence of mental health problems has also increased in other countries (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

The increase in the prevalence of mental health problems has also led to a corresponding increase in the number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services. The number of people with a mental health problem who are in contact with the mental health services has increased from 1.5 million in 1990 to 2.5 million in 2000 (Mental Health Foundation, 2002).

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Inhoud

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	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 2010 - 2014 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	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	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	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	4.2	Langlopende leningen	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	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 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Christelijke Woningstichting Patrimonium

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Christelijke Woningstichting Patrimonium		
L-nummer	L0380		
Vestigingsplaats	Groningen		
Aantal fte's	37		
Totaal huurwoningen	6.266		
Eenheden in verzorgingshuizen	434		
Overige woonegelegenheden	0		
Totaal aantal woonegelegenheden	6.700		
Garages	9.507 m2	625 [weging 0,2]	125
Bedrijfsruimten/winkels	11.510 m2	119 [weging 1,0]	119
Overig bezit	1.975 m2	287 [weging 0,2]	57
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	7.731		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			7.001
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)			7.001
Verbindingen			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg02 Stad Groningen	6.700	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg02 Stad Groningen		
Referentiegroep	Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties		

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg02	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.014	5.014	75
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.183	1.183	18
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	503	503	8
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.700	6.700	100

1.3 **Samenstelling van het bezit** (in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg02	Landelijk
Eengezinswoningen	14,0	18,5	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	44,9	44,6	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	19,8	12,2	13,1
Hoogbouw	14,8	9,4	10,7
Eenheden verzorging	6,5	4,1	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	11,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	8,8	19,8	8,3
Bouwperiode 1945-1959	16,2	11,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	18,0	17,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	17,4	16,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	28,1	18,5	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,7	7,9	11,1
Bouwperiode 2000 en later	1,7	7,9	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Christelijke Woningstichting Patrimonium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	10,3	10,3	11,4	10,3	8,3	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,7	0,8	0,6	1,1	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	1,1	1,2	1,1	1,5	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,7					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,3	0,0	0,2	0,8	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,1	0,2	0,0	1,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	388	397	414	421	398	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				380	399	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				1020	663	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				n.v.t.	256	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	73,8	71,6	72,4	75,1	71,6	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

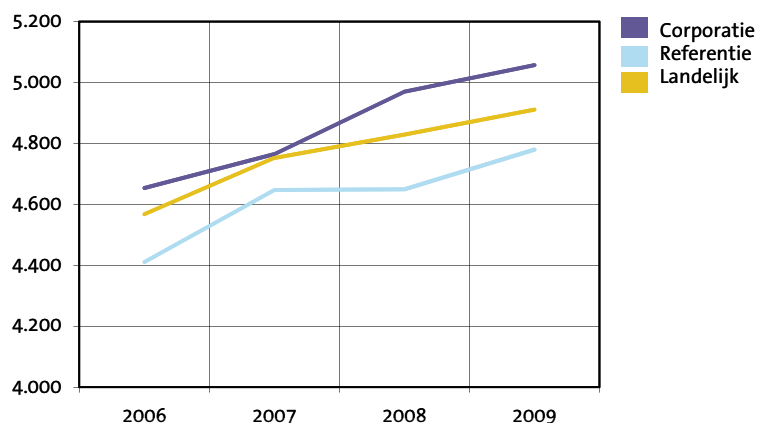
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.653	4.765	4.970	5.057	109
Referentie	4.411	4.647	4.650	4.779	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



Christelijke Woningstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.807	2.867	2.644	2.412	38,5	29,7	25,4
Betaalbare woningen	3.049	3.309	3.471	3.637	58,0	62,9	66,7
Dure woningen	357						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		89	103	164	2,6	5,4	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		49	48	53	0,8	2,1	1,9

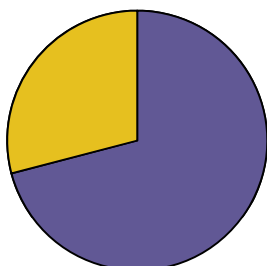
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	401	448	512	471	70,9	75,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	217	189	195	150	29,1	24,8	27,5
Passend	524	563	662	526	88,1	91,4	90,2
Te duur	18	29	15	69	5,1	4,5	5,9
Te goedkoop	76	45	30	26	6,9	4,1	3,8

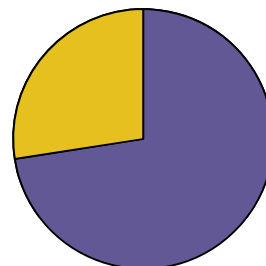
Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Christelijke Woningstichting Patrimonium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	118	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	56	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,22	3,17	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	593	581	920	946	356	325
Mutatieonderhoud	201	254	333	353	279	205
Planmatig onderhoud	506	655	535	641	815	915
Totaal onderhoud	1.299	1.489	1.787	1.940	1.449	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woongelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.494	2.549	0	518	1.919	17.473	15.948
Woningverbetering (aantal)	628	609	0	270			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	6.700		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.022		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,3	12,7	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	62		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	434		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	6,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	2.364		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	35,3	28,2	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	57		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	9,2	10,8	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Realisatie	Prognose *	(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	195	0	29	84	69
Fysieke activiteiten	623	0	93	59	54
Totaal	818	0	122	143	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	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					

Christelijke Woningstichting Patrimonium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	6.700	41.929	447.065	2.419.143	6.700	41.929	447.065	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,3	2,0	1,0	1,0	0,4	1,4	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,5	1,0	0,9	0,7	0,0	0,5	0,8	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,5	0,5	2,3	1,1	0,0	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	0,8	2,9	1,1	0,0	0,7	0,8	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,6	0,5	0,5	0,0	0,7	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
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.

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	53	0	0	53	53	1,00	
Prognosejaar 2007		53	0	53	53	1,00	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	53	0			1,00	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	102	0,00	
Prognosejaar 2007		99	0	99	102	0,97	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	102	0			0,49	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,59

Christelijke Woningstichting Patrimonium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg02
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.014	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.183	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	503	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.700	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg02
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.014	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.183	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	503	120
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.700	120

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.014	75	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.183	18	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	503	8	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.700	100	0	0	0

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	5.014	75	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.183	18	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	503	8	120	100	24
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.700	100	120	100	2

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg02	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	23,9	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

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 2009	234	4.594	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	42	1.016	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	1.162	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	25,3	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	764	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Christelijke Woningstichting Patrimonium

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	295	294	318	325	741	705
Overige bedrijfslasten*	763	725	742	849	1.302	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.448	1.622	1.517	1.665	1.466	1.387
Variabele lasten	2.505	2.642	2.577	2.840	3.510	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.448	1.821	1.729	1.880	1.537	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.058	821	848	960	1.973	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	253	258	246	268	306	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	49	74	56	58	120	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	84	66
Netto bedrijfslasten	755	489	545	634	1.462	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	48	121	28	103	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	755	441	424	606	1.359	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	61.568	60.407	61.818
Aantal VHE per fte	189	85	88

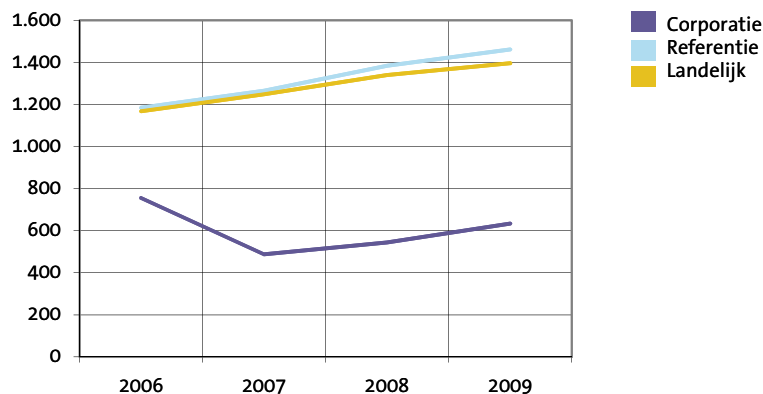
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	755	489	545	634	-16,1
Referentie	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Christelijke Woningstichting Patrimonium**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

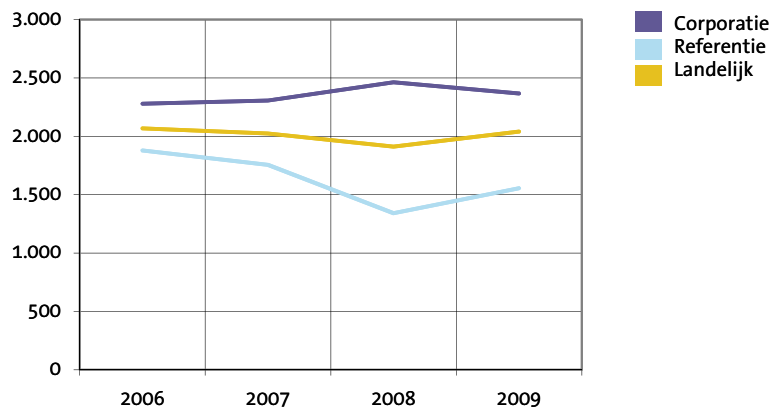
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.483	4.616	4.737	4.881
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.280	2.306	2.463	2.367
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	855	931	1.050	611

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.347	4.504	4.585	4.523
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.879	1.755	1.342	1.556
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	807	778	188	406

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

Christelijke Woningstichting Patrimonium

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	53	0	3.688	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	154.264	0	172.283	174.866
- grondkosten	0	8.226	0	20.778	22.220
- bouwkosten	0	146.038	0	142.415	145.295
- overige kosten	0	0	0	9.089	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	103.500	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	143	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.210	176.317
- grondkosten	0	0	0	4.839	17.494
- bouwkosten	0	0	0	211.441	151.999
- overige kosten	0	0	0	930	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	707	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	113.545	136.621
- grondkosten	0	0	0	12.734	17.067
- bouwkosten	0	0	0	92.443	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.368	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.713	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	197.642	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-1.394	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	9	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	2.141	13.045
Bruto verkoopprijs	0	0	0	147.315	139.963
Verkoopkosten	0	0	0	12.086	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	36	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	609	0	270	20.968	97.606
Uitgaven	4.186	0	1.919	17.473	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	102	0	3.244	15.305
Kosten	0	2.098	0	8.272	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

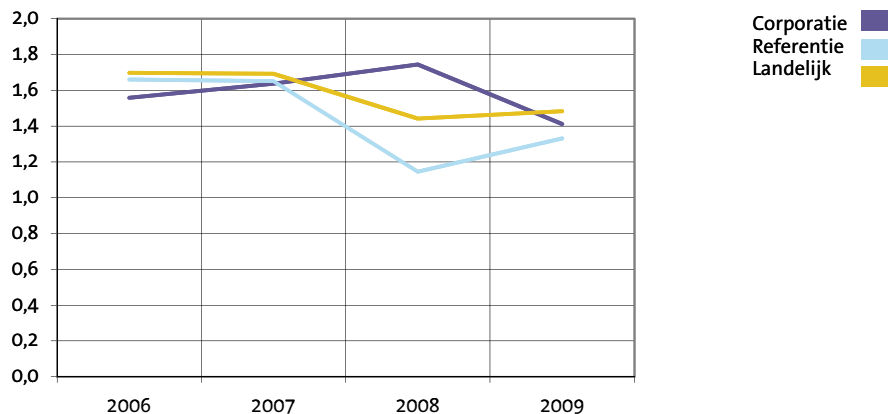
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	17.872	153.361
---	---	---	---	--------	---------

Christelijke Woningstichting Patrimonium**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.384	2.392	2.461	2.092
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.529	1.461	1.411	1.481
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,7	1,4
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.031	1.972	1.472	1.634
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.223	1.194	1.284	1.228
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,1	1,3
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Christelijke Woningstichting Patrimonium

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	42.005	44.208	38.543	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	1.242	1.307	-1.107	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.921	-2.635	381	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-42	-321	-291	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-1.291	-464	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	1.934	1.905	2.152	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-4.978	-1.688	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	36.948	42.312	39.679	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per wooneenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	106.811
	eenheden verzorging	69.084	53.783	53.571
	overige wooneenheden	n.v.t.	59.096	52.749
2008:	huurwoningen	130.694	152.860	157.863
	eenheden verzorging	69.876	57.144	53.868
	overige wooneenheden	n.v.t.	59.816	64.627
2009:	huurwoningen	129.686	156.815	159.816
	eenheden verzorging	60.949	67.012	59.051
	overige wooneenheden	n.v.t.	67.467	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,5	3,1	3,1

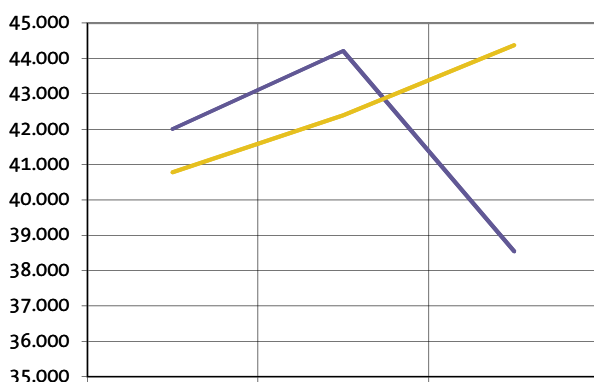
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

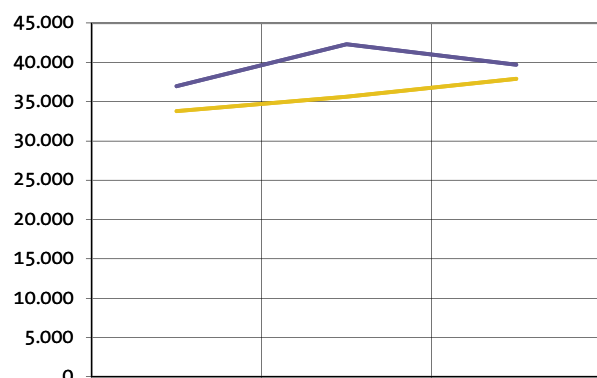
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Christelijke Woningstichting Patrimonium

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,0	6,2	7,3
2008	8,9	6,7	7,5
2009	8,1	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	21,6	21,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,2	4,8	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,4	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	617	611	0	929	887
Aantal hectares			0,0	386	277.642

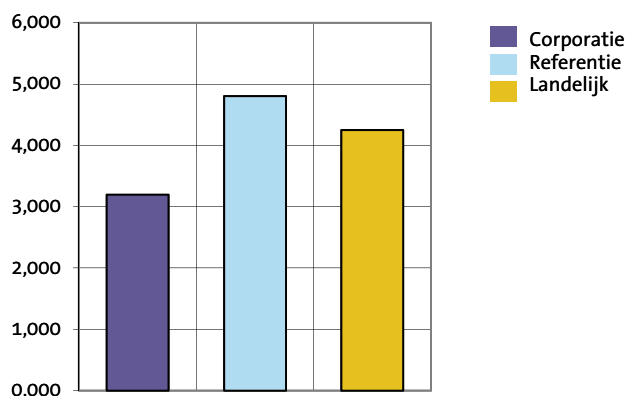
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	345	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	195.174	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	842	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	78.542	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



Christelijke Woningstichting Patrimonium

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.169	27.471	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	28.294	24.266	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	1.200	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.481	1.228	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,05	4,35	4,47

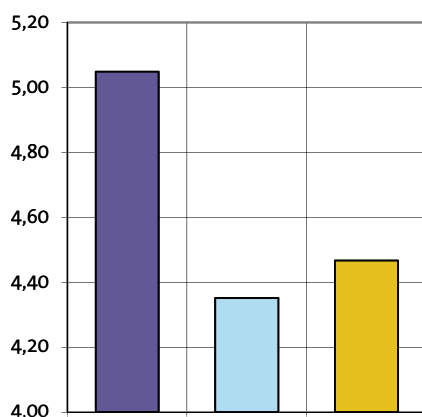
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	855	931	1.050	611
Langlopende leningen per VHE	28.536	28.168	27.562	31.169
Schuldverdienratio	33,4	30,2	26,2	51,0
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	807	778	188	406
Langlopende leningen per VHE	22.632	23.742	25.521	27.471
Schuldverdienratio	28,0	30,5	136,1	67,6
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

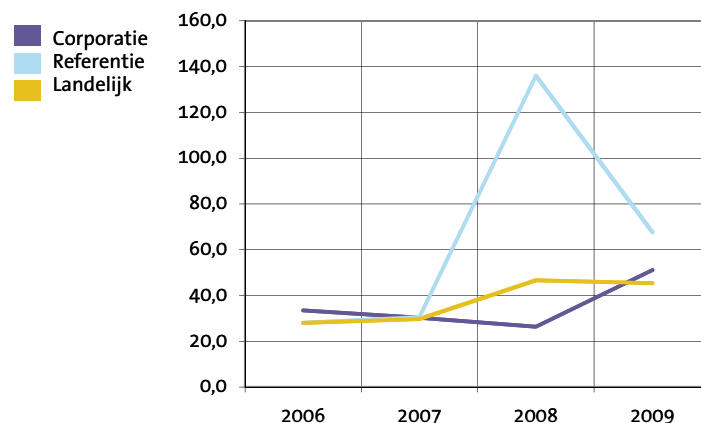
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio



Christelijke Woningstichting Patrimonium

Waarden vastgoed en leningen 4

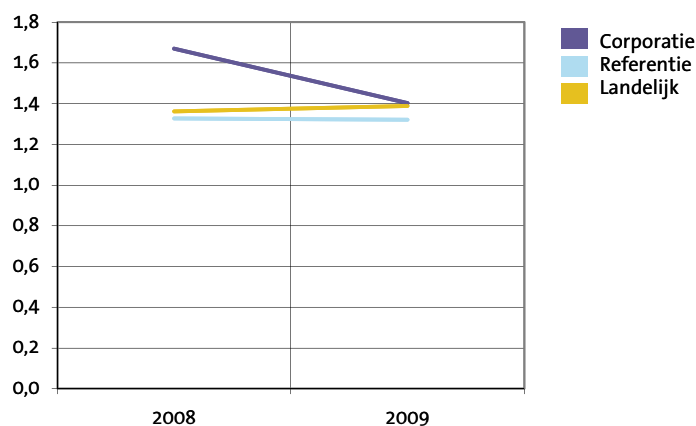
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.312	39.679
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.345	28.294
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,7	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.604	32.053
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.072	24.266
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Christelijke Woningstichting Patrimonium

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	30,9	39,3	34,1
Referentie	29,9	28,5	26,6
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	15.336	10.280	13.400

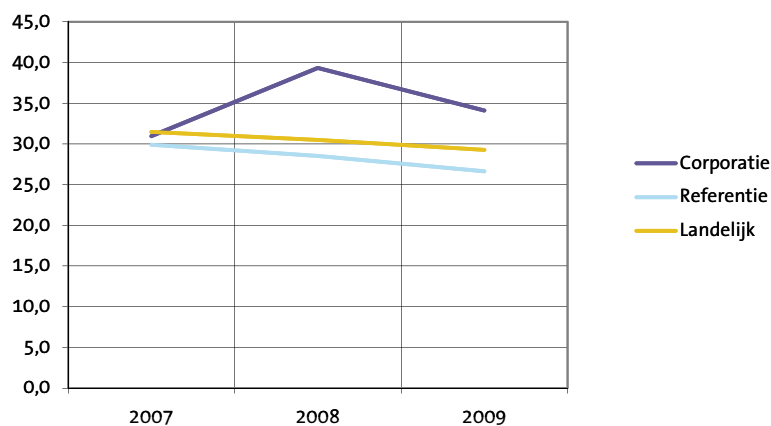
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	20.272	14.159	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



Christelijke Woningstichting Patrimonium

Financiële positie en perspectief

5

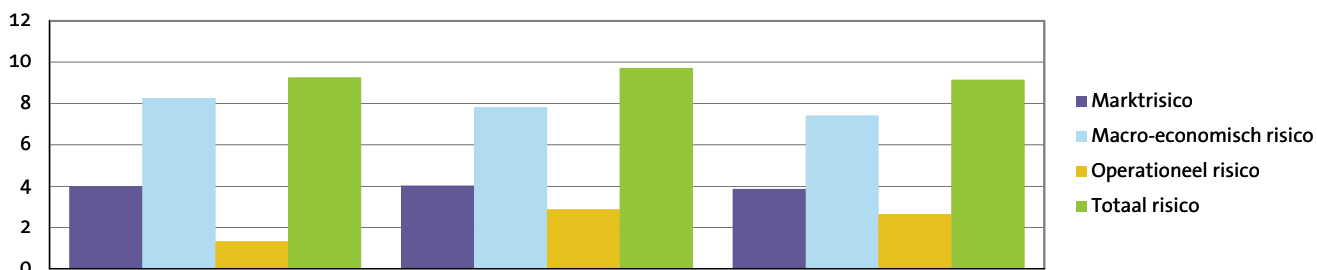
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,0	1.784	4,0	1.551	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,3	3.712	7,8	3.018	7,4	3.392
Operationeel risico	1,3	599	2,9	1.111	2,6	1.211
Totaal risico	9,3	4.162	9,7	3.750	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)



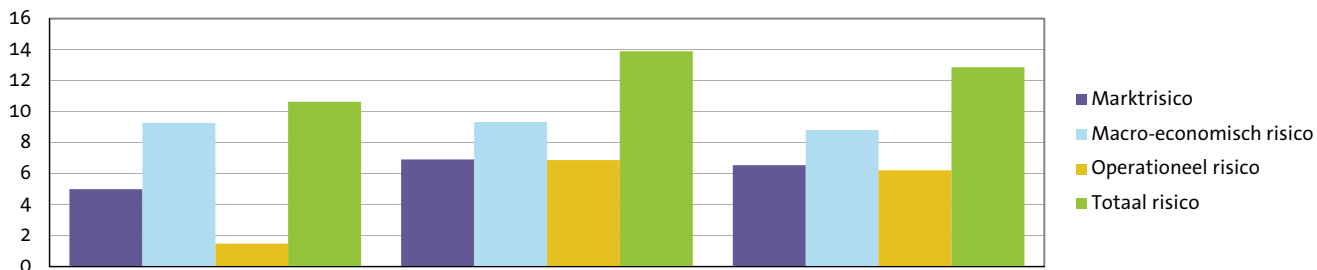
5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,0	2.423	6,9	3.540	6,5	3.706
Macro-economisch risico	9,3	4.489	9,3	4.773	8,8	4.991
Operationeel risico	1,5	718	6,9	3.515	6,2	3.511
Totaal risico	10,6	5.151	13,9	7.119	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Christelijke Woningstichting Patrimonium

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie					JA
Referentie (in percentage per klasse)	79,0	2,0	2,0	0,0	17,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,9	2,1
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Christelijke Woningstichting Patrimonium

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 2010

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 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.