

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L0449**

**Christelijke Woongroep Marenland  
Appingedam**





# Christelijke Woongroep Marenland

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
	<b>1.1</b>	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	<b>4</b>
	<b>1.2</b>	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	<b>5</b>
	<b>1.3</b>	<b>Samenstelling van het bezit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
	<b>2.1</b>	<b>Verhuur</b>	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	<b>2.2</b>	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
	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
	<b>2.3</b>	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
	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
	<b>2.4</b>	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
	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
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
	<b>3.1</b>	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	<b>3.2</b>	<b>Netto kasstroom</b>	<b>15</b>
	<b>3.3</b>	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	
	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
	<b>3.4</b>	<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
	<b>4.1</b>	<b>Vastgoed</b>	
	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
	<b>4.2</b>	<b>Langlopende leningen</b>	
	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
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
	<b>5.1</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	<b>22</b>
	<b>5.2</b>	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	<b>22</b>
	<b>5.3</b>	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	<b>23</b>
	<b>5.4</b>	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	<b>23</b>
	<b>5.5</b>	<b>Oordelen</b>	<b>24</b>

## Christelijke Woongroep Marenland

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Christelijke Woongroep Marenland</b>		
L-nummer	L0449		
Vestigingsplaats	Appingedam		
Aantal fte's	24,1		
Totaal huurwoningen	2.205		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	68		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>2.273</b>		
Garages	6.006 m2	364 [weging 0,2]	73
Bedrijfsruimten/winkels	7.684 m2	22 [weging 1,0]	22
Overig bezit	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>2.659</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>2.368</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>2.373</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	36		
Verstrekte leningen *	0		
Rekening courant *	139		
Verstrekte garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg01 Ommelanden	2.273	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg01 Ommelanden</b>		
Referentiegroep	<b>Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit</b>		

## Christelijke Woongroep Marenland

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg01	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.068	1.068	47
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	931	931	41
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	274	274	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	2.273	2.273	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	68,8	64,3	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	9,0	9,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	17,5	13,8	13,1
Hoogbouw	1,7	5,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	5,6	2,1
Overige woongelegenheden	3,0	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	2,0	2,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	9,5	13,2	14,3
Bouwperiode 1960-1969	15,7	21,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	39,3	24,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	17,2	18,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	7,6	9,8	11,1
Bouwperiode 2000 en later	8,8	11,1	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Christelijke Woongroep Marenland

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	12,8	12,9	12,6	11,7	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,9	0,8	0,8	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,8	3,2	1,4	2,5	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	2,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,4	0,5	1,0	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		2,5	2,7	0,0	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	360	345	360	381	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				382	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				337	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	60,6	61,2	61,2	61,2	68,4	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

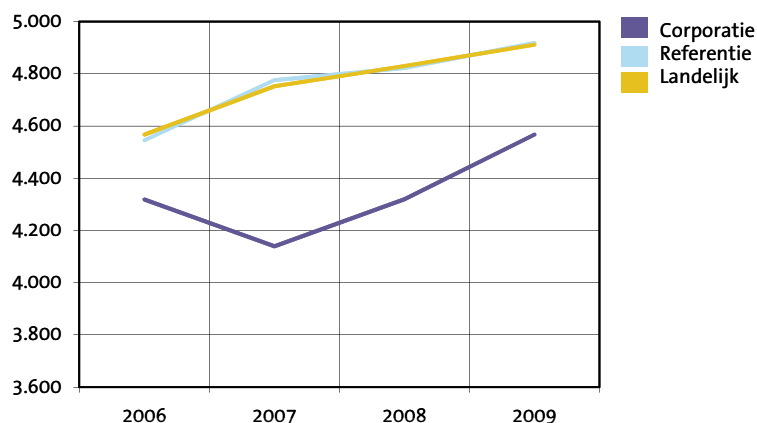
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.318	4.140	4.319	4.568	106
Referentie	4.545	4.775	4.822	4.918	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 woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



**Christelijke Woongroep Marenland****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

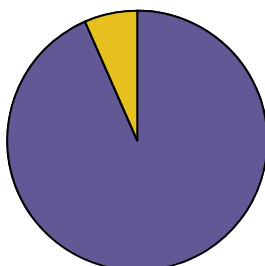
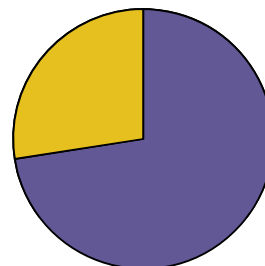
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	888	883	849	817	37,1	26,4	25,4
Betaalbare woningen	1.274	1.315	1.312	1.315	59,6	67,8	66,7
Dure woningen	56						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		56	56	62	2,8	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	11	0,5	1,6	1,9

**2.1.4 Toewijzingen 2006-2009**

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	212	256	213	228	93,4	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	28	0	0	36	6,6	25,0	27,5
Passend	228	246	198	233	93,0	89,4	90,2
Te duur	4	10	15	15	4,5	6,1	5,9
Te goedkoop	8	0	0	16	2,5	4,4	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 Woongroep Marenland

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

##### 2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	139	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,75	3,06	3,15

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	200	288	233	207	295	325
Mutatieonderhoud	187	156	134	153	176	205
Planmatig onderhoud	470	755	730	780	972	915
Totaal onderhoud	857	1.199	1.098	1.140	1.443	1.445

(in € per verbeterde woonegelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	146	0	0	3.402	15.256	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	86	0	0	223			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	2.273		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	555		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	24,4	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	68		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	830		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	36,5	30,1	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	61		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	23,1	16,2	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

**Christelijke Woongroep Marenland****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid  
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	50	69
Fysieke activiteiten	200	328	88	68	54
Totaal	200	328	88	118	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 Woongroep Marenland

### 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	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	2.273	48.449	308.295	2.419.143	2.273	48.449	308.295	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,0	1,0	1,0	1,0	2,8	1,3	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	1,0	1,3	0,7	0,7	1,4	0,9	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,7	1,1	1,1	0,2	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,1	1,3	1,6	1,1	0,3	0,4	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,3	0,4	0,5	0,4	0,3	0,4	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 Woongroep Marenland****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	104	187	181	472	90	0,19	
Prognosejaar 2007		11	257	268	36	0,13	
Prognosejaar 2008			37	37	36	0,97	
Gerealiseerde productie	54	0	36				0,43 0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	30	77	80	187	71	0,38	
Prognosejaar 2007		54	102	156	66	0,42	
Prognosejaar 2008			46	46	32	0,70	
Gerealiseerde productie	5	34	32				0,50 0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	20	20	10	0,50	
Prognosejaar 2007		0	10	10	9	0,90	
Prognosejaar 2008			5	5	6	0,83	
Gerealiseerde productie	1	3	6				0,74 0,59

## Christelijke Woongroep Marenland

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

##### 2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.068	36
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	931	59
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	274	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.273	96

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.068	368
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	931	191
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	274	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	2.273	576

##### 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)	1.068	47	36	38	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	931	41	59	61	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	274	12	1	1	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.273	100	96	100	4

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.068	47	368	64	34
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	931	41	191	33	21
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	274	12	17	3	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	2.273	100	576	100	25

## Christelijke Woongroep Marenland

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	34,5	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	18,1	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	0	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	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 Woongroep Marenland

### 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	423	415	387	397	745	705
Overige bedrijfslasten*	722	761	1.010	880	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	963	1.229	1.098	1.140	1.306	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.107</b>	<b>2.405</b>	<b>2.495</b>	<b>2.417</b>	<b>3.138</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	963	1.229	1.098	1.140	1.415	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.144</b>	<b>1.176</b>	<b>1.397</b>	<b>1.277</b>	<b>1.723</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	58	50	61	3	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	25	26	14	48	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	60	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.061</b>	<b>1.100</b>	<b>1.323</b>	<b>1.227</b>	<b>1.321</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	7	115	0	100	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.061</b>	<b>1.093</b>	<b>1.208</b>	<b>1.227</b>	<b>1.221</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				39.087	63.154	61.818
Aantal VHE per fte				98	83	88

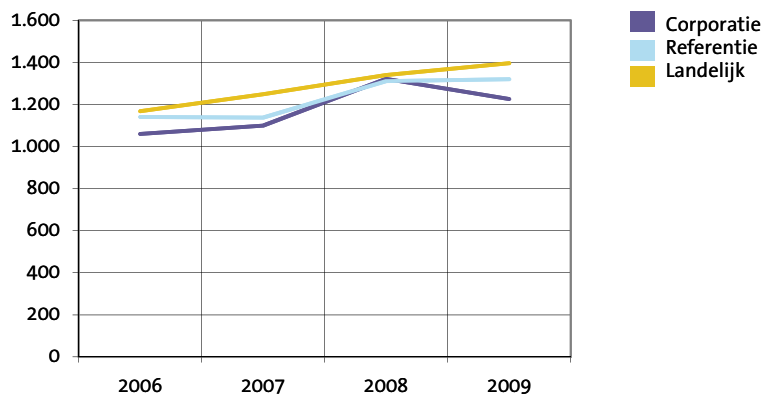
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.061	1.100	1.323	1.227	15,7
Referentie	1.141	1.138	1.311	1.321	15,8
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 Woongroep Marenland****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

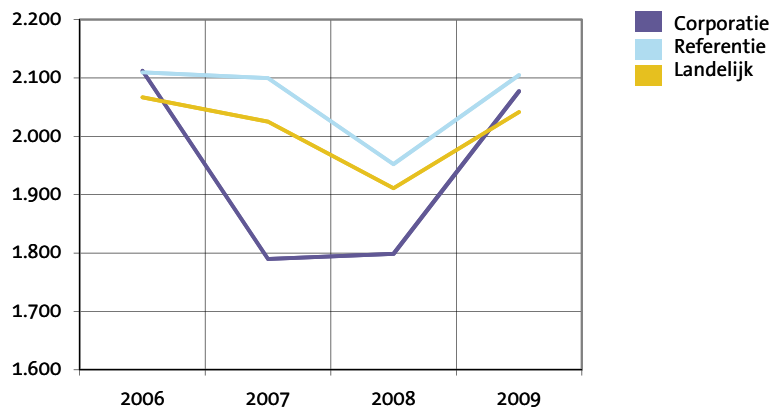
<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	4.136	4.119	4.219	4.444
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.113	1.790	1.799	2.077
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.078	847	557	959

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.485	4.644	4.761	4.926
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.109	2.100	1.952	2.105
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.015	964	643	810

<b>Landelijk</b>				
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**

<b>Scores 2009</b>	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 Woongroep Marenland

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	42	0	26	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	149.690	0	195.192	179.829	174.866
- grondkosten	13.238	0	23.923	22.845	22.220
- bouwkosten	136.452	0	171.269	151.359	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.625	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139.731</b>	<b>106.383</b>
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	164.132	176.317
- grondkosten	0	0	0	10.372	17.494
- bouwkosten	0	0	0	149.358	151.999
- overige kosten	0	0	0	4.402	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	163.099	136.621
- grondkosten	0	0	0	15.951	17.067
- bouwkosten	0	0	0	138.852	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.296	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	12	0	0	678	6.535
Bruto stichtingskosten	140.000	0	0	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	16.833	0	0	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	3	6	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	103.000	117.667	125.500	122.138	139.963
Verkoopkosten	2.000	1.000	1.000	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	16	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	223	13.395	97.606
Uitgaven	0	0	15.256	12.235	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	5	34	32	2.084	15.305
Kosten	11.400	12.000	21.094	6.960	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

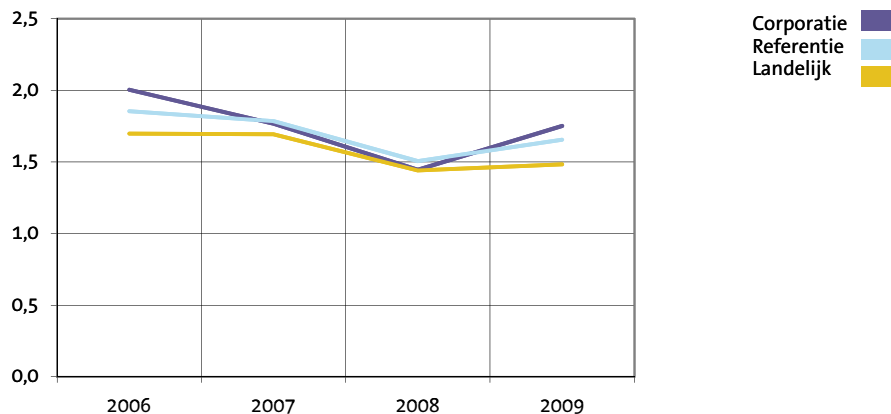
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	6	8.684	153.361
---	---	---	---	-------	---------

**Christelijke Woongroep Marenland****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.153	1.951	1.812	2.237
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.075	1.104	1.254	1.278
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.203	2.193	1.912	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.189	1.229	1.270	1.235
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

**Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2009</b>	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 Woongroep Marenland

### 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
<b>Opgave corporatie</b>	<b>33.712</b>	<b>37.512</b>	<b>46.374</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	-968	1.109	1.371	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-3.176	-2.876	-2.748	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-41	-300	295	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	-1.148	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-1.036	-1.062	-1.761	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	-3.185	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>28.491</b>	<b>34.383</b>	<b>39.198</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

#### 4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
2007: huurwoningen	101.659	121.827	151.586
eenheden verzorging	n.v.t.	69.393	53.571
overige woongelegenheden	65.132	62.643	52.749
2008: huurwoningen	110.675	126.018	157.863
eenheden verzorging	n.v.t.	66.805	53.868
overige woongelegenheden	67.471	67.908	64.627
2009: huurwoningen	117.000	126.425	159.816
eenheden verzorging	n.v.t.	75.285	59.051
overige woongelegenheden	66.691	65.146	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,9	3,9	3,1

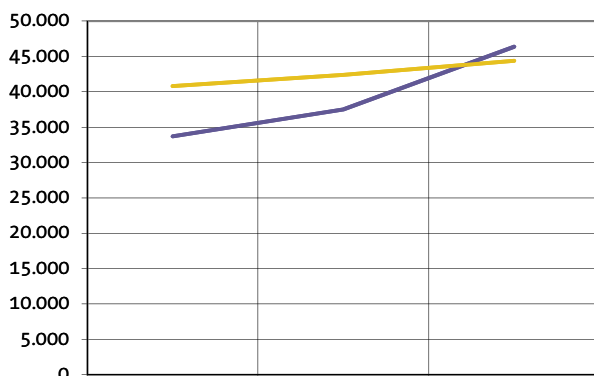
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

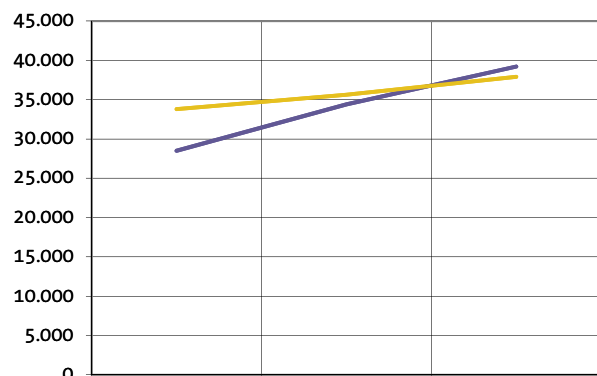
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

#### 4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



#### 4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



**Christelijke Woongroep Marenland****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,9	7,3	7,3
2008	8,2	7,5	7,5
2009	8,8	7,7	7,7
Restant levensduur na uniformering	24,2	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,9	3,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	3,0	1,1	1,1

**4.1.4 Grondposities**

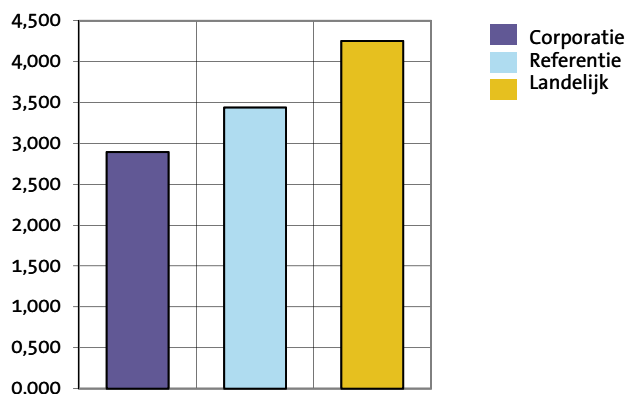
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.213	2.327	2.177	635	887
Aantal hectares			2,6	92.072	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.261	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	15	974	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	32.333	64.149	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 Woongroep Marenland

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.005	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.891	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	1.298	1.942

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.278	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,41	4,41	4,47

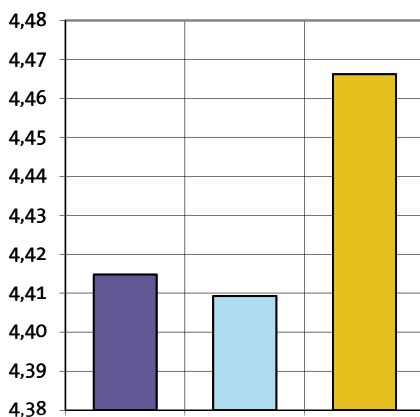
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.078	847	557	959
Langlopende leningen per VHE	20.284	22.839	26.674	31.005
Schuldverdienratio	<b>18,8</b>	<b>27,0</b>	<b>47,9</b>	<b>32,3</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.015	964	643	810
Langlopende leningen per VHE	23.684	24.703	26.329	27.592
Schuldverdienratio	<b>23,3</b>	<b>25,6</b>	<b>41,0</b>	<b>34,0</b>
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

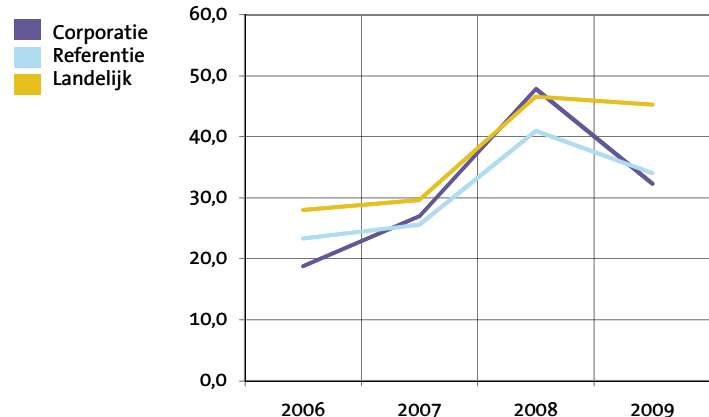
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 Woongroep Marenland

### Waarden vastgoed en leningen **4**

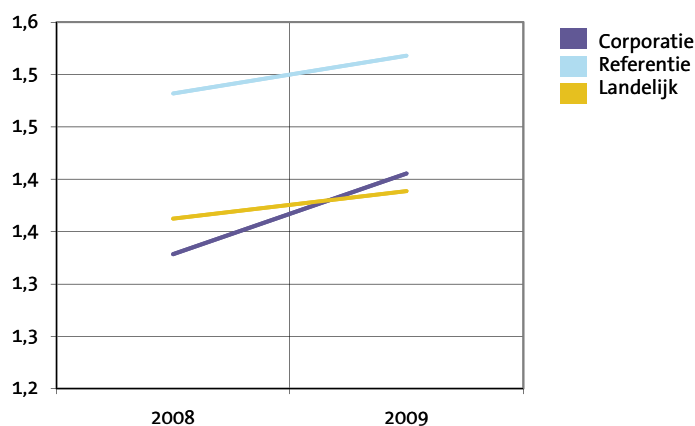
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.383	39.198
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.882	27.891
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.585	37.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.012	25.032
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



## Christelijke Woongroep Marenland

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	32,3	35,4	36,7
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	17.093	14.770	13.400

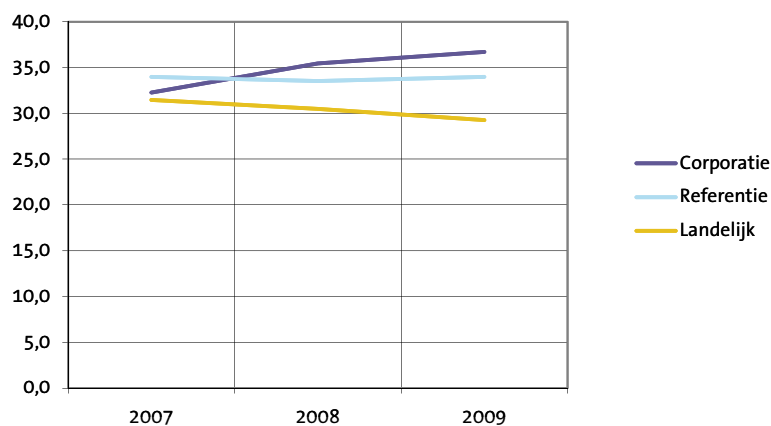
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	15.880	16.620	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



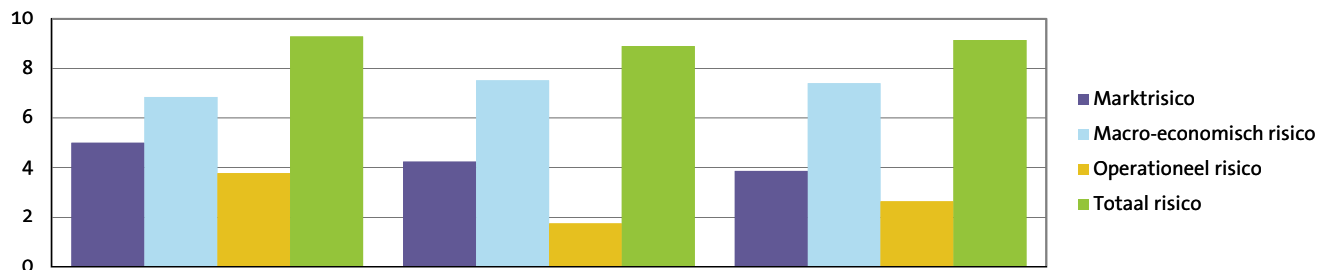
**Christelijke Woongroep Marenland****Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,0	2.331	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,8	3.189	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	3,8	1.757	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	9,3	4.324	8,9	3.864	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

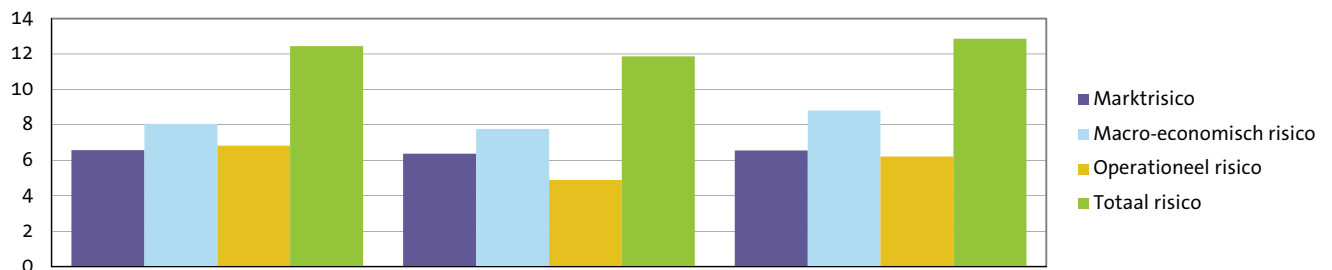
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,6	4.285	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	8,1	5.249	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	6,8	4.440	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	12,4	8.101	11,9	6.234	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Christelijke Woongroep Marenland

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	0,0	0,0	0,0	18,0
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)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

## **Christelijke Woongroep Marenland**

---

---

## **Christelijke Woongroep Marenland**

---

---

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](mailto:info@cfv.nl)**

**[www.cfv.nl](http://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.