Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1712

Christelijke Woonstichting Patrimonium Urk

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Inhoud

Christelijke Woonstichting Patrimonium

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Christelijke Woonstichting Patrimonium**
L-nummer	L1712
Vestigingsplaats	Urk
Aantal fte's	5,9

Totaal huurwoningen			803		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			2		
Totaal aantal woongelegenheden			**805**		
Garages	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0	m2	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	100	m2	2	[weging 2,0]	4
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**807**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**809**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**773**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	2
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	36
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	-20
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg46	Flevoland	805	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg46 Flevoland**
Referentiegroep	**Rf08 Corporaties met relatief jong bezit**

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg46	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	805	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	805	805	100

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

	Corporatie	Rg46	Landelijk
Eengezinswoningen	83,6	58,6	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	4,7	23,8	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	11,4	11,5	13,1
Hoogbouw	0,0	2,5	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,2	1,6	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	0,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	5,7	3,8	14,3
Bouwperiode 1960-1969	21,6	6,5	17,6
Bouwperiode 1970-1979	12,5	16,7	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,2	41,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	11,6	18,4	11,1
Bouwperiode 2000 en later	22,4	13,5	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Christelijke Woonstichting Patrimonium

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	10,2	5,4	5,8	8,9	7,6	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,4	0,7	0,9	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,6	2,6	0,9	0,5	0,4	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	3,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,1	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		1,2	0,3	0,0	0,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	381	402	418	417	458	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				415	460	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	463	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				1042	349	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	65,5	66,2	68,4	67,8	72,5	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

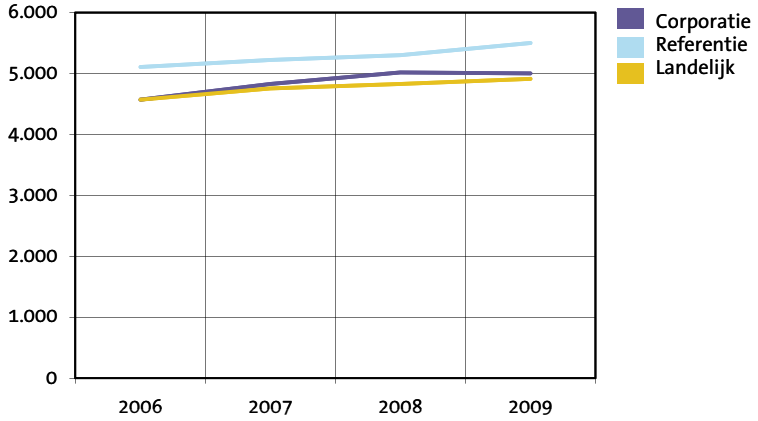
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.571	4.827	5.016	5.002	109
Referentie	5.105	5.221	5.299	5.498	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 Woonstichting 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	173	137	115	114	14,2	9,9	25,4
Betaalbare woningen	564	600	613	678	84,4	76,4	66,7
Dure woningen	5						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		3	2	11	1,4	12,1	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	1,6	1,9

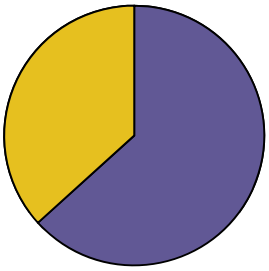
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	62	27	36	75	63,3	61,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	31	13	7	65	36,7	38,1	27,5
Passend	78	40	40	107	83,9	91,3	90,2
Te duur	12	0	2	32	14,6	6,6	5,9
Te goedkoop	3	0	1	1	1,6	2,1	3,8

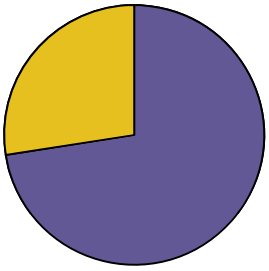
Quintielscores toewijzing

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 Woonstichting 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	140	142	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	60	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,97	3,24	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	162	148	189	110	222	325
Mutatieonderhoud	65	144	115	243	153	205
Planmatig onderhoud	891	691	618	470	847	915
Totaal onderhoud	1.118	982	922	823	1.222	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	6.038	0	1.608	59.556	17.826	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	70	0	27			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	805		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	292		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	36,3	15,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	2		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	100,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	257		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,9	25,9	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	28		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	20,0	13,4	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	37	10	46	32	69
Fysieke activiteiten	10	4	12	49	54
Totaal	47	14	58	81	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 woongelegenheid					■
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					■
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					■
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen				■	
Leefbaarheid totaal			■		

Christelijke Woonstichting 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 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009		
	Corporatie	**Rg46**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg46**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2009	805	44.242	33.645	2.419.143	805	44.242	33.645	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	3,1	1,5	2,2	1,0	1,0	1,2	1,0	1,2
Sloop woongelegenheden	0,3	0,0	0,2	0,7	0,0	0,3	0,0	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,3	0,3	1,1	0,0	0,4	0,1	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,7	0,5	0,3	1,1	0,4	0,9	0,3	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	1,1	0,3	0,9	0,5	0,0	0,7	0,2	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 Woonstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	19	34	68	121	101	0,83		
Prognosejaar 2007		8	134	142	101	0,71		
Prognosejaar 2008			101	101	101	1,00		
Gerealiseerde productie	0	0	101				0,85	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	7	0,07		
Prognosejaar 2007		7	0	7	7	1,00		
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	0	7	0				0,54	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	10	3	14	17	0,82		
Prognosejaar 2007		11	3	14	6	0,43		
Prognosejaar 2008			2	2	3	0,67		
Gerealiseerde productie	11	3	3				0,64	0,59

Christelijke Woonstichting 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	Rg46 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	122
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	805	122

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg46 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	110
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	805	110

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)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	100	122	100	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	805	100	122	100	15

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	805	100	110	100	14
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	805	100	110	100	14

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg46	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	0,0	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 Woonstichting 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	485	499	526	529	544	705
Overige bedrijfslasten*	501	464	529	599	959	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.046	982	922	823	1.229	1.387
Variabele lasten	2.032	1.946	1.977	1.952	2.732	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.118	1.045	987	888	1.277	1.453
Bruto bedrijfslasten	914	900	991	1.064	1.454	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	12	13	15	18	131	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	31	39	24	36	73	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	84	66
Netto bedrijfslasten	870	848	951	1.010	1.167	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	65	48	80	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	870	848	887	962	1.087	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				69.322	66.908	61.818
Aantal VHE per fte				131	129	88

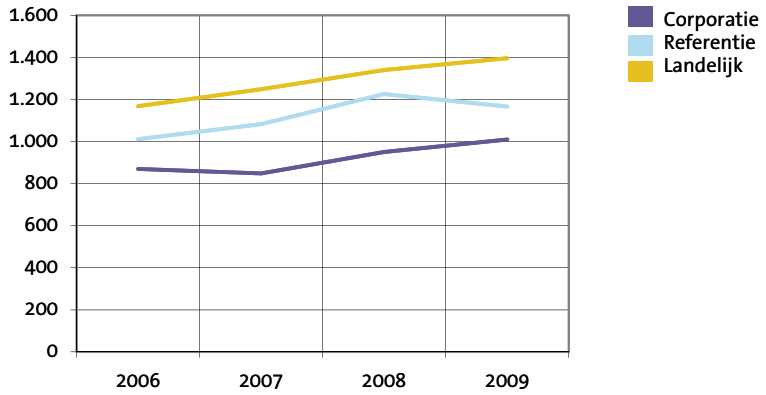
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	870	848	951	1.010	16,0
Referentie	1.012	1.083	1.226	1.167	15,3
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 Woonstichting Patrimonium

Bedrijfsvoering 3

3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	4.601	4.793	4.946	5.166
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.613	2.900	3.008	3.269
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.229	1.504	1.112	1.359

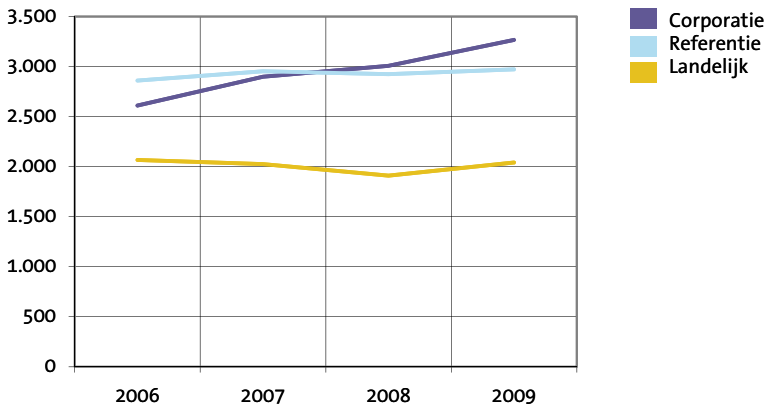
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	5.124	5.277	5.384	5.320
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.861	2.953	2.924	2.974
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	710	878	704	748

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 Woonstichting Patrimonium

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	0	75	571	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	0	151.400	160.595	174.866
- grondkosten	0	0	22.707	52.744	22.220
- bouwkosten	0	0	117.587	96.732	145.295
- overige kosten	0	0	11.107	11.119	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	149.733	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	54	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	318.574	136.621
- grondkosten	0	0	0	72.019	17.067
- bouwkosten	0	0	0	176.130	110.382
- overige kosten	0	0	0	70.426	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	26	252	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	141.462	236.619	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	12.308	-3.163	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	55	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	11	3	3	76	13.045
Bruto verkoopprijs	165.636	170.667	134.000	168.276	139.963
Verkoopkosten	1.364	0	1.000	3.658	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	18	33	33	16	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	70	0	27	829	97.606
Uitgaven	86.257	0	59.556	17.826	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	7	0	4	15.305
Kosten	0	5.000	0	1.250	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	184	153.361

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Bedrijfsvoering 3

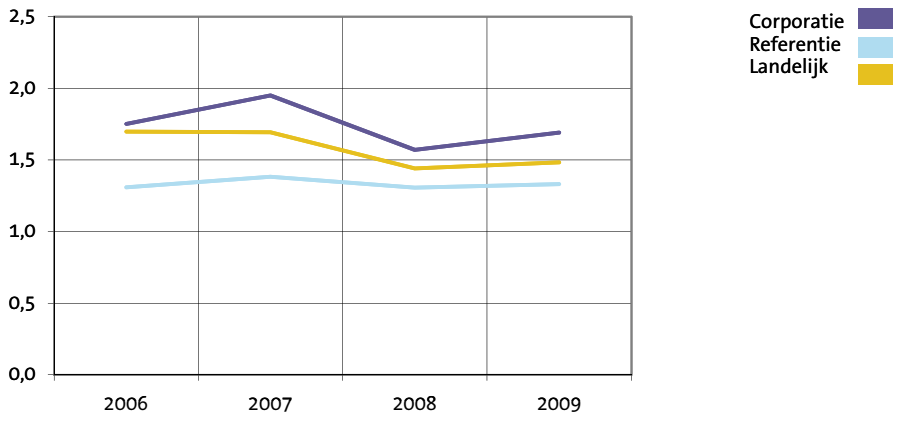
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.866	3.086	3.066	3.324
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.637	1.582	1.954	1.965
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**2,0**	**1,6**	**1,7**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.008	3.175	2.999	3.005
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.298	2.298	2.295	2.257
Rentedekkingsgraad	**1,3**	**1,4**	**1,3**	**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 Woonstichting Patrimonium

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**52.810**	**55.194**	**64.482**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.431	-1.038	-1.891	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-1.698	83	709	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-51	-379	-357	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-5.435	-5.808	-6.231	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	373	391	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**44.568**	**48.443**	**56.712**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	155.382	170.311	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	94.131	53.571
	overige woongelegenheden	506.500	73.694	52.749
2008:	huurwoningen	163.319	178.255	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	66.294	53.868
	overige woongelegenheden	1.269.000	95.920	64.627
2009:	huurwoningen	156.062	180.767	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	45.909	59.051
	overige woongelegenheden	1.276.000	96.561	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,2	3,1	3,1

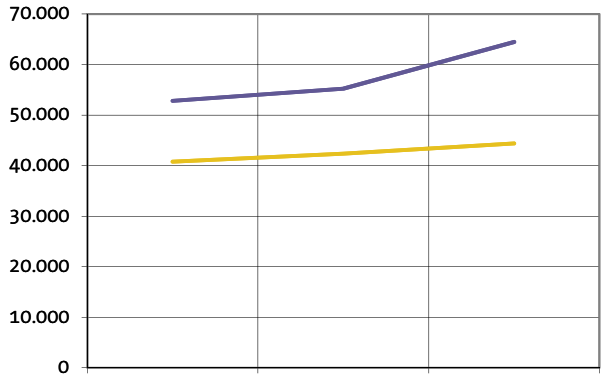
Quintielscores bedrijfswaarde

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

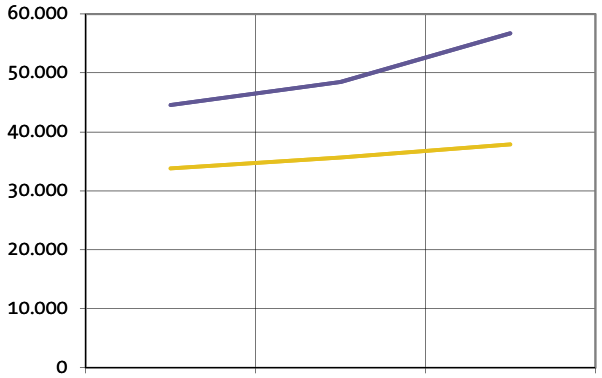
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Christelijke Woonstichting Patrimonium

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	9,3	9,8	7,3
2008	9,8	10,3	7,5
2009	11,0	10,4	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,1	31,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,0	3,2	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,5	0,7	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	285	887
Aantal hectares			0,0	48	277.642

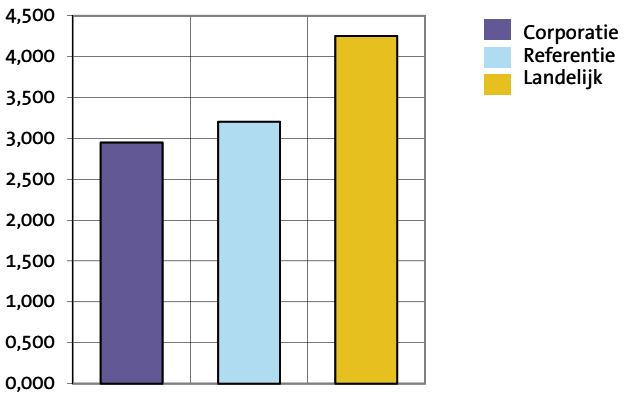
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	22	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	240.500	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	149	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	60.040	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 Woonstichting 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	51.456	47.589	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	46.533	43.716	27.284
Kortlopende schulden per VHE	747	1.013	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.965	2.257	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,20	4,61	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

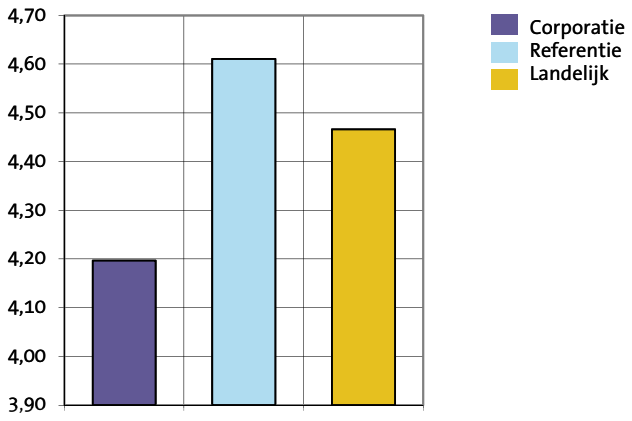
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.229	1.504	1.112	1.359
Langlopende leningen per VHE	31.147	39.816	42.232	51.456
Schuldverdienratio	**25,3**	**26,5**	**38,0**	**37,9**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	710	878	704	748
Langlopende leningen per VHE	43.099	44.554	46.558	47.589
Schuldverdienratio	**60,7**	**50,8**	**66,1**	**63,6**
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**

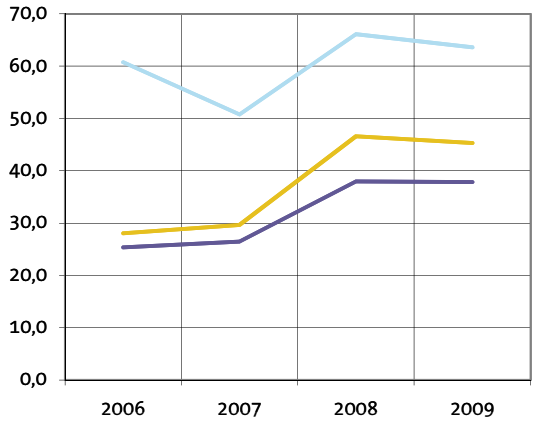
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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 schuldverdien ratio



Christelijke Woonstichting Patrimonium

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

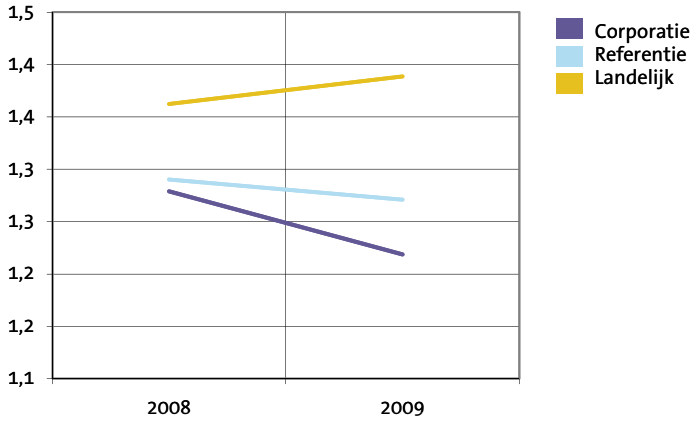
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	48.443	56.712
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	37.881	46.533
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,2**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	55.518	55.554
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	43.027	43.716
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 Woonstichting Patrimonium

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	26,2	31,9	25,0
Referentie	22,8	24,3	23,5
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	16.460	14.543	13.400

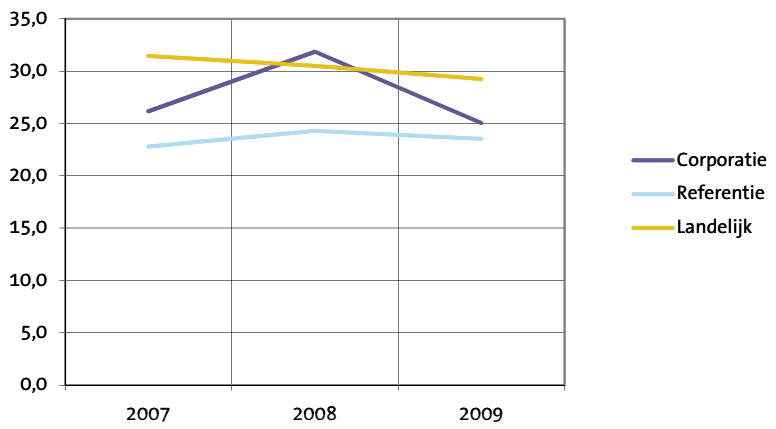
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	23.977	20.625	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 Woonstichting Patrimonium

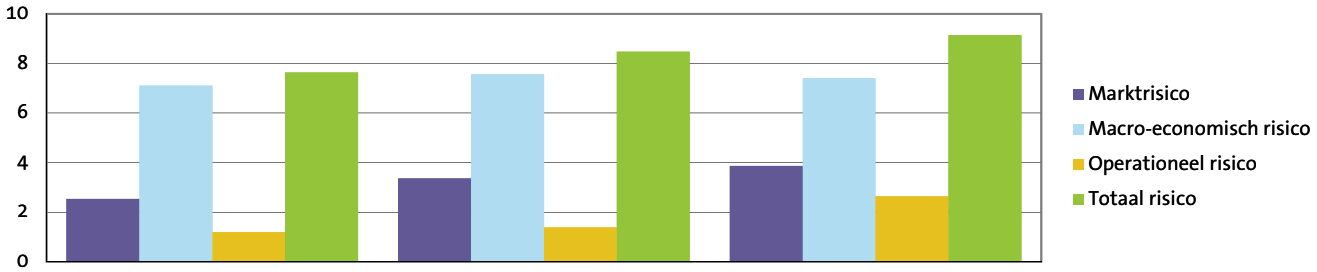
Financiële positie en perspectief 5

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	2,5	1.673	3,4	2.078	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,1	4.671	7,6	4.667	7,4	3.392
Operationeel risico	1,2	787	1,4	858	2,6	1.211
Totaal risico	7,6	5.023	8,5	5.235	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

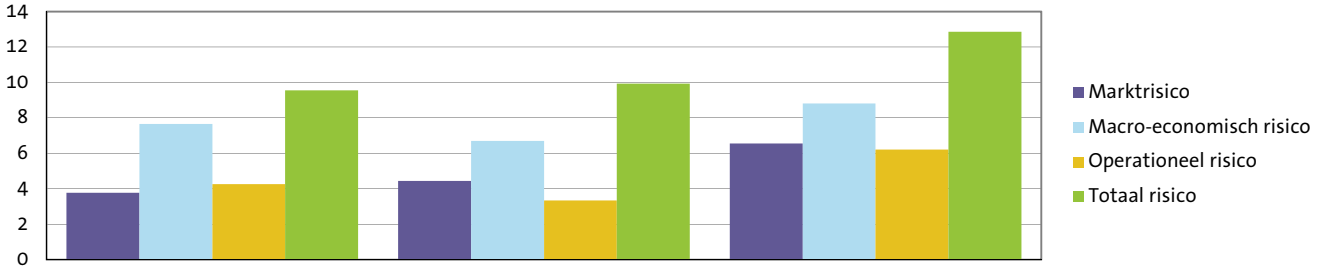


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,8	2.780	4,4	3.483	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,7	5.642	6,7	5.258	8,8	4.991
Operationeel risico	4,3	3.138	3,3	2.624	6,2	3.511
Totaal risico	9,5	7.029	9,9	7.795	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Christelijke Woonstichting Patrimonium

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	80,0	7,0	0,0	7,0	6,0
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 Woonstichting Patrimonium

Christelijke Woonstichting 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.