

Analyse CFV 2011

## Corporatie in Perspectief

---

**L0380**

**Christelijke Woningstichting  
Patrimonium  
Groningen**



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

...the second is the fact that the...

...the third is the fact that the...

...the fourth is the fact that the...

...the fifth is the fact that the...

...the sixth is the fact that the...

...the seventh is the fact that the...

...the eighth is the fact that the...

...the ninth is the fact that the...

...the tenth is the fact that the...

...the eleventh is the fact that the...

...the twelfth is the fact that the...

...the thirteenth is the fact that the...

...the fourteenth is the fact that the...

...the fifteenth is the fact that the...

...the sixteenth is the fact that the...

...the seventeenth is the fact that the...

...the eighteenth is the fact that the...

...the nineteenth is the fact that the...

...the twentieth is the fact that the...

...the twenty-first is the fact that the...

...the twenty-second is the fact that the...

# Christelijke Woningstichting Patrimonium

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	Algemene gegevens corporatie		4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen		5
1.3	Samenstelling van het bezit		5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
2.1	<b>Verhuur</b>		
2.1.1	Verhuurgegevens		6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		7
2.1.4	Toewijzingen 2007-2010		7
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>		
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding		8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden		8
2.2.3	Wonen en zorg		8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid		9
2.3	<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
2.4	<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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI		13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>		15
3.3	<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 woonegelegenheden		16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		16
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>		17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
4.1	<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
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		19
4.2	<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>		
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>		22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2015</b>		22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>		23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>		23
5.5	<b>Oordelen</b>		24

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Christelijke Woningstichting Patrimonium</b>		
L-nummer	L0380		
Vestigingsplaats	Groningen		
Aantal fte's	35		
Totaal huurwoningen	6.266		
Eenheden in verzorgingshuizen	434		
Overige woonegelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>6.700</b>		
Garages	9.477 m <sup>2</sup>	623 [weging 0,2]	125
Bedrijfsruimten/winkels	11.510 m <sup>2</sup>	119 [weging 1,0]	119
Overig bezit	2.053 m <sup>2</sup>	312 [weging 0,2]	62
Maatschappelijk vastgoed	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>7.754</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>	<b>7.006</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>	<b>7.004</b>		
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstreckte garanties *	0		
* x € 1.000			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg02 Stad Groningen	6.700	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg02 Stad Groningen</b>		
Referentiegroep	<b>Rf04 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties</b>		

## 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
<b>Totaal</b>	<b>6.700</b>	<b>6.700</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg02	Landelijk
Eengezinswoningen	14,0	16,9	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	44,9	44,3	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	19,8	12,9	13,4
Hoogbouw	14,8	10,8	11,0
Eenheden verzorging	6,5	4,1	2,2
Overige woonegelegenheden	0,0	11,1	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>8,8</b>	<b>17,6</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	16,2	11,8	13,9
Bouwperiode 1960-1969	18,0	17,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	17,4	16,8	18,7
Bouwperiode 1980-1989	28,1	18,5	20,9
Bouwperiode 1990-1999	9,7	8,3	10,8
Bouwperiode 2000 en later	1,7	10,0	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	10,3	11,4	10,3	9,2	8,5	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,6	0,7	1,2	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,1	1,2	1,1	1,1	1,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,3	0,0	0,2	0,0	0,7	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,1	0,2	0,0	0,0	0,8	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	397	414	421	430	412	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			380	391	415	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			1020	997	650	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	258	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,6	72,4	75,1	74,0	72,5	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

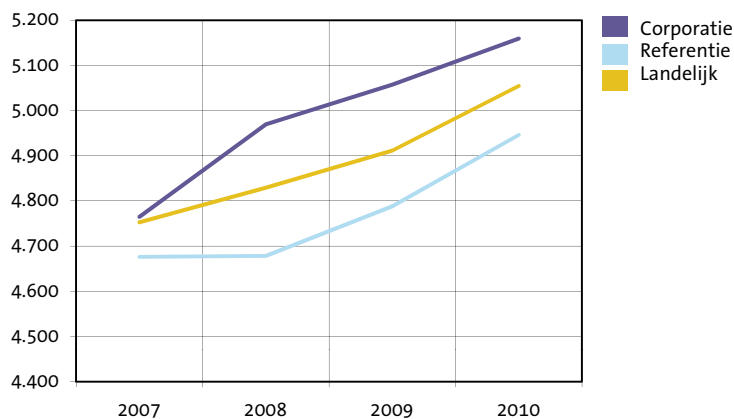
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.765	4.970	5.057	5.159	108
Referentie	4.676	4.678	4.788	4.946	106
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



**Christelijke Woningstichting Patrimonium****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

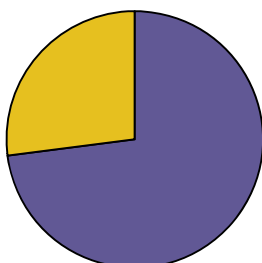
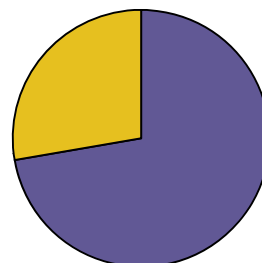
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.867	2.644	2.412	2.167	34,6	26,3	23,2
Betaalbare woningen	3.309	3.471	3.637	3.817	60,9	64,5	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	89	103	164	221	3,5	6,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	49	48	53	61	1,0	2,7	2,4

**2.1.4 Toewijzingen 2007-2010**

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	448	512	471	422	73,0	74,6	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	189	195	150	152	27,0	25,4	27,7
Passend	563	662	526	491	88,3	90,9	89,0
Te duur	29	15	69	71	7,2	5,2	7,5
Te goedkoop	45	30	26	12	4,5	3,9	3,6

**Quintielscores toewijzing**

Scores 2007-2010	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 2007-2010****2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010**

■ 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	127	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	56	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,31	3,28	3,22

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

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	581	920	946	986	358	306
Mutatieonderhoud	254	333	353	414	239	195
Planmatig onderhoud	655	535	641	528	725	821
Totaal onderhoud	1.489	1.787	1.940	1.929	1.322	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.549	0	518	879	1.492	16.232	10.576
Woningverbetering (aantal)	609	0	270	589			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	6.700		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.022		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,3	11,9	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	62		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	434		
Aantal nultredenwoningen	2.364		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	35,3	28,0	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	67		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	11,7	10,9	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens

**2**

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	199	0	30	96	67
Fysieke activiteiten	569	0	85	51	54
Totaal	768	0	115	146	120

\* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

#### Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	6.700	41.878	486.400	2.413.323	6.700	41.878	486.400	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,3	1,7	0,9	1,0	0,4	1,6	1,0	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,5	1,0	0,8	0,6	0,0	0,5	0,8	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	0,4	1,3	0,8	0,0	0,0	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,0	0,7	1,7	1,1	0,0	0,7	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,5	0,5	0,5	0,0	0,8	0,8	0,7

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	53	0	120	173	53	0,31	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	53	0	0			0,31	0,60

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	99	0	0	99	102	0,97	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	102	0	0			0,97	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2008		0	0	0	0		
Prognosejaar 2009			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,66

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2010

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
<b>Totaal</b>	<b>6.700</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

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
<b>Totaal</b>	<b>6.700</b>	<b>120</b>

##### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	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
<b>Totaal</b>	<b>6.700</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	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
<b>Totaal</b>	<b>6.700</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>2</b>

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg02	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

#### 2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	234	4.596	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	22	1.400	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	1.543	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	33,6	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	1.475	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

\* (x € 1.000)

#### Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	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)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	294	318	325	336	771	725
Overige bedrijfslasten*	725	742	849	812	1.264	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.622	1.517	1.665	1.654	1.263	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.642</b>	<b>2.577</b>	<b>2.840</b>	<b>2.802</b>	<b>3.299</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.821	1.729	1.880	1.866	1.346	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>821</b>	<b>848</b>	<b>960</b>	<b>935</b>	<b>1.952</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	258	246	268	254	311	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	74	56	58	117	139	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	87	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>489</b>	<b>545</b>	<b>634</b>	<b>564</b>	<b>1.416</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	48	121	28	28	103	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>441</b>	<b>424</b>	<b>606</b>	<b>536</b>	<b>1.313</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	67.143	61.207	63.134
Aantal VHE per fte	200	79	87

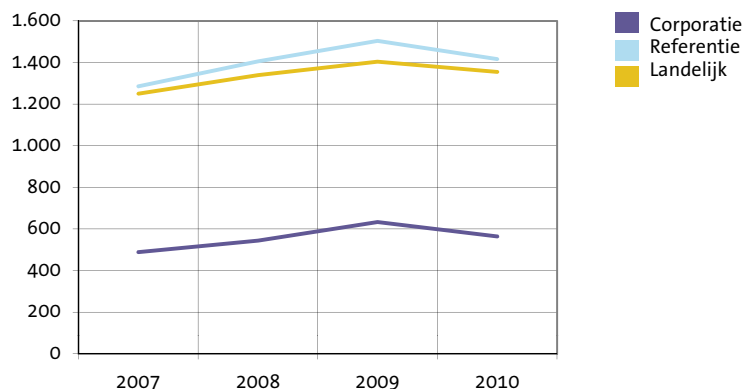
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	489	545	634	564	15,4
Referentie	1.286	1.406	1.503	1.416	10,1
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	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)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	4.616	4.737	4.881	5.032
Netto kasstroom per VHE *	2.306	2.463	2.367	2.602
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	931	1.050	611	829

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.474	4.548	4.724	4.901
Netto kasstroom per VHE *	1.791	1.518	1.692	2.132
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	787	388	517	936

<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

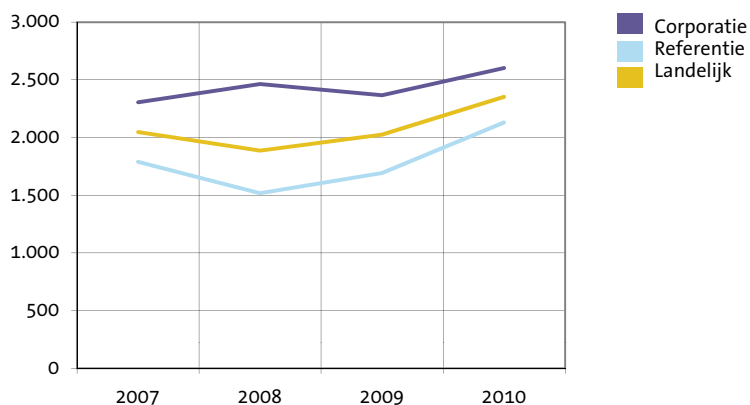
\* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

\*\* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

#### Quintielscores netto kasstroom

<b>Scores 2010</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. 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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	53	0	0	3.081	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	154.264	0	0	194.805	182.421
- grondkosten	8.226	0	0	24.040	22.304
- bouwkosten	146.038	0	0	157.878	147.171
- overige kosten	0	0	0	12.887	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.324	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	174.671	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	151	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	215.020	197.919
- grondkosten	0	0	0	18.060	15.176
- bouwkosten	0	0	0	183.503	167.140
- overige kosten	0	0	0	13.457	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	168	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	152.012	146.235
- grondkosten	0	0	0	13.268	16.091
- bouwkosten	0	0	0	127.095	119.315
- overige kosten	0	0	0	11.649	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	886	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	206.042	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-4.988	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	15	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	2.911	15.077
Bruto verkoopprijs	0	0	0	140.393	141.836
Verkoopkosten	0	0	0	8.127	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	32	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	270	589	20.159	132.226
Uitgaven	0	1.919	1.492	16.232	10.576

##### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	102	0	0	3.048	12.903
Kosten	2.098	0	0	6.472	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	19.456	83.660
--	---	---	---	--------	--------

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.4 Rentedeckingsgraad

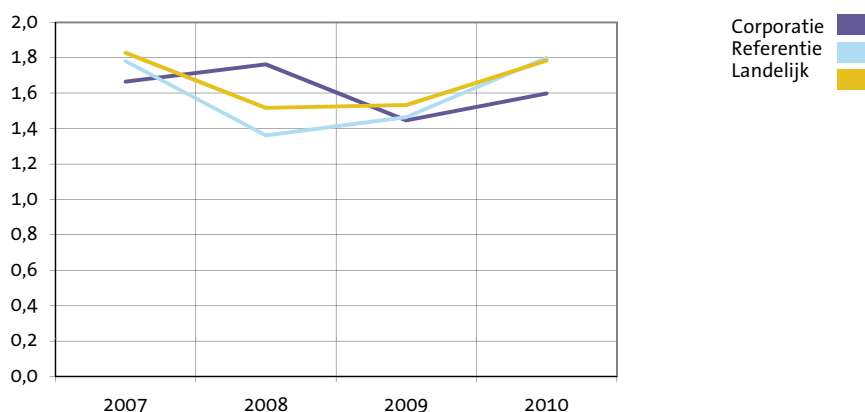
<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.333	2.428	1.978	2.213
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.401	1.378	1.367	1.384
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.796	1.462	1.630	2.109
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.008	1.075	1.113	1.172
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

\* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

#### Quintielscore productie en rentedeckingsgraad

<b>Scores 2010</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					
Rentedeckingsgraad					

#### 3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

#### 4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Opgave corporatie</b>	<b>44.208</b>	<b>38.543</b>	<b>43.286</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.307	-1.107	-1.093	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-2.635	381	618	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-321	-291	70	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-464	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	1.905	2.152	-4.237	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-1.688	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>42.312</b>	<b>39.679</b>	<b>38.644</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
2008: huurwoningen	130.694	152.445	157.863
eenheden verzorging	69.876	58.055	53.868
overige woongegelegenheden	n.v.t.	59.544	64.627
2009: huurwoningen	129.686	153.444	159.816
eenheden verzorging	60.949	65.227	59.051
overige woongegelegenheden	n.v.t.	63.652	60.493
2010: huurwoningen	127.324	150.585	156.769
eenheden verzorging	69.113	72.544	64.769
overige woongegelegenheden	n.v.t.	67.610	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,1	3,2	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,5	3,1	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,7	3,3	3,2

### Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongegelegenheden					

\* 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****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,9	6,7	7,5
2009	8,1	7,0	7,7
2010	7,7	7,2	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	24,9	21,9	23,0
2009	21,6	22,1	23,2
2010	20,1	22,3	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,2	4,4	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,2	1,1

**4.1.4 Grondposities**

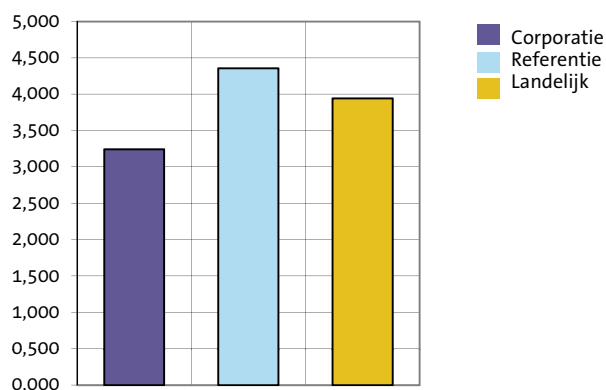
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	611	0	0	1.038	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	2.399.454	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	3.676.751	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-91	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	376	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	188.992	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.438	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	91.205	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	2.453	27.139
---	---	-------	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## 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	31.610	29.908	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.148	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.568	1.330	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,99	4,40	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	30,2	26,2	51,0	38,1
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	30,8	67,1	54,6	31,9
<b>Landelijk</b>				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

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

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

<b>Corporatie</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.679	38.644
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.294	30.323
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.012	35.188
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.148	27.812
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

<b>Scores 2010</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	39,3	34,1	28,5
Referentie	28,0	25,8	23,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	12.612	10.002	13.046

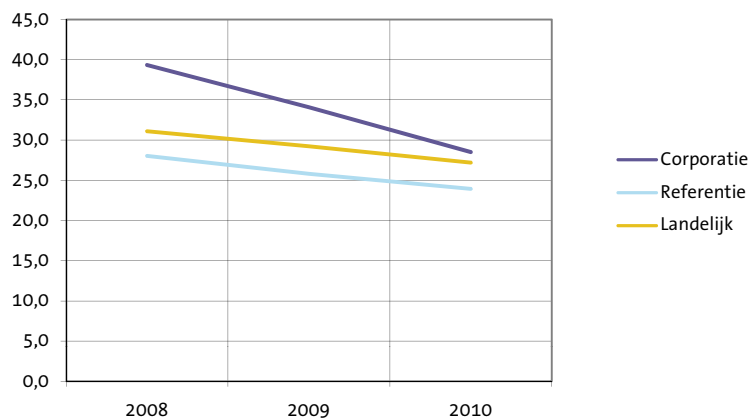
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	18.488	11.796	14.607

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Financiële positie en perspectief

5

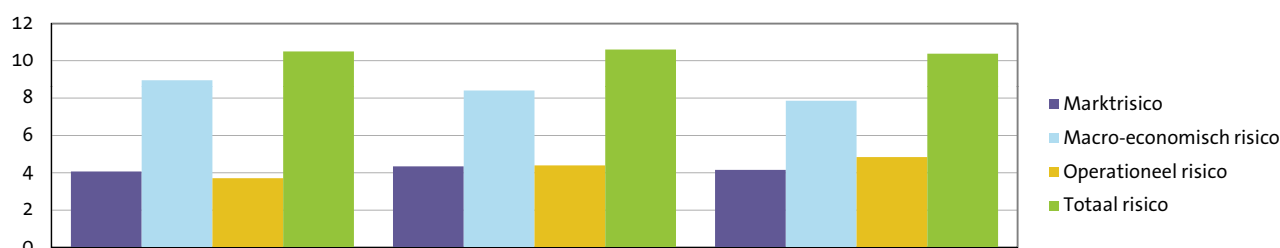
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,1	1.796	4,3	1.815	4,2	1.992
Macro-economisch risico	9,0	3.963	8,4	3.513	7,9	3.772
Operationeel risico	3,7	1.639	4,4	1.833	4,8	2.318
Totaal risico	10,5	4.650	10,6	4.432	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,3	1.009	2,0	828	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,8	5.658	12,6	5.259	12,5	5.977

#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010)



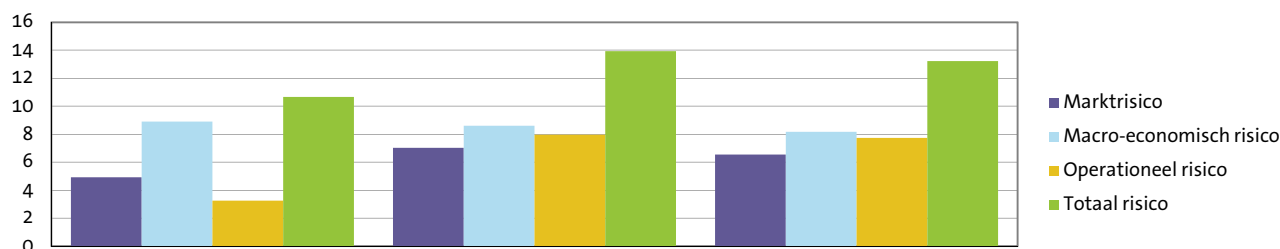
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	2.331	7,0	3.411	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,9	4.216	8,6	4.179	8,2	4.627
Operationeel risico	3,3	1.542	8,0	3.862	7,7	4.392
Totaal risico	10,7	5.058	13,9	6.760	13,2	7.507

#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

---

### 5 Financiële positie

---

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	89,0	7,0	2,0	2,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	95,7	4,3
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

---

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

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

**Corporatie in Perspectief 2011**

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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.