Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0449

Christelijke Woongroep Marenland Appingedam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Christelijke Woongroep Marenland

Inhoud

Christelijke Woongroep Marenland

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Christelijke Woongroep Marenland**
L-nummer	L0449
Vestigingsplaats	Appingedam
Aantal fte's	23,7

Totaal huurwoningen			2.240		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			68		
Totaal aantal woongelegenheden			**2.308**		
Garages	6.006	m^2	364	[weging 0,2]	73
Bedrijfsruimten/winkels	7.898	m^2	26	[weging 1,0]	26
Overig bezit	0	m^2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	m^2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**2.698**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**2.407**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**2.387**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	3	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	36	
Verstrekte leningen *	0	
Rekening courant *	78	
Verstrekte garanties *	0	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg01	Ommelanden	2.308	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg01 Ommelanden**
Referentiegroep	**Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit**

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)	1.094	1.094	47
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	829	829	36
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	135	135	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	250	250	11
Totaal	2.308	2.308	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	67,9	63,5	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	8,8	9,6	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	18,6	14,1	13,4
Hoogbouw	1,7	5,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	5,8	2,2
Overige woongelegenheden	2,9	1,3	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,9	2,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	9,4	12,6	13,9
Bouwperiode 1960-1969	15,4	20,7	17,4
Bouwperiode 1970-1979	38,6	24,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	16,9	18,1	20,9
Bouwperiode 1990-1999	7,5	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	10,3	12,5	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Christelijke Woongroep Marenland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	12,9	12,6	11,7	12,8	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,8	0,8	0,8	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	3,2	1,4	2,5	1,0	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,4	0,5	1,0	1,0	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	2,5	2,7	0,0	0,2	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	345	360	381	380	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			382	381	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			337	355	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	61,2	61,2	61,2	61,2	69,0	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

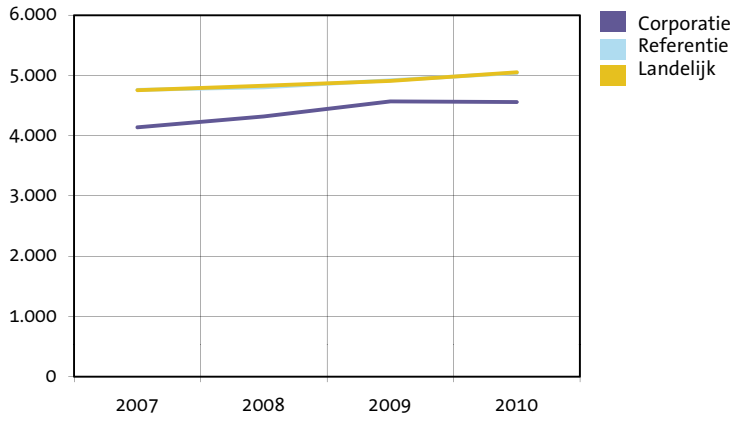
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.140	4.319	4.568	4.559	110
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

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 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				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	883	849	817	742	33,1	23,8	23,2
Betaalbare woningen	1.315	1.312	1.315	1.366	61,0	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	56	56	62	94	4,2	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	11	38	1,7	2,0	2,4

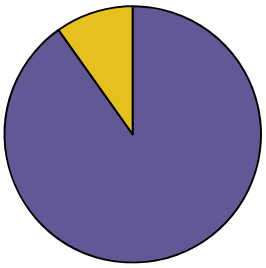
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	256	213	228	173	90,2	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	0	0	36	59	9,8	24,7	27,7
Passend	246	198	233	198	90,7	87,6	89,0
Te duur	10	15	15	21	6,3	8,3	7,5
Te goedkoop	0	0	16	13	3,0	4,1	3,6

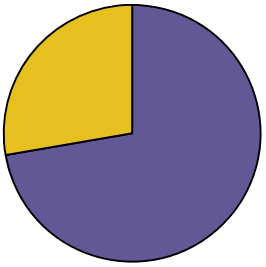
Quintielscores toewijzing

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 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	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	61	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,74	3,12	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	288	233	207	234	303	306
Mutatieonderhoud	156	134	153	135	163	195
Planmatig onderhoud	755	730	780	755	845	821
Totaal onderhoud	1.199	1.098	1.140	1.123	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	3.402	1.862	14.778	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	223	126			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	2.308		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	586		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	25,4	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	68		
Aantal nultredenwoningen	861		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	37,3	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	58		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	25,0	14,5	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Christelijke Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	25	0	11	58	67
Fysieke activiteiten	202	283	88	58	54
Totaal	227	283	98	116	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 woongelegenheid				■	
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen				■	
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden 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 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg01**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg01**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	2.308	48.506	302.131	2.413.323	2.308	48.506	302.131	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,9	1,2	1,1	1,0	2,5	1,3	1,3	1,1
Sloop woongelegenheden	1,0	1,2	0,6	0,6	1,2	0,8	0,6	0,6
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,7	0,8	0,8	0,3	0,1	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	1,3	1,2	1,1	0,3	0,5	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,2	0,4	0,5	0,3	0,2	0,6	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 Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	11	257	197	465	74	0,16	
Prognosejaar 2008		37	219	256	74	0,29	
Prognosejaar 2009			38	38	38	1,00	
Gerealiseerde productie	0	36	38			0,48	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	54	102	110	266	66	0,25	
Prognosejaar 2008		46	72	118	32	0,27	
Prognosejaar 2009			46	46	0	0,01	
Gerealiseerde productie	34	32	0			0,18	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	10	10	20	12	0,60	
Prognosejaar 2008		5	5	10	9	0,90	
Prognosejaar 2009			5	5	3	0,60	
Gerealiseerde productie	3	6	3			0,70	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 Woongroep Marenland

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	Rg01 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.094	28
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	829	43
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	135	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	250	0
Totaal	2.308	71

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.094	384
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	829	126
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	135	9
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	250	6
Totaal	2.308	525

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.094	47	28	39	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	829	36	43	61	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	135	6	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	250	11	0	0	0
Totaal	2.308	100	71	100	3

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.094	47	384	73	35
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	829	36	126	24	15
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	135	6	9	2	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	250	11	6	1	2
Totaal	2.308	100	525	100	23

Christelijke Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	35,1	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	19,5	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	0	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	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 Woongroep Marenland

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	415	387	397	661	752	725
Overige bedrijfslasten*	761	1.010	880	730	1.071	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.229	1.098	1.140	1.007	1.195	1.259
Variabele lasten	2.405	2.495	2.417	2.399	3.017	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.229	1.098	1.140	1.123	1.308	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.176	1.397	1.277	1.275	1.710	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	50	61	3	18	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	26	14	48	35	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	37	59	64
Netto bedrijfslasten	1.100	1.323	1.227	1.185	1.277	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	7	115	0	0	93	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.093	1.208	1.227	1.185	1.184	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	66.582	63.546	63.134
Aantal VHE per fte	101	85	87

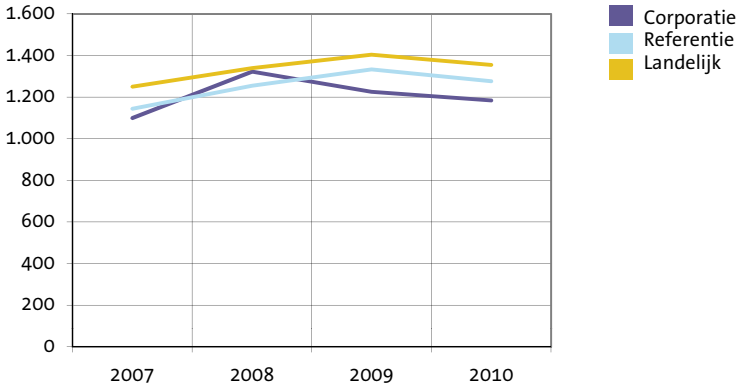
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.100	1.323	1.227	1.185	7,7
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
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 Woongroep Marenland

Bedrijfsvoering 3

3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.119	4.219	4.444	4.623
Netto kasstroom per VHE *	1.790	1.799	2.077	2.315
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	847	557	959	1.350
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190
Landelijk				
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

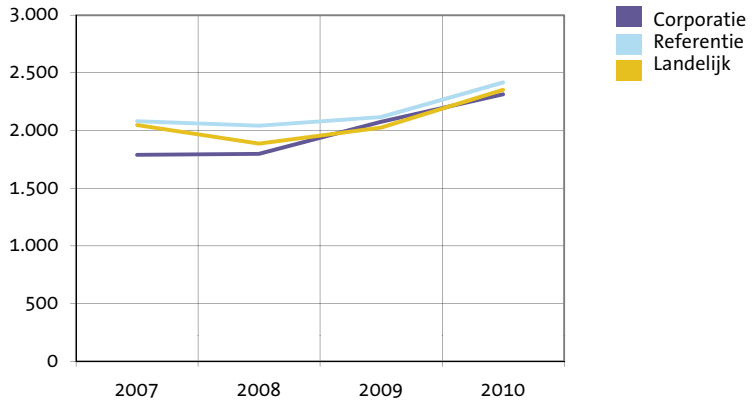
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

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

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	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 Woongroep Marenland

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	26	38	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	195.192	189.921	173.297	182.421
- grondkosten	0	23.923	9.763	19.617	22.304
- bouwkosten	0	171.269	180.158	145.960	147.171
- overige kosten	0	0	0	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	578	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	3	6	3	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	117.667	125.500	108.333	122.059	141.836
Verkoopkosten	1.000	1.000	667	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	20	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	223	126	12.057	132.226
Uitgaven	0	15.256	14.778	10.169	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	34	32	0	1.774	12.903
Kosten	12.000	21.094	0	5.683	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	6	0	10.688	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

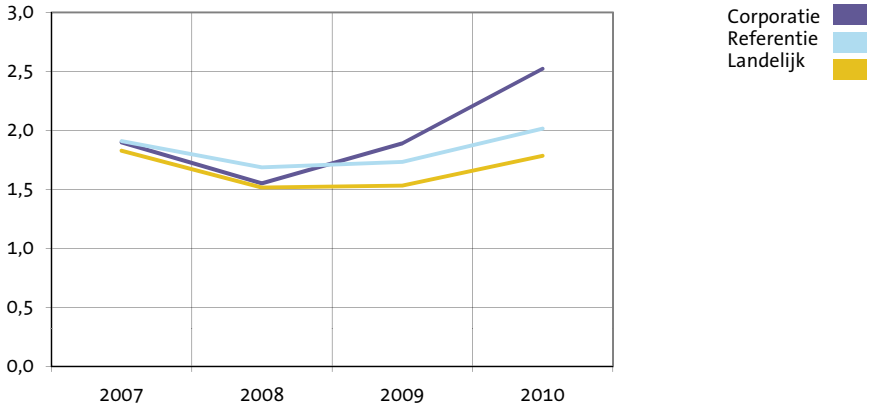
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.789	1.568	2.038	2.237
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	942	1.011	1.078	887
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**1,9**	**2,5**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,7**	**1,7**	**2,0**
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	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 2008	Corporatie 2009	Corporatie 2010	Landelijk 2008	Landelijk 2009	Landelijk 2010
Opgave corporatie	**37.512**	**46.374**	**50.583**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	1.109	1.371	1.311	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-2.876	-2.748	-2.929	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-300	295	505	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	-1.148	-244	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-1.062	-1.761	-1.534	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	-3.185	-465	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**34.383**	**39.198**	**47.227**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	110.675	124.869	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	67.471	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	117.000	125.955	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	66.691	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	121.511	123.290	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	71.559	70.255	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,0	3,9	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,9	3,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,8	4,1	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 woongelegenheden		■			

* 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

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,2	7,4	7,5
2009	8,8	7,7	7,7
2010	10,2	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	18,6	21,9	23,0
2009	24,2	21,9	23,2
2010	24,5	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	2,8	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,4	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	2.327	2.177	1.159	516	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		26.000	9.898	815.526	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		0	0	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		-142	105	-64	-98

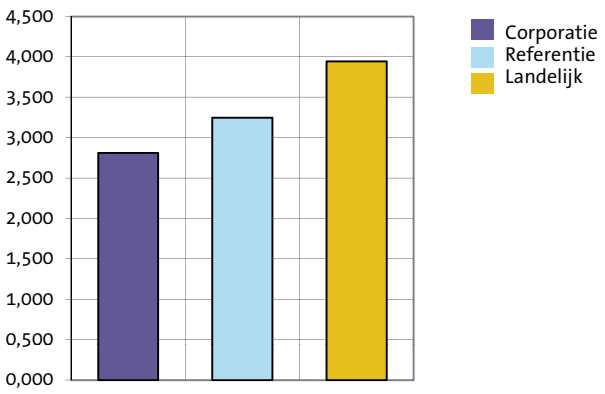
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	30	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	78.967	49.001	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	859	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



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	42.804	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.158	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.206	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,27	4,42	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	27,0	47,9	32,3	31,7

Referentie				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8

Landelijk				
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 Woongroep Marenland

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.198	47.227
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.891	36.498
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,4

Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Landelijk		
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

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

Christelijke Woongroep Marenland

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	35,4	36,7	40,6
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	25.645	14.471	13.046

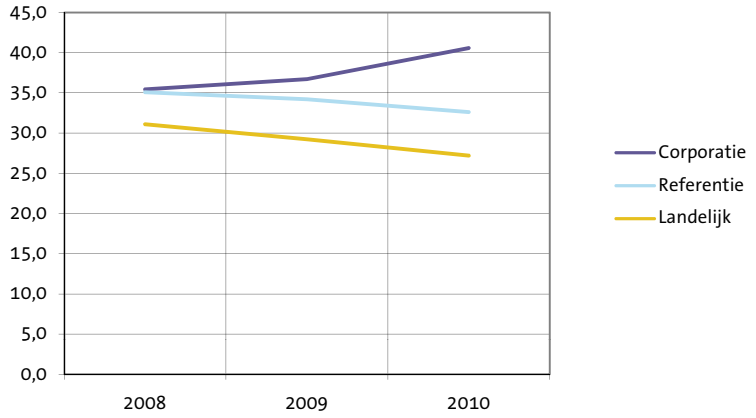
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	17.345	15.882	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

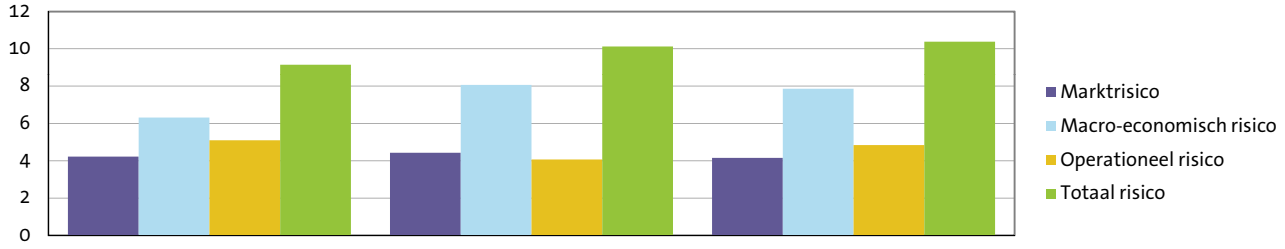


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,2	2.664	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	6,3	3.994	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	5,1	3.223	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	9,1	5.782	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,2	758	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	10,3	6.541	12,6	5.573	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

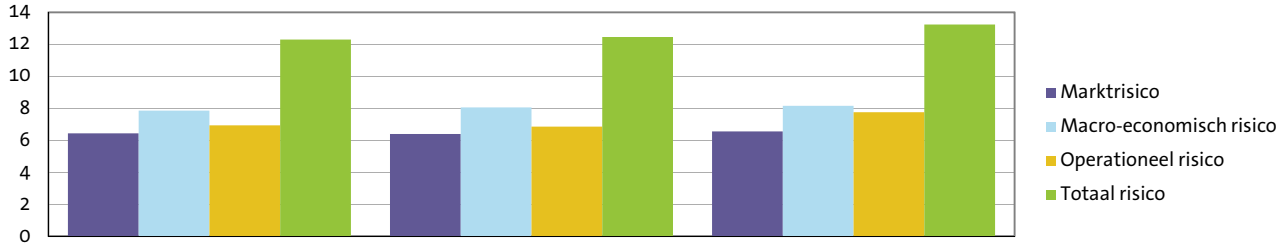


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	6,4	4.285	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,8	5.219	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	6,9	4.614	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	12,3	8.178	12,5	6.610	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Christelijke Woongroep Marenland

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

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

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.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING