

Analyse CFV 2009

## Corporatie in Perspectief

---

**L0380**

**Christelijke Woningstichting  
Patrimonium  
Groningen**





# Christelijke Woningstichting Patrimonium

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	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	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 woongelegenheden	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 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	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>	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	Waarde grondposities	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013</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		
Totaal huurwoningen			6.266
Eenheden in verzorgingshuizen			434
Overige woongelegenheden			0
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>6.700</b>
Garages	625	[weging 0,2]	125
Bedrijfsruimten/winkels	119	[weging 1,0]	119
Overig bezit	287	[weging 0,2]	57
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>7.731</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>7.001</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	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>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg02			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	9.800	4.200	42	603.900	387.000	64
Huurwoning	10.700	9.200	86	492.300	433.000	88
<b>Binnen de huursector</b>						
<aftoppingsgrens	9.200	8.400	92	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	1.500	800	54	127.700	90.400	71
eengezins	2.900	1.300	44	188.300	155.300	83
meergezins	7.800	8.000	102	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg02	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.595	4.595	69
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.043	2.043	30
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	62	62	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	6.700	6.700	100

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

	Corporatie	Rg02	Landelijk
Eengezinswoningen	14,0	17,4	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	44,9	45,4	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	19,8	11,8	12,7
Hoogbouw	14,8	10,0	10,6
Eenheden verzorging	6,5	4,1	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	11,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	8,8	18,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	16,2	12,3	14,5
Bouwperiode 1960-1969	18,0	18,1	17,9
Bouwperiode 1970-1979	17,4	16,9	18,9
Bouwperiode 1980-1989	28,1	18,9	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,7	8,0	11,2
Bouwperiode 2000 en later	1,7	7,0	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	10,4	10,3	10,3	11,4	8,6	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,6	0,7	0,8	1,1	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,6	1,1	1,2	1,6	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3	0,7				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,3	0,0	0,6	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,1	0,2	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	375	388	397	414	388	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	71,5	73,8	71,6	72,4	70,6	71,0

\* in % van het aantal woonegelegenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

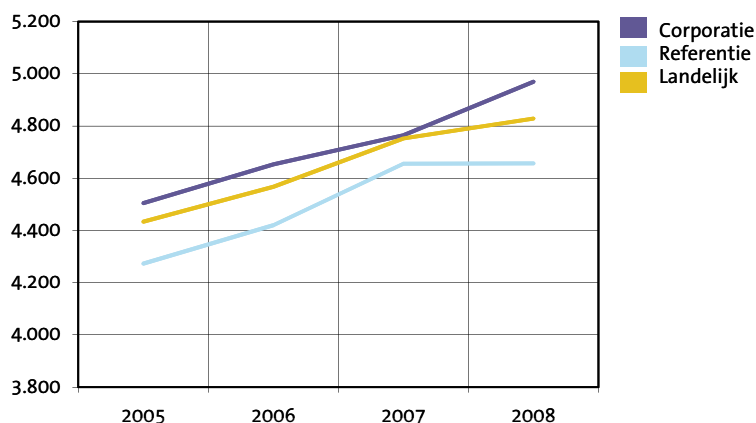
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.505	4.653	4.765	4.970	110
Referentie	4.273	4.420	4.655	4.657	109
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	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 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg02		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	47	53	26	74
Waarvan in de koopsector	21	79	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	65	35	51	49
Middelduur	48	52	42	58
Duur	16	84	28	72

Bron: WoON 2006

#### 2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	2.882	2.807	2.867	2.644	42,2	31,8	26,6
Betaalbare woningen	3.018	3.049	3.309	3.471	55,4	62,2	66,3
Dure woningen	298	357					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			89	103	1,6	4,4	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			49	48	0,8	1,6	1,6

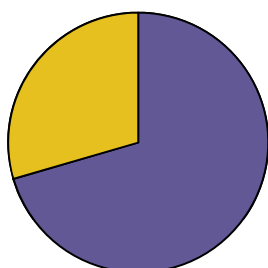
#### 2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	451	401	448	512	70,5	75,1	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	158	217	189	195	29,5	24,9	27,9
Passend	558	524	563	662	89,7	90,9	90,6
Te duur	11	18	29	15	2,8	4,6	5,2
Te goedkoop	40	76	45	30	7,4	4,5	4,2

#### Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

#### 2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008



#### 2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008



■ Toewijzing aan doelgroep  
■ Toewijzing aan niet doelgroep

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	118	126	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	56	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,52	3,14	3,16

##### 2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	4.073	4.026	6.429	918	321	300
Mutatieonderhoud	1.378	1.757	2.326	332	276	186
Planmatig onderhoud	3.477	4.538	3.741	534	1.038	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woongelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	2.494	2.549	0	0	12.787	13.928
Woningverbetering (aantal)	628	609	0			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	6.700		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.022		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	15,3	12,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	62		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	434		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	8,6	3,0
Aantal nultredenwoningen	2.364		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	35,3	29,1	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	93		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	13,2	13,0	15,7

\* in % ten opzichte van woongelegenheden

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	242	0	36	66	58
Fysieke activiteiten	607	0	91	59	54
Totaal	849	0	127	124	112

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

#### Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg02	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	6.700	41.675	475.412	2.388.091	6.700	41.675	475.412	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	0,5	1,6	0,8	1,0	0,4	2,0	1,5	1,6
Sloop huurwoningen	0,6	1,1	0,8	0,7	0,0	0,9	1,2	0,9
Aankoop huurwoningen	0,5	0,4	1,8	0,9	0,0	0,2	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,0	0,8	2,4	1,3	0,0	0,7	0,8	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,6	0,4	0,4	0,0	0,9	1,0	0,9

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	44	53	0	97	97	1,00	
Prognosejaar 2006		53	0	53	53	1,00	
Prognosejaar 2007			53	53	53	1,00	
Gerealiseerde productie	44	0	53			1,00	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	26	0	0	26	128	0,20	
Prognosejaar 2006		0	0	0	102	0,00	
Prognosejaar 2007			99	99	102	0,97	
Gerealiseerde productie	26	0	102			0,39	0,45

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,61

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg02	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.595	155
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.043	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	62	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.700	155

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg02	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.595	120
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.043	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	62	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	6.700	120

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.595	69	155	100	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.043	30	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	62	1	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.700	100	155	100	2

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	4.595	69	120	100	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.043	30	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	62	1	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.700	100	120	100	2

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg02	Landelijk
Corporatie	2,6	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	28,5	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

#### 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 2008	234	4.683	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	23	851	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	2.115	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	45,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	1.473	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

\* (x € 1.000)

#### Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	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 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	544	1.562	1.340
Personeelskosten per Fte	60.518	62.713	64.248
Aantal VHE per Fte	191	85	92

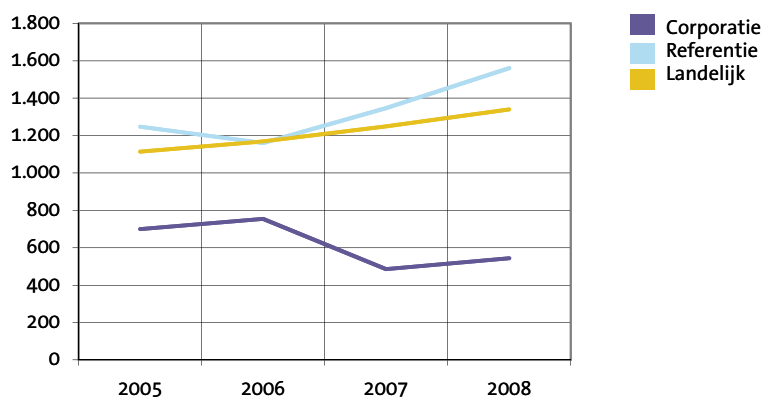
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	700	755	485	544	-22,2
Referentie	1.247	1.161	1.346	1.562	25,2
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	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>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.378	4.479	4.583	4.730
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.213	2.278	2.289	2.459
Netto kasstroom na rente per VHE	633	750	839	1.051

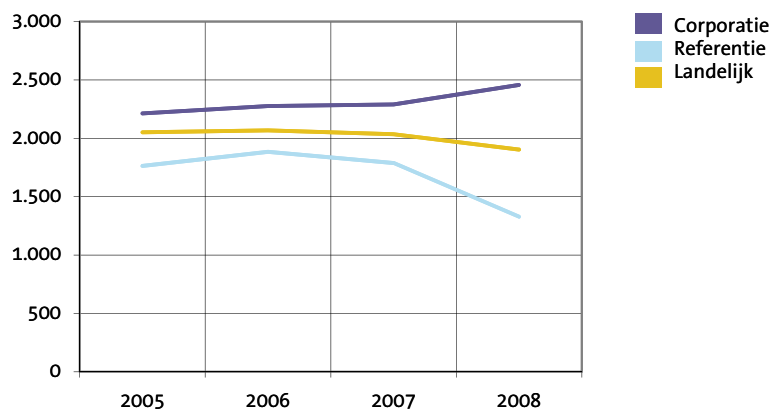
<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.227	4.364	4.590	4.566
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.763	1.885	1.789	1.328
Netto kasstroom na rente per VHE	554	651	567	44

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

#### Quintielscores netto kasstroom

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	154.264	149.656	155.528
- grondkosten	8.226	21.230	20.681
- bouwkosten	146.038	123.363	128.809
- overige kosten	0	5.064	6.038
<b>Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	55.737	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	160.623	190.491
- grondkosten	0	19.653	19.766
- bouwkosten	0	129.517	155.610
- overige kosten	0	11.454	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	0	12.787	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	0	172.766	181.208
Netto verkoopresultaten	0	7.316	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	0	142.732	146.104
Verkoopkosten	0	9.442	7.757
<b>Sloop woonegelegenheden</b>			
Kosten	2.098	9.601	7.814

#### Quintielscore kengetallen

Scores 2008	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					

## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.4 Rentedeckingsgraad

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.213	2.278	2.289	2.459
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.580	1.528	1.450	1.408
<b>Rentedekingsgraad</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.763	1.885	1.789	1.328
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.210	1.234	1.222	1.283
<b>Rentedekingsgraad</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>

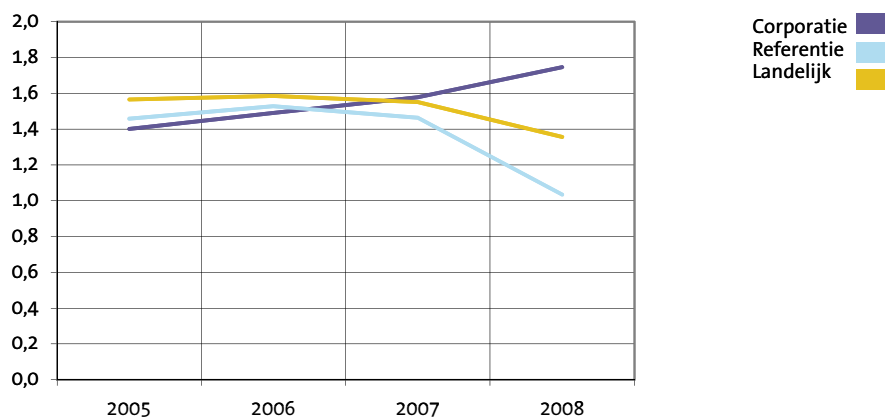
  

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
<b>Rentedekingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores rentedeckingsgraad

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekingsgraad					

#### 3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

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

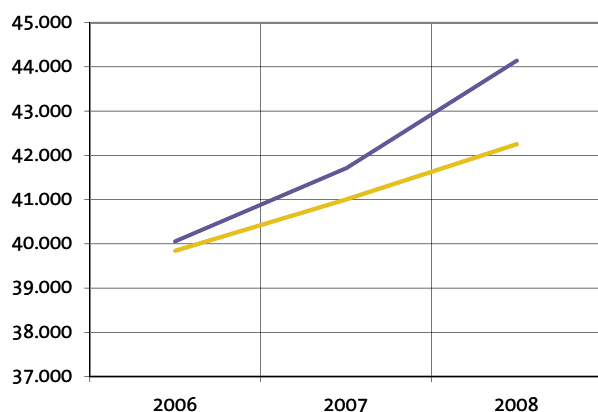
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>40.054</b>	<b>41.701</b>	<b>44.142</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.184	1.233	1.305	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-648	-1.907	-2.631	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-41	-321	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-1.925	-1.282	-463	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	1.871	1.920	1.902	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-1.942	-4.942	-1.686	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>38.595</b>	<b>36.681</b>	<b>42.249</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

#### Quintielscores bedrijfswaarde

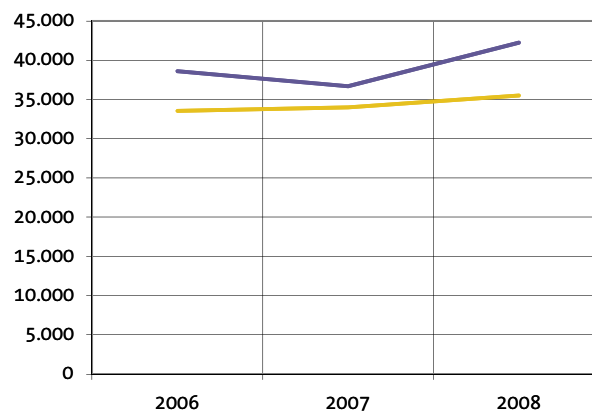
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde  
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde  
(in € per VHE)



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	88.277	130.902	133.405
WOZ-waarde 2007	104.406	146.417	148.247
WOZ-waarde 2008	126.754	152.340	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,9	3,1	3,2

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,6	6,7	7,4
2007	8,0	6,2	7,3
2008	8,9	6,7	7,5
Restant levensduur na uniformering	24,9	21,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,1	5,1	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,8	1,5	1,3

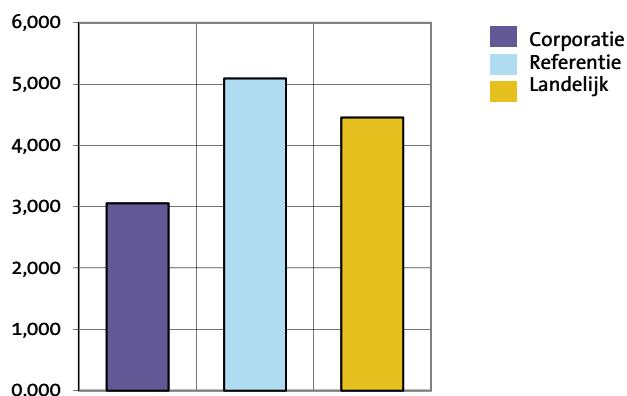
#### 4.1.4 Waarde grondposities (per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	612	610
Referentie	402	530
Landelijk	664	719

#### Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

#### 4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008



## 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	27.521	25.421	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	25.307	23.039	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	1.389	1.716

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.408	1.283	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,12	4,79	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

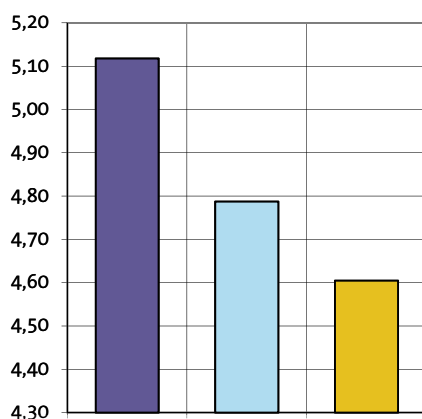
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.213	2.278	2.289	2.459
Langlopende leningen per VHE	27.829	28.505	27.964	27.521
Schuldverdien ratio	<b>12,6</b>	<b>12,5</b>	<b>12,2</b>	<b>11,2</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.763	1.885	1.789	1.328
Langlopende leningen per VHE	22.107	22.807	24.281	25.421
Schuldverdien ratio	<b>12,5</b>	<b>12,1</b>	<b>13,6</b>	<b>19,1</b>
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

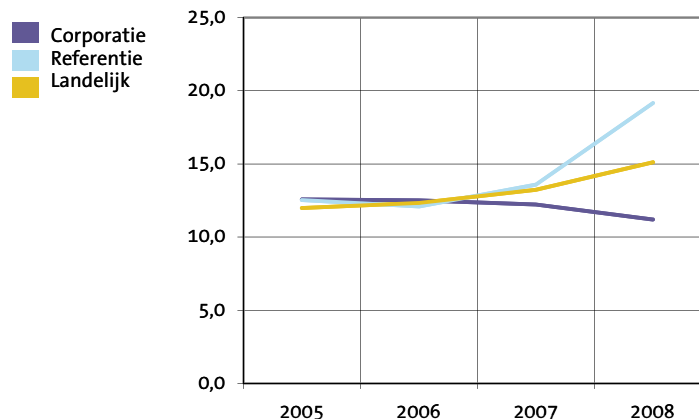
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

##### 4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

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

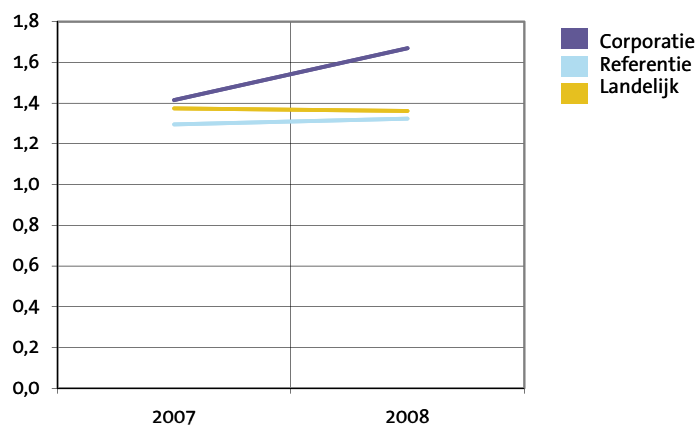
#### 4.2.4 **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE** (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.681	42.249
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.918	25.307
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.476	30.498
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21.980	23.039
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

#### 4.2.3 **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen**



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	31,3	30,9	39,3
Referentie	31,8	28,9	28,4
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	17.254	10.634	13.322

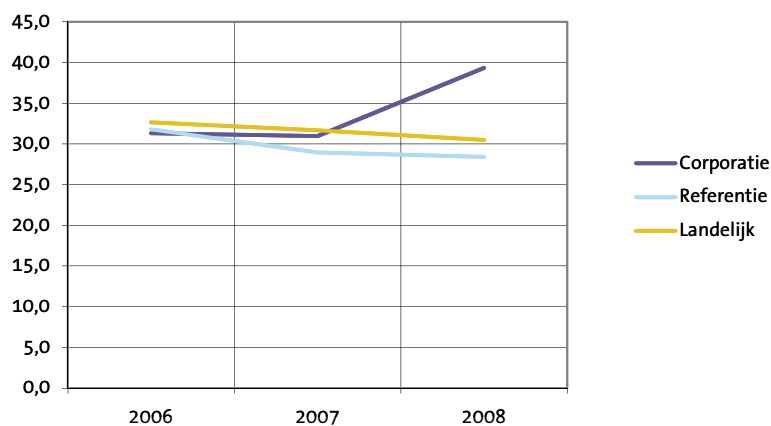
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	97.567	6.122.074	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	13.935	12.505	14.434

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Financiële positie en perspectief

5

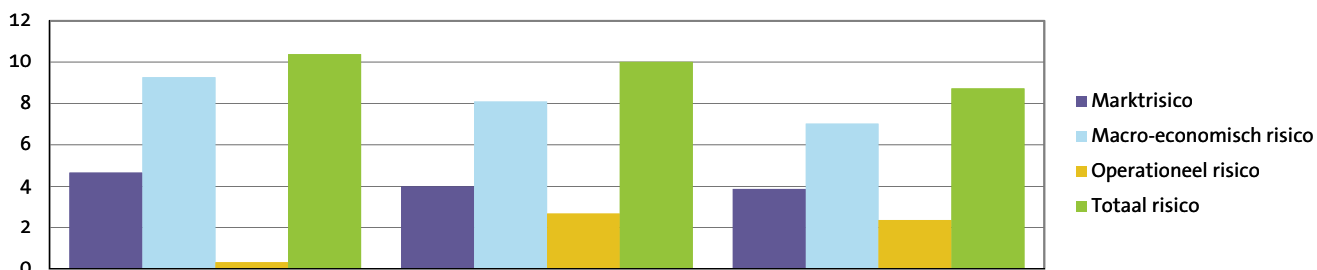
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,7	2.042	4,0	1.494	3,9	1.688
Macro-economisch risico	9,3	4.068	8,1	3.033	7,0	3.068
Operationeel risico	0,3	143	2,7	1.000	2,4	1.034
Totaal risico	10,4	4.554	10,0	3.748	8,7	3.811

#### 5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



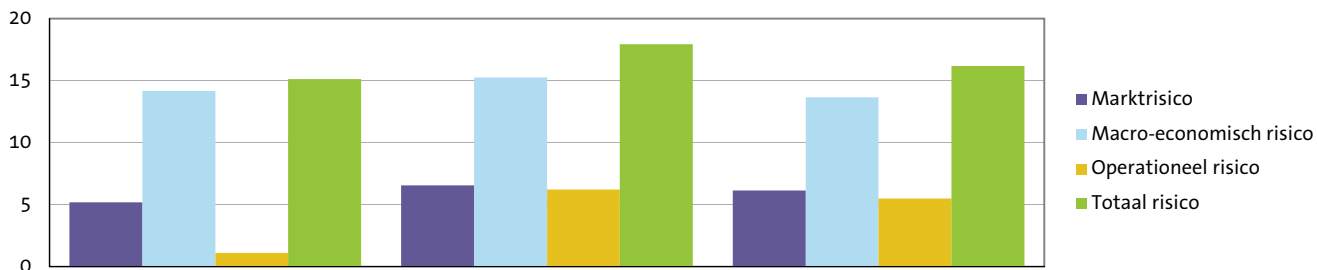
#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,2	2.188	6,5	3.176	6,1	3.329
Macro-economisch risico	14,2	5.988	15,2	7.401	13,6	7.412
Operationeel risico	1,1	469	6,2	3.025	5,5	2.977
Totaal risico	15,1	6.392	17,9	8.716	16,2	8.785

#### 5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



## Christelijke Woningstichting Patrimonium

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie				JA
Referentie (in percentage per klasse)	71	12	4	13
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	96	4
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

## **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 2009**

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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.