

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0449

**Christelijke Woongroep Marenland
Appingedam**



Christelijke Woongroep Marenland

Inhoud

1	Algemeen	
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
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
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	Kwaliteit van de voorraad	
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	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
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	Inzet in aandachtswijken	
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
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	16
3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
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	Langlopende leningen	
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
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Christelijke Woongroep Marenland

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Christelijke Woongroep Marenland		
L-nummer	L0449		
Vestigingsplaats	Appingedam		
Totaal huurwoningen			2.217
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			68
Totaal aantal woongelegenheden			2.285
Garages	364	[weging 0,2]	73
Bedrijfsruimten/winkels	21	[weging 1,0]	21
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			2.670
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			2.379
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg01 Ommelanden	2.285	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg01 Ommelanden		
Referentiegroep	Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg01			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	10.900	8.100	74	603.900	387.000	64
Huurwoning	5.400	5.400	99	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	4.500	4.900	109	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	900	500	51	127.700	90.400	71
eengezins	2.800	4.000	142	188.300	155.300	83
meergezins	2.600	1.400	52	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Christelijke Woongroep Marenland

Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg01	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.056	1.056	46
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	622	622	27
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	607	607	27
Totaal	2.285	2.285	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	75,1	64,9	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	5,0	10,4	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	16,5	13,2	12,7
Hoogbouw	0,5	5,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	5,5	2,1
Overige woongelegenheden	3,0	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	2,0	2,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	9,5	13,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	17,3	21,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	40,5	24,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	15,6	18,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	7,7	9,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	7,5	9,9	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Christelijke Woongroep Marenland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	11,5	12,8	12,9	12,6	9,9	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,6	0,8	0,9	0,8	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	2,3	2,8	3,2	1,4	1,7	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	1,7	2,1				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,4	0,5	0,3	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			2,5	2,7	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	362	360	345	360	403	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	59,2	60,6	61,2	61,2	68,8	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

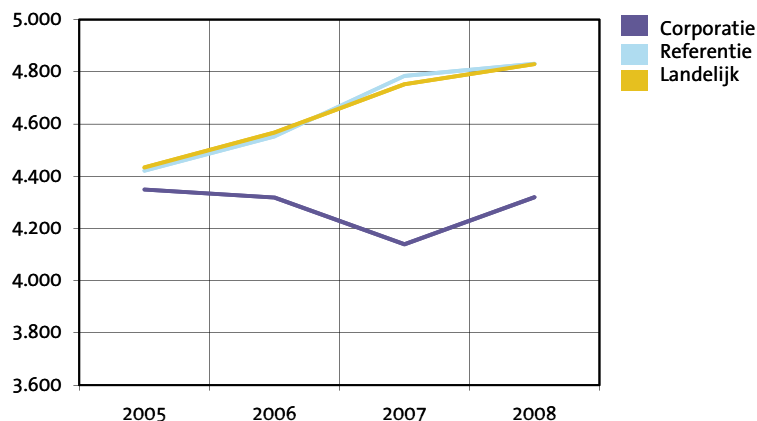
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.349	4.318	4.140	4.319	99
Referentie	4.421	4.552	4.784	4.831	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 Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
Waarvan in de koopsector	19	81	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	57	43	51	49
Middelduur	60	40	42	58
Duur	38	62	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	888	888	883	849	38,3	26,4	26,6
Betaalbare woningen	1.273	1.274	1.315	1.312	59,2	68,3	66,3
Dure woningen	52	56					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			56	56	2,5	3,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	0	0,0	1,4	1,6

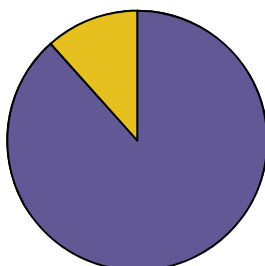
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	187	212	256	213	88,4	74,9	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	86	28	0	0	11,6	25,1	27,9
Passend	231	228	246	198	92,0	89,7	90,6
Te duur	5	4	10	15	3,5	5,5	5,2
Te goedkoop	37	8	0	0	4,6	4,8	4,2

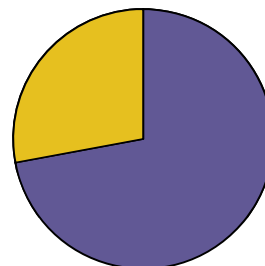
Quintielscores toewijzing

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 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	132	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	72	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,63	3,07	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	472	687	557	234	290	300
Mutatieonderhoud	441	372	321	135	172	186
Planmatig onderhoud	1.110	1.800	1.746	734	961	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	146	0	0	0	10.111	13.928
Woningverbetering (aantal)	86	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	2.285		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	554		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	24,2	14,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	68		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	832		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	36,4	27,2	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	39		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	18,3	17,1	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	40	58
Fysieke activiteiten	275	199	120	55	54
Totaal	275	199	120	95	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 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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	2.285	48.688	293.881	2.388.091	2.285	48.688	293.881	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,8	1,1	1,1	1,0	3,1	1,6	1,6	1,6
Sloop huurwoningen	0,6	1,5	0,7	0,7	2,3	1,3	0,7	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,9	1,1	0,9	0,0	0,2	0,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	1,5	1,8	1,3	0,3	0,5	0,9	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,7	0,4	0,4	0,4	1,6	0,5	0,5	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 Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	61	142	274	477	103	0,22	
Prognosejaar 2006		104	187	291	54	0,19	
Prognosejaar 2007			11	11	0	0,05	
Gerealiseerde productie	49	54	0			0,15	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	50	70	120	39	0,33	
Prognosejaar 2006		30	77	107	39	0,36	
Prognosejaar 2007			54	54	34	0,63	
Gerealiseerde productie	0	5	34			0,44	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	25	25	5	0,20	
Prognosejaar 2006		0	0	0	4	0,13	
Prognosejaar 2007			0	0	3	0,17	
Gerealiseerde productie	1	1	3			0,16	0,61

Christelijke Woongroep Marenland

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.056	31
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	622	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	607	0
Totaal	2.285	31

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.056	462
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	622	272
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	607	92
Totaal	2.285	826

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)	1.056	46	31	100	3
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	622	27	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	607	27	0	0	0
Totaal	2.285	100	31	100	1

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1.056	46	462	56	44
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	622	27	272	33	44
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	607	27	92	11	15
Totaal	2.285	100	826	100	36

Christelijke Woongroep Marenland

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	43,8	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	27,2	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	0	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	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 Woongroep Marenland

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.329	1.383	1.340
Personeelskosten per Fte	42.283	62.916	64.248
Aantal VHE per Fte	109	87	92

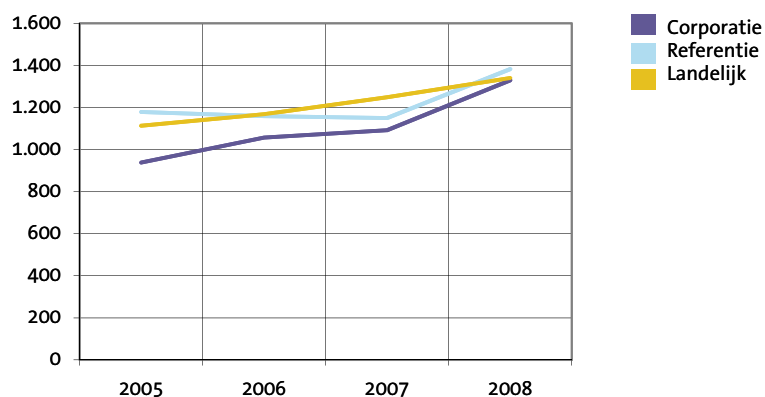
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	938	1.057	1.092	1.329	41,7
Referentie	1.179	1.159	1.150	1.383	17,3
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 Woongroep Marenland**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

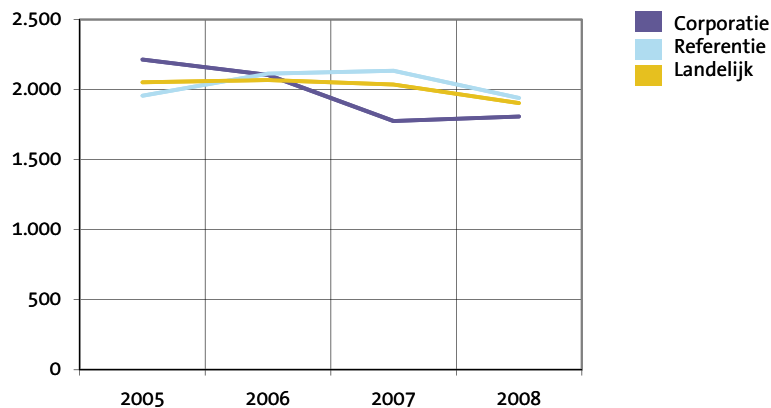
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.145	4.123	4.088	4.240
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.214	2.106	1.776	1.808
Netto kasstroom na rente per VHE	1.095	1.035	680	547

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.367	4.492	4.707	4.739
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.958	2.114	2.135	1.942
Netto kasstroom na rente per VHE	765	921	886	674

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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

Scores 2008	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 Woongroep Marenland

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	166.617	155.528
- grondkosten	0	21.675	20.681
- bouwkosten	0	135.064	128.809
- overige kosten	0	9.877	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	0	41.251	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	184.369	190.491
- grondkosten	0	6.369	19.766
- bouwkosten	0	130.108	155.610
- overige kosten	0	47.892	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	10.111	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	168.750	181.208
Netto verkoopresultaten	0	9.500	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	117.667	125.223	146.104
Verkoopkosten	1.000	2.915	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	12.000	8.352	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 Woongroep Marenland**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

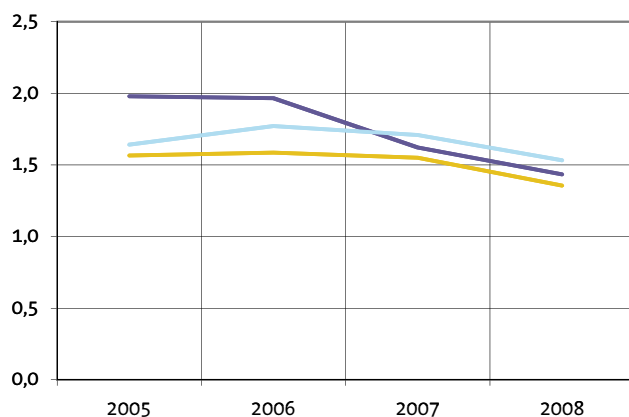
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.214	2.106	1.776	1.808
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.119	1.071	1.096	1.261
Rentedekkingsgraad	2,0	2,0	1,6	1,4

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.958	2.114	2.135	1.942
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.193	1.194	1.249	1.268
Rentedekkingsgraad	1,6	1,8	1,7	1,5

Landelijk	2005	2006	2007	2008
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
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie ■
Referentie ■
Landelijk ■

Christelijke Woongroep Marenland

4

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

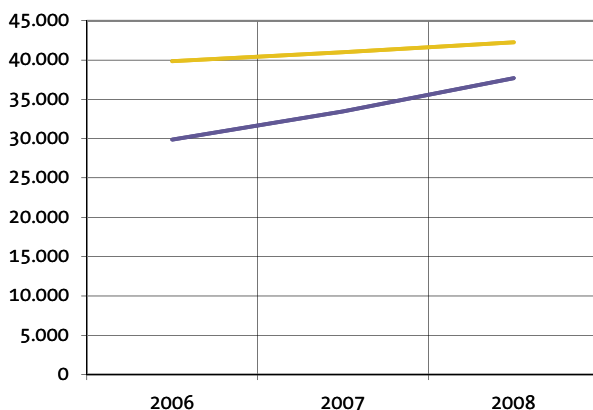
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	29.885	33.460	37.701	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	884	-961	1.115	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-383	-3.153	-2.891	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-41	-302	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-1.252	-1.028	-1.067	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	29.135	28.277	34.556	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

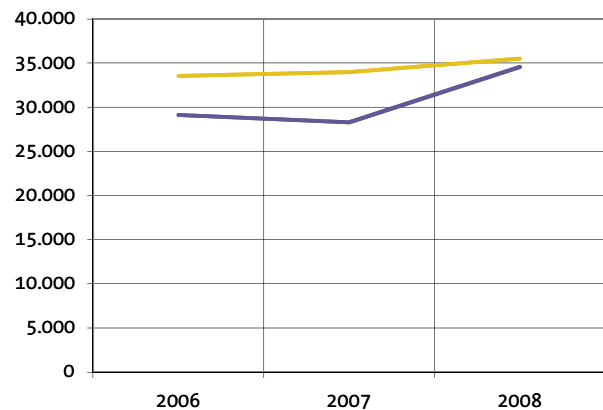
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* 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 Woongroep Marenland**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	91.207	106.060	133.405
WOZ-waarde 2007	100.590	122.039	148.247
WOZ-waarde 2008	109.389	126.664	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,9	3,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

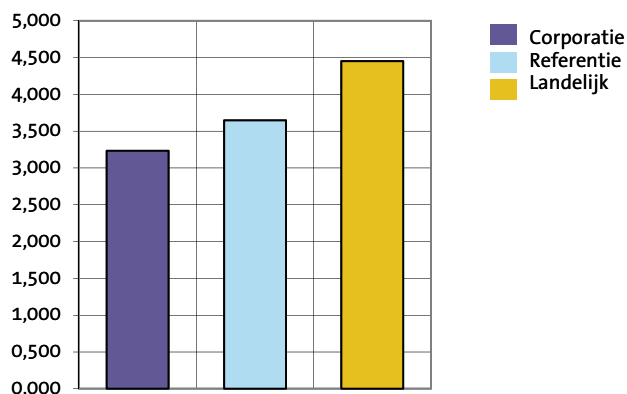
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,1	7,4	7,4
2007	6,9	7,3	7,3
2008	8,2	7,5	7,5
Restant levensduur na uniformering	18,6	22,0	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,2	3,6	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,8	1,0	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	1.204	2.339
Referentie	651	686
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 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	26.925	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	26.012	23.979	26.073
Kortlopende schulden per VHE	0	1.375	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.261	1.268	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,68	4,59	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

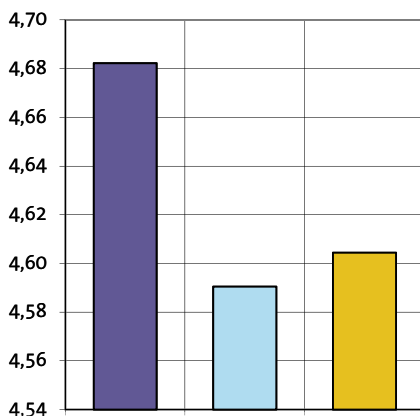
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.214	2.106	1.776	1.808
Langlopende leningen per VHE	20.397	20.219	22.668	26.925
Schuldverdien ratio	9,2	9,6	12,8	14,9
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.958	2.114	2.135	1.942
Langlopende leningen per VHE	23.056	23.809	25.105	26.246
Schuldverdien ratio	11,8	11,3	11,8	13,5
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	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

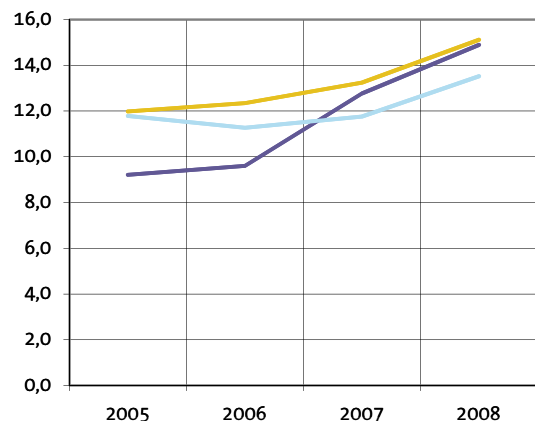
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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 Woongroep Marenland

Waarden vastgoed en leningen **4**

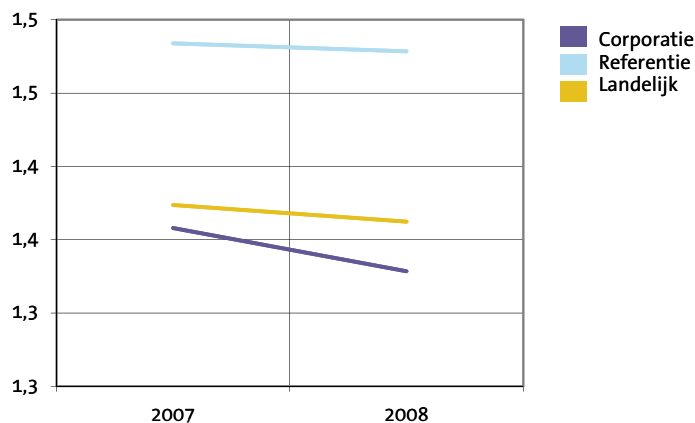
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	28.277	34.556
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	20.825	26.012
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.249	35.452
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.079	23.979
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Christelijke Woongroep Marenland

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	36,9	32,3	35,4
Referentie	35,2	34,4	33,3
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	14.775	13.813	13.322

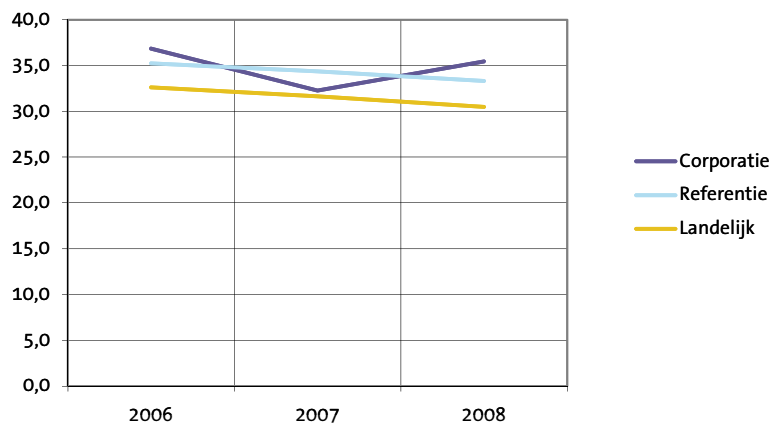
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	21.191	4.503.197	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	8.908	14.941	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



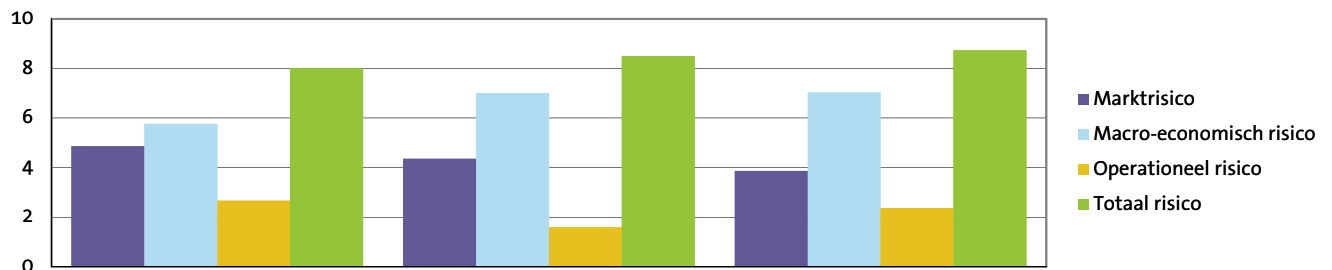
Christelijke Woongroep Marenland**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	2.029	4,4	1.805	3,9	1.688
Macro-economisch risico	5,8	2.403	7,0	2.900	7,0	3.068
Operationeel risico	2,7	1.114	1,6	662	2,4	1.034
Totaal risico	8,0	3.336	8,5	3.523	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

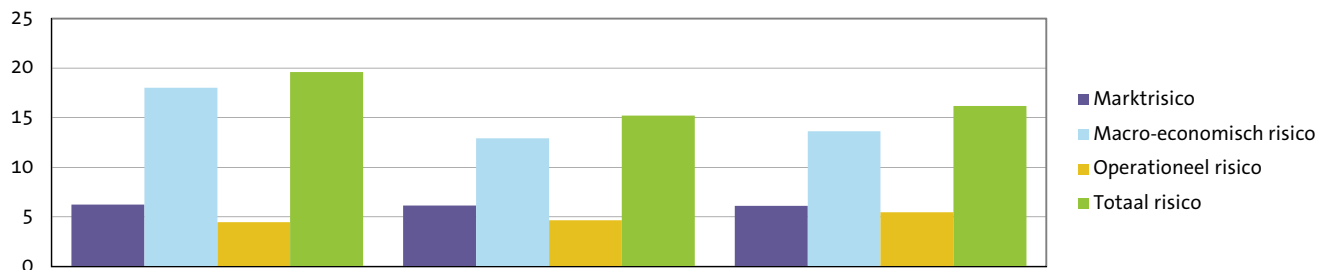
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,3	3.432	6,1	3.129	6,1	3.329
Macro-economisch risico	18,0	9.880	12,9	6.596	13,6	7.412
Operationeel risico	4,5	2.447	4,7	2.372	5,5	2.977
Totaal risico	19,6	10.742	15,2	7.752	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Christelijke Woongroep Marenland

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie		JA		
Referentie (in percentage per klasse)	84	2	0	14
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

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

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 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.