

Analyse CFV 2010

## Corporatie in Perspectief

---

**L1501**

**Charlotte Elisabeth van Beuningen  
Stichting  
Vught**





# Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	4
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	5
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>	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 2006-2009	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 2010 - 2014 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	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 woongelegenheden	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
4.2	<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 2014</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting</b>		
L-nummer	L1501		
Vestigingsplaats	Vught		
Aantal fte's	0		
Totaal huurwoningen	144		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woonegelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>144</b>		
Garages	0 m2	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	1 m2	1 [weging 1,0]	1
Overig bezit	1 m2	55 [weging 0,2]	11
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>200</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>156</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>156</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	0		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	0		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg37 DenBosch e.o.	144	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg37 DenBosch e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf05 Gemiddeld profiel</b>		

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Algemeen **1**

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

Waardering wijken	Rg37	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	144	100
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	144	144	100

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

	Corporatie	Rg37	Landelijk
Eengezinswoningen	57,6	53,7	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	4,9	10,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	14,6	11,8	13,1
Hoogbouw	22,9	18,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	1,0	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	4,2	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	49,3	3,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	15,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	0,0	17,6	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,0	20,4	18,7
Bouwperiode 1980-1989	0,0	22,8	21,3
Bouwperiode 1990-1999	39,6	10,9	11,1
Bouwperiode 2000 en later	11,1	8,8	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,5	5,4	23,6	6,9	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	9,7	6,3	4,4	3,3	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,5	1,4	2,4	0,8	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	3,1					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	346	352	353	380	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				380	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				n.v.t.	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,0	75,0	70,6	70,6	68,2	71,5

\* in % van het aantal woongelegenheden

\*\* 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

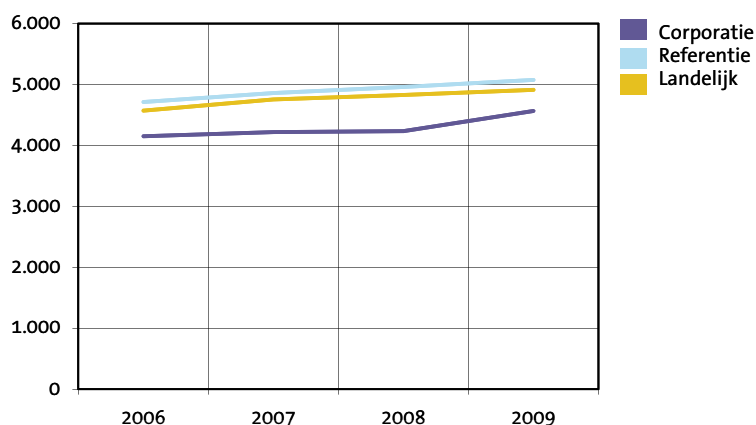
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.147	4.219	4.236	4.563	110
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	67	90	64	62	43,1	19,9	25,4
Betaalbare woningen	62	38	80	82	56,9	72,1	66,7
Dure woningen	0						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	1,6	1,9

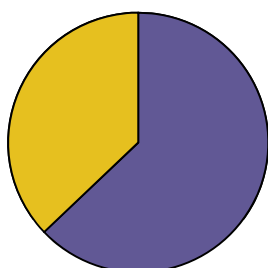
#### 2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	9	4	21	5	62,9	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	2	3	13	5	37,1	33,8	27,5
Passend	11	7	34	10	100,0	90,2	90,2
Te duur	0	0	0	0	0,0	6,1	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	3,7	3,8

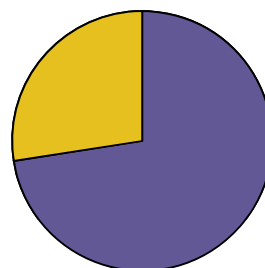
#### Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009



■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.  
■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.2 Kwaliteit van de voorraad

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	112	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,39	3,05	3,15

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

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	101	867	150	128	323	325
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	188	205
Planmatig onderhoud	933	219	1.149	1.495	1.052	915
Totaal onderhoud	1.035	1.086	1.300	1.623	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	144		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	37		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	25,7	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	21		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	14,6	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	2		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	20,0	17,9	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Realisatie	Prognose *	(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)		
			Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	47	69
Fysieke activiteiten	5	0	35	44	54
Totaal	5	0	35	91	124

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

#### Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

##### 2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg37	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg37	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	144	41.373	514.790	2.419.143	144	41.373	514.790	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	3,7	1,2	1,1	1,0	0,0	1,3	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,5	0,5	0,7	0,0	0,5	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,0	1,4	0,7	1,1	0,0	0,6	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	1,8	0,7	1,1	0,1	0,4	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,6	0,5	0,0	0,8	0,6	0,7

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

#### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	16	34	50	16	0,32	
Prognosejaar 2007		16	34	50	16	0,32	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	16	0			0,32	0,56

#### 2.3.3 Realisatie-index sloop

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

#### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	1	0	1	2	1	0,50	
Prognosejaar 2007		2	1	3	0	0,17	
Prognosejaar 2008			1	1	0	0,50	
Gerealiseerde productie	1	0	0			0,39	0,59

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg37	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	144	0

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg37	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	144	1

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

###### Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	100	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	144	100	0	0	0

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	100	1	100	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	144	100	1	100	1

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg37	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	26,1	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

\* (x € 1.000)

#### Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	0	0	0	0	667	705
Overige bedrijfslasten*	745	955	1.279	1.167	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.035	1.086	1.300	1.623	1.500	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>1.780</b>	<b>2.041</b>	<b>2.579</b>	<b>2.790</b>	<b>3.261</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.035	1.086	1.300	1.623	1.543	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>745</b>	<b>955</b>	<b>1.279</b>	<b>1.167</b>	<b>1.717</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	0	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	7	7	14	19	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	65	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>738</b>	<b>948</b>	<b>1.265</b>	<b>1.148</b>	<b>1.317</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	34	32	65	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>738</b>	<b>948</b>	<b>1.231</b>	<b>1.116</b>	<b>1.252</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				0	62.852	61.818
Aantal VHE per fte				0	93	88

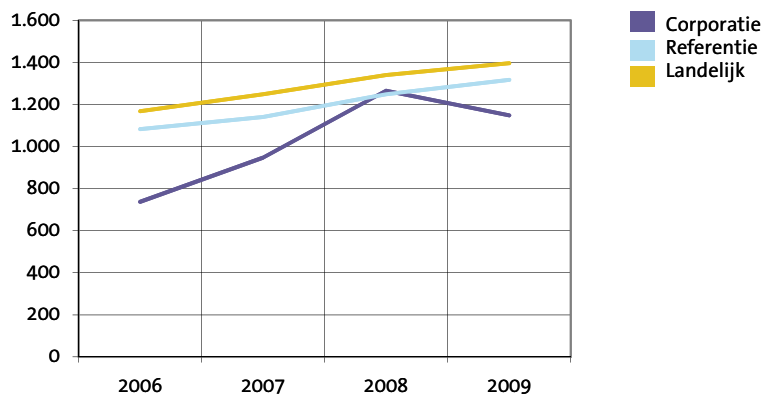
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	738	948	1.265	1.148	55,6
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Bedrijfsvoering **3**

#### 3.2 **Netto kasstroom** (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	3.871	4.001	4.186	4.298
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.098	1.968	1.621	1.527
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.172	882	144	135

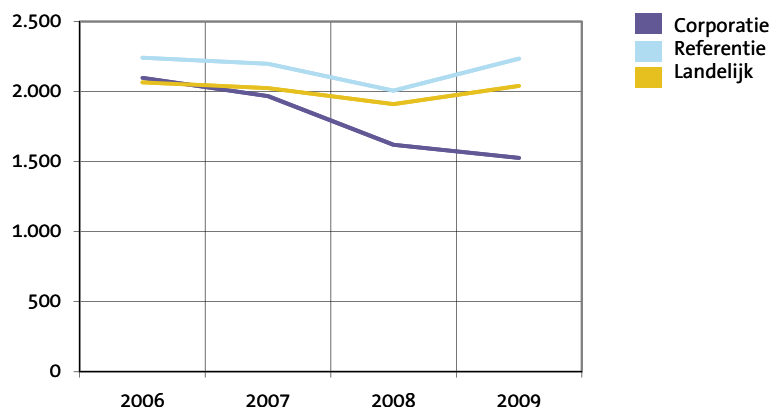
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

#### Quintielscores netto kasstroom

<b>Scores 2009</b>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	0	16	0	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	176.000	0	172.581	174.866
- grondkosten	0	29.313	0	21.893	22.220
- bouwkosten	0	146.688	0	144.959	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.728	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	0	127.994	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	57	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	1	0	0	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	305.000	0	0	153.287	139.963
Verkoopkosten	5.000	0	0	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	21.021	97.606
Uitgaven	0	0	0	11.948	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	3.069	15.305
Kosten	0	0	0	9.013	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
---	---	---	---	--------	---------

## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Bedrijfsvoering **3**

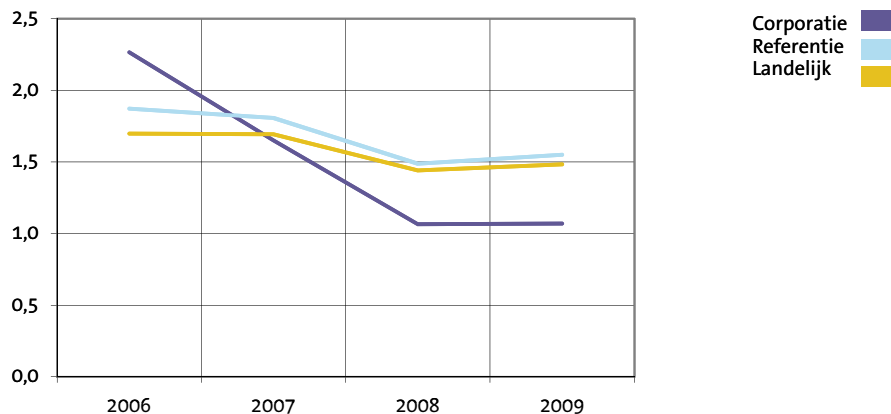
#### 3.4 Rentedekkingsgraad

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.098	2.238	2.387	2.091
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	926	1.356	2.244	1.956
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

#### Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

<b>Scores 2009</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					
Rentedekkingsgraad					

#### 3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

#### 4.1 Vastgoed

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

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>Opgave corporatie</b>	<b>47.864</b>	<b>55.616</b>	<b>49.885</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.415	1.644	1.475	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-225	256	768	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-51	-417	-359	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-1.531	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-3.930	-6.811	-6.332	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-4.453	-5	-4.775	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>39.090</b>	<b>50.283</b>	<b>40.661</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	176.305
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	198.833	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	200.083	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	69.098	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,3	2,9	3,1

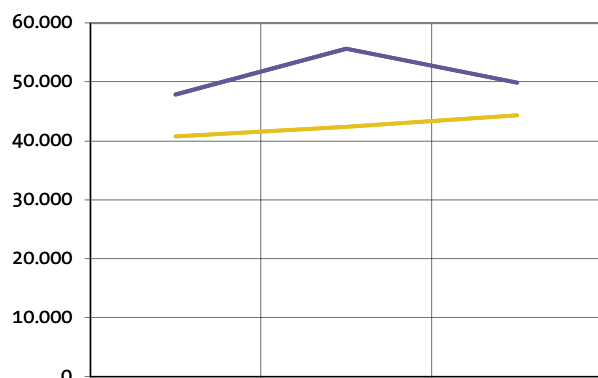
#### Quintielscores bedrijfswaarde

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

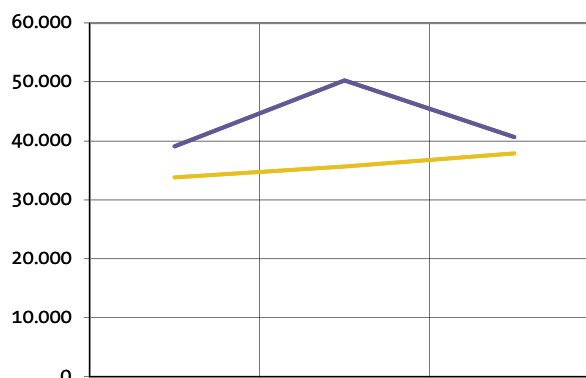
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

##### 4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



##### 4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

#### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	9,8	7,7	7,3
2008	12,0	7,8	7,5
2009	9,5	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	30,5	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,5	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	1,2	1,1

#### 4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	13.149	1.058	887
Aantal hectares			0,3	146.309	277.642

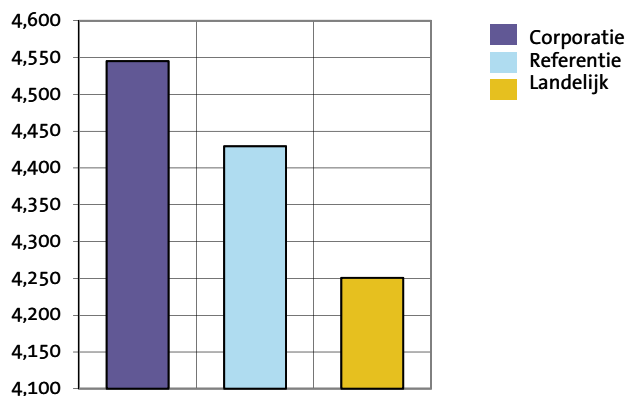
#### 4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	67.577

#### Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

#### 4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 4 Waarden vastgoed en leningen

#### 4.2 Langlopende leningen

##### 4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	35.074	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	33.329	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	1.229	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.956	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,79	4,58	4,47

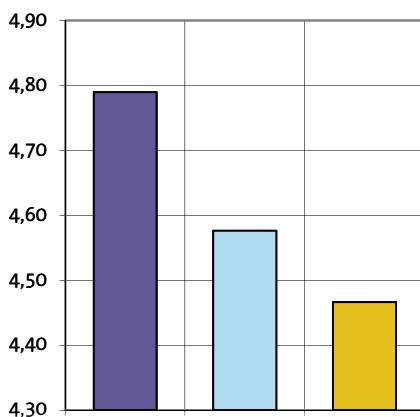
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.172	882	144	135
Langlopende leningen per VHE	16.433	31.946	49.713	35.074
Schuldverdienratio	<b>14,0</b>	<b>36,2</b>	<b>346,1</b>	<b>260,4</b>
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	<b>23,5</b>	<b>25,7</b>	<b>43,7</b>	<b>40,4</b>
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

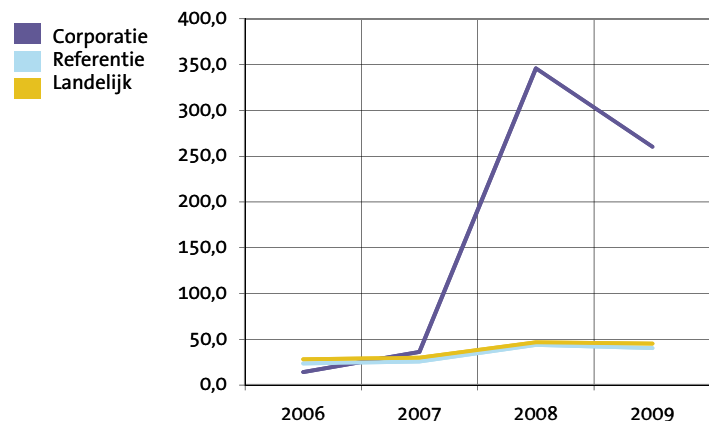
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Waarden vastgoed en leningen 4

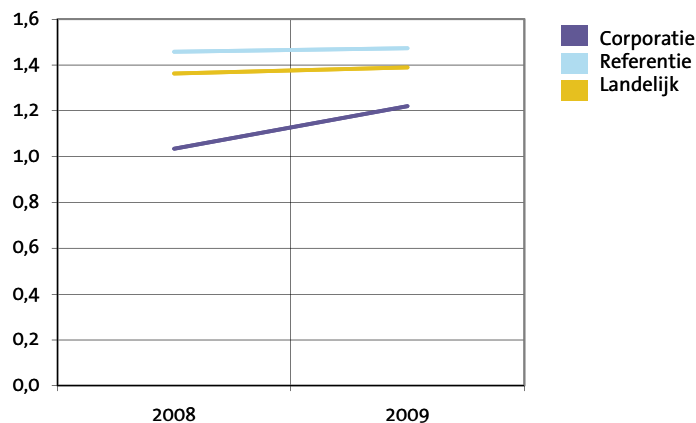
#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	50.283	40.661
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	48.632	33.329
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

#### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

<b>Scores 2009</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

#### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	42,2	31,5	39,0
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	22.437	16.049	13.400

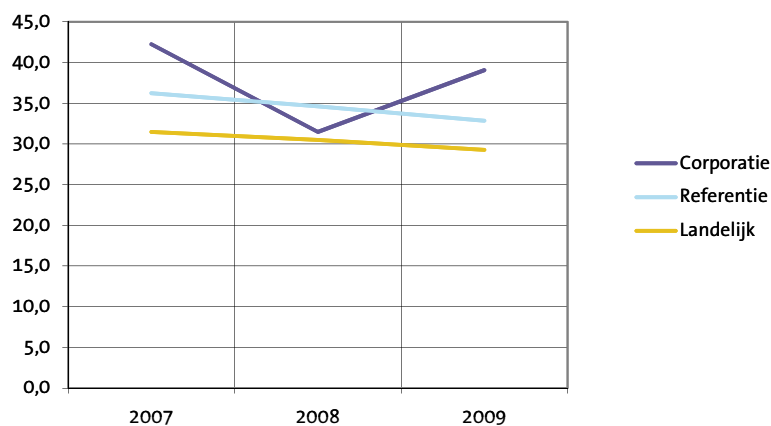
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	15.988	18.254	16.132

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



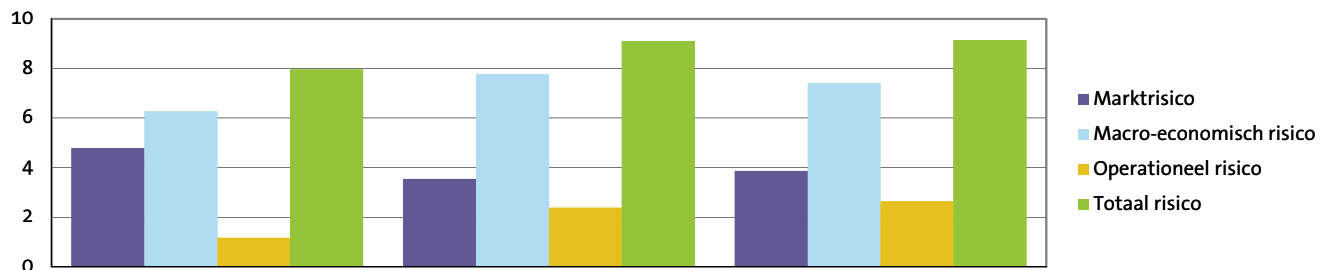
## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### Financiële positie en perspectief **5**

#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,8	2.746	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,3	3.605	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	1,2	672	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	8,0	4.570	9,1	4.448	9,1	4.188

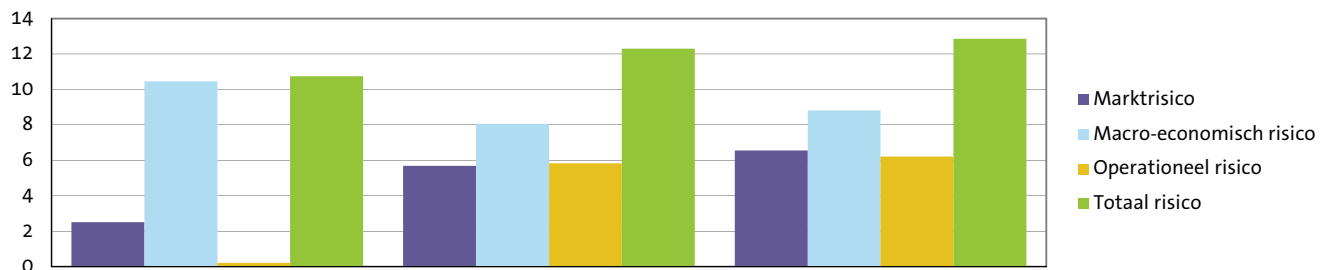
#### 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar (in % van het balanstotaal 2009)



#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	2,5	884	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,5	3.693	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	0,2	72	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	10,7	3.798	12,3	7.283	12,9	7.283

#### 5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2014)



## Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

## **Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting**

---

---

## **Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting**

---

---

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 2010**

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Samenvatting**
- **Analyse**
- **Toelichting**

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.