Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L1501

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
Vught

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Inhoud

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting**
L-nummer	L1501
Vestigingsplaats	Vught
Aantal fte's	0

Totaal huurwoningen		144		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		0		
Totaal aantal woongelegenheden		**144**		
Garages	1 m^2	55	[weging 0,2]	11
Bedrijfsruimten/winkels	1 m^2	1	[weging 1,0]	1
Overig bezit	0 m^2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m^2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**200**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**156**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)				**156**

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

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg37	DenBosch e.o.	144	100,0
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg37 DenBosch e.o.**
Referentiegroep	**Rf05 Gemiddeld profiel**

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	51,4	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	4,9	11,9	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	14,6	10,0	13,4
Hoogbouw	22,9	21,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,8	2,2
Overige woongelegenheden	0,0	4,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	49,3	3,5	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,0	15,7	13,9
Bouwperiode 1960-1969	0,0	17,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,0	20,2	18,7
Bouwperiode 1980-1989	0,0	22,6	20,9
Bouwperiode 1990-1999	39,6	10,6	10,8
Bouwperiode 2000 en later	11,1	10,3	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	5,4	23,6	6,9	4,2	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	6,3	4,4	3,3	2,4	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,4	2,4	0,8	0,2	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	352	353	380	389	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			380	389	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	75,0	70,6	70,6	77,7	69,1	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

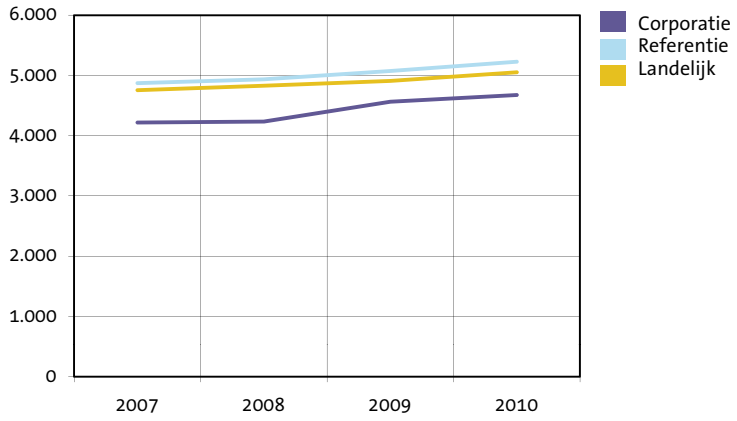
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.219	4.236	4.563	4.674	111
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

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

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	90	64	62	58	40,3	17,9	23,2
Betaalbare woningen	38	80	82	86	59,7	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0,0	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0,0	2,0	2,4

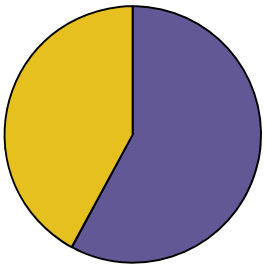
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	4	21	5	3	57,9	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	3	13	5	3	42,1	33,2	27,7
Passend	7	34	10	5	98,2	88,5	89,0
Te duur	0	0	0	0	0,0	7,8	7,5
Te goedkoop	0	0	0	1	1,8	3,7	3,6

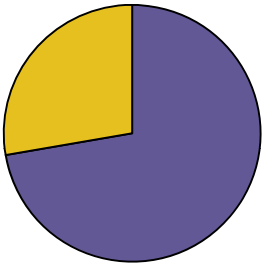
Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.		■			
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.				■	
Passende toewijzing					■
Te dure toewijzing	■				
Te goedkope toewijzing		■			

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2007-2010



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010



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

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	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	58	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,47	3,14	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	867	150	128	147	282	306
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	165	195
Planmatig onderhoud	219	1.149	1.495	968	1.039	821
Totaal onderhoud	1.086	1.300	1.623	1.115	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	144		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	37		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	25,7	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	21		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	14,6	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	0		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	0,0	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	0	0	0	50	67
Fysieke activiteiten	5	0	35	45	54
Totaal	5	0	35	96	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	■				
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					■
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid		■			
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen				■	
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	■				
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen	■				
Leefbaarheid totaal		■			

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 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg37**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg37**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	144	41.616	552.282	2.413.323	144	41.616	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	3,7	1,1	1,2	1,0	2,9	1,0	1,5	1,1
Sloop woongelegenheden	0,0	0,6	0,4	0,6	0,0	0,3	0,4	0,6
Aankoop woongelegenheden	0,0	1,5	0,7	0,8	0,0	0,5	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,0	1,1	0,8	1,1	0,1	0,6	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,6	0,5	0,0	0,8	0,8	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

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

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

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	16	34	0	50	16	0,32	
Prognosejaar 2008		0	34	34	0	0,01	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	16	0	0			0,17	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

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

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	2	1	1	4	0	0,13	
Prognosejaar 2008		1	1	2	0	0,25	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,19	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg37 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 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg37 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	144	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	144	22

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	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 2011 - 2015

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	22	100	15
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	144	100	22	100	15

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg37	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	16,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

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

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	0	0	0	0	699	725
Overige bedrijfslasten*	955	1.279	1.167	1.365	1.079	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.086	1.300	1.623	1.115	1.436	1.259
Variabele lasten	2.041	2.579	2.790	2.481	3.214	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.086	1.300	1.623	1.115	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	955	1.279	1.167	1.365	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	0	0	0	0	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	7	14	19	6	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	64
Netto bedrijfslasten	948	1.265	1.148	1.359	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	34	32	32	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	948	1.231	1.116	1.327	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	0	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	0	91	87

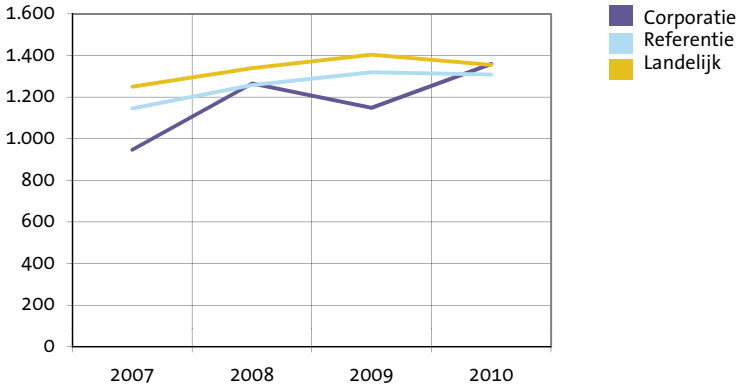
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	948	1.265	1.148	1.359	43,4
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

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

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Bedrijfsvoering 3

3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Huuropbrengst per VHE	4.001	4.186	4.298	4.449
Netto kasstroom per VHE *	1.968	1.621	1.527	1.974
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	882	144	135	378
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

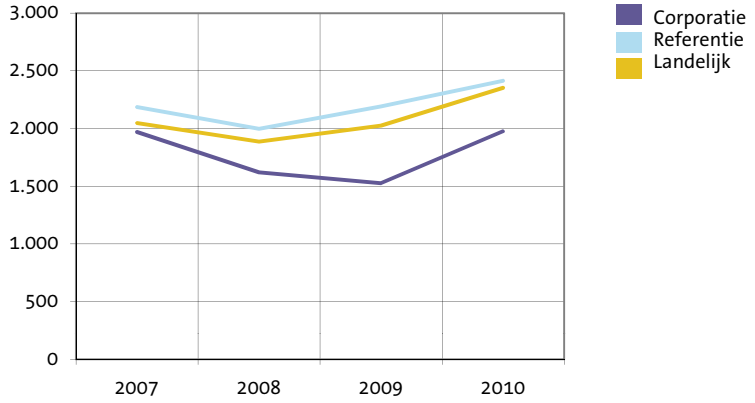
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

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

Quintielscores netto kasstroom

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

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	16	0	0	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	176.000	0	0	186.909	182.421
- grondkosten	29.313	0	0	22.601	22.304
- bouwkosten	146.688	0	0	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	0	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	0	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	0	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	0	0	0	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	0	0	0	150.667	141.836
Verkoopkosten	0	0	0	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	20.956	132.226
Uitgaven	0	0	0	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	2.343	12.903
Kosten	0	0	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	26.902	83.660

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Bedrijfsvoering 3

3.4 Rentedekkingsgraad

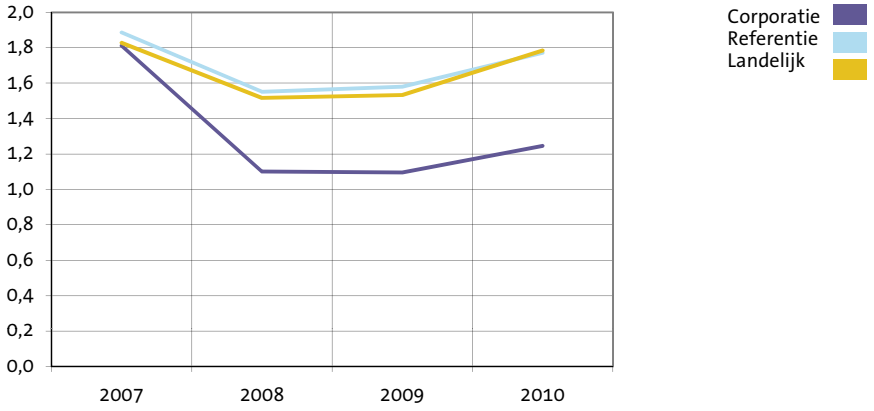
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.968	1.573	1.539	1.917
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.086	1.430	1.405	1.538
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,1**	**1,1**	**1,2**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**1,6**	**1,8**
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

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

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur		■			
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie		■			
Netto verkoopresultaat koopwoningen			■		
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner	■				
Rentedekkingsgraad	■				

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2008	2009	2010	Landelijk 2008	2009	2010
Opgave corporatie	**55.616**	**49.885**	**54.596**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	1.644	1.475	1.415	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	256	768	-1.940	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-417	-359	-80	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-6.811	-6.332	-6.009	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-5	-4.775	-913	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**50.283**	**40.661**	**47.068**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	198.833	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	200.083	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	195.910	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	n.v.t.	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,1	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,3	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,4	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	12,0	7,8	7,5
2009	9,5	8,0	7,7
2010	10,6	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	31,5	24,1	23,0
2009	30,5	24,4	23,2
2010	29,5	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,8	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	n.b.	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	13.149	11.218	901	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		3.000	3.275	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	-1.923	-66	-98

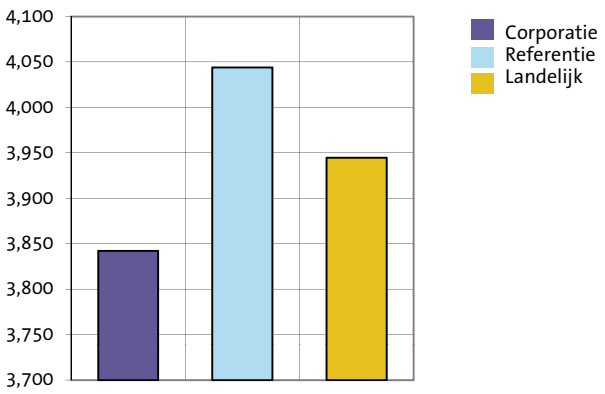
4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	5.857	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



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	32.615	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.583	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,68	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	36,2	346,1	260,4	86,2
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.661	47.068
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	33.329	31.885
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	31,5	39,0	43,8
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	26.126	15.320	13.046

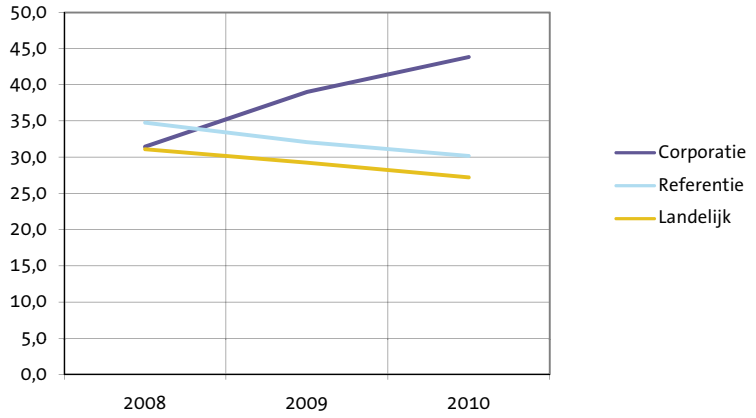
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	28.653	16.426	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

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

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

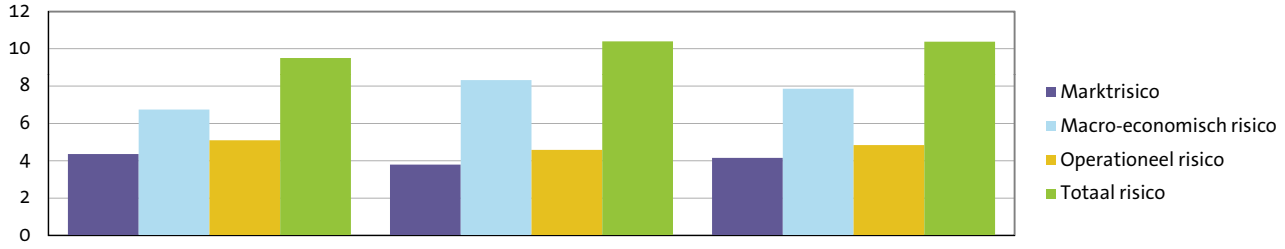
Financiële positie en perspectief 5

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,4	2.603	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	6,7	4.017	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	5,1	3.041	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	9,5	5.671	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	0,3	154	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	9,8	5.826	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

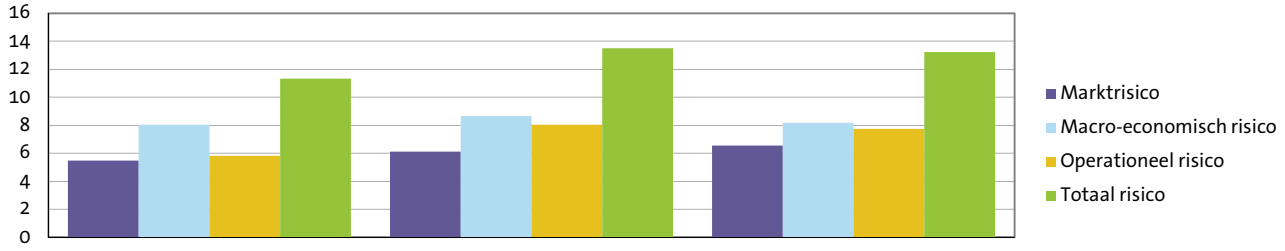


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,5	3.270	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	8,0	4.808	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	5,8	3.479	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	11,3	6.776	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

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

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

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

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2011
is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING