Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L1674

Christelijke Stichting BCM Wonen Stadskanaal

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Christelijke Stichting BCM Wonen

Inhoud

Christelijke Stichting BCM Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Christelijke Stichting BCM Wonen**
L-nummer	L1674
Vestigingsplaats	Stadskanaal
Aantal fte's	3

Totaal huurwoningen			577		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			3		
Totaal aantal woongelegenheden			**580**		
Garages	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0	m2	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	m2	0	[weging 2,0]	0
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**580**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**580**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					**583**

Verbindingen	
Aantal verbindingen	1
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	18
Verstrekte leningen *	0
Rekening courant *	588
Verstrekte garanties *	0

* (x € 1.000)

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg01	Ommelanden	566	97,6
	Overig	14	2,4

Referentieregio	**Rg01 Ommelanden**
Referentiegroep	**Rf02 Ouderenhuisvesting**

Christelijke Stichting BCM Wonen

Algemeen 1

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

Waardering wijken	Rg01	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	541	96
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	25	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	566	566	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	28,3	64,3	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,3	9,9	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	67,6	13,8	13,1
Hoogbouw	3,3	5,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	5,6	2,1
Overige woongelegenheden	0,5	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	2,0	8,3
Bouwperiode 1945-1959	0,3	13,2	14,3
Bouwperiode 1960-1969	9,1	21,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	0,2	24,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	14,7	18,1	21,3
Bouwperiode 1990-1999	34,0	9,8	11,1
Bouwperiode 2000 en later	41,7	11,1	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Christelijke Stichting BCM Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad * **	8,2	9,0	9,1	6,6	11,1	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,0	0,1	0,0	0,0	0,8	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,1	0,2	0,1	0,0	2,2	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,0	0,0	0,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	467	460	465	475	489	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				468	452	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	574	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				1722	420	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	62,5	63,4	64,8	66,0	84,1	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

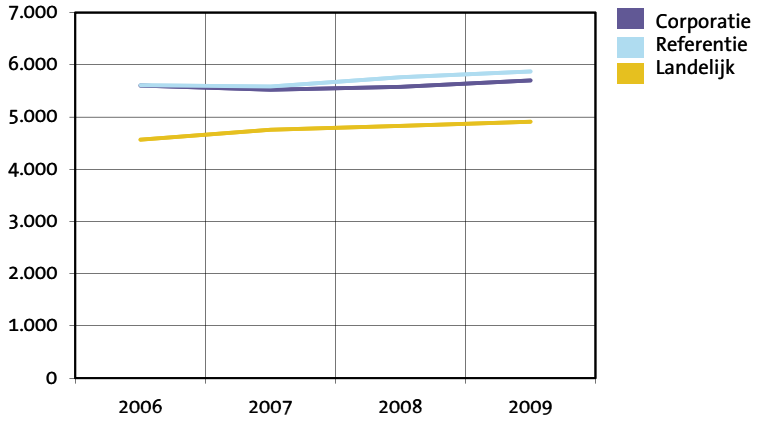
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.602	5.523	5.574	5.697	102
Referentie	5.606	5.583	5.762	5.869	105
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)



Christelijke Stichting BCM Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3	17	17	17	2,9	10,6	25,4
Betaalbare woningen	455	441	464	469	81,3	73,9	66,7
Dure woningen	66						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		82	101	91	15,8	9,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	6,2	1,9

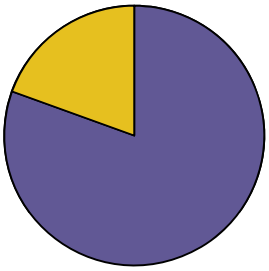
2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	32	32	58	31	80,5	74,8	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	11	7	12	7	19,5	25,2	27,5
Passend	40	34	65	34	91,1	79,5	90,2
Te duur	3	5	5	4	8,9	18,6	5,9
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	2,0	3,8

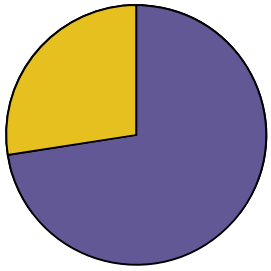
Quintielscores toewijzing

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.

Christelijke Stichting BCM Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	172	121	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	65	52	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,72	3,74	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(in € per gewogen verhuureenheid 2009)

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	115	133	202	177	261	325
Mutatieonderhoud	43	62	32	38	31	205
Planmatig onderhoud	266	364	559	597	656	915
Totaal onderhoud	425	559	793	812	949	1.445

(in € per verbeterde woongelegenheid 2009)

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	13.142	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2009	580		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	536		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	92,4	58,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	23		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,2	2,0
Aantal nultredenwoningen	520		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	89,7	63,5	28,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	26		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	68,4	67,7	15,8

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Christelijke Stichting BCM Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	2	20	3	11	69
Fysieke activiteiten	144	16	248	11	54
Totaal	146	36	252	22	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 woongelegenheid			■		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen				■	
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen		■			
Leefbaarheid totaal					■

Christelijke Stichting BCM Wonen

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 Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Prognoses 2010-2014 Jaargemiddelde in % voorraad 2009		
	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	580	48.449	84.078	2.419.143	580	48.449	84.078	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	2,4	1,0	1,5	1,0	2,9	1,3	0,7	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	1,3	0,5	0,7	0,9	0,9	1,3	0,7
Aankoop woongelegenheden	1,5	0,7	0,9	1,1	0,0	0,1	2,1	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,9	1,3	1,2	1,1	0,7	0,4	0,2	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,3	0,5	0,5	0,0	0,3	2,1	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.

Christelijke Stichting BCM Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	22	19	48	89	42	0,47		
Prognosejaar 2007		19	0	19	19	1,00		
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.		
Gerealiseerde productie	23	19	0				0,74	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		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	totaal		Index	
	2007	2008	2009	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	5	5	5	15	15	1,00		
Prognosejaar 2007		4	5	9	8	0,89		
Prognosejaar 2008			4	4	5	0,80		
Gerealiseerde productie	7	3	5				0,90	0,59

Christelijke Stichting BCM Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	566	4

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	131
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	566	131

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)	555	96	4	80	1
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	4	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	1	20	0
Totaal	580	100	5	100	1

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)	555	96	131	100	24
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	4	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	580	100	131	100	23

Christelijke Stichting BCM Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	18,1	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					

Christelijke Stichting BCM Wonen

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	308	363	371	362	486	705
Overige bedrijfslasten*	1.009	961	1.018	1.341	1.347	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	828	821	706	663	1.056	1.387
Variabele lasten	2.145	2.144	2.094	2.366	2.889	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	828	821	706	663	1.061	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.317	1.323	1.388	1.703	1.828	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	330	357	404	395	553	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	30	43	53	52	127	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	28	66
Netto bedrijfslasten	957	923	931	1.257	1.120	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	22	67	251	17	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	957	901	863	1.006	1.103	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte				70.333	68.256	61.818
Aantal VHE per fte				194	140	88

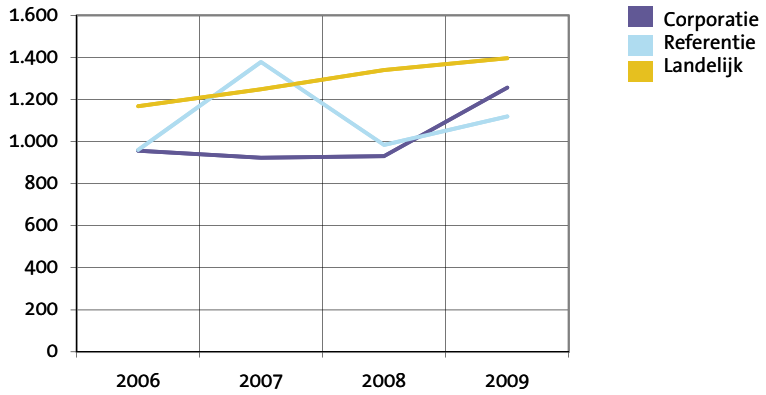
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	957	923	931	1.257	31,4
Referentie	960	1.378	984	1.120	16,6
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)



Christelijke Stichting BCM Wonen

Bedrijfsvoering 3

3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Huuropbrengst per VHE	5.326	5.363	5.537	5.669
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.542	3.619	3.901	3.749
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	675	809	890	726

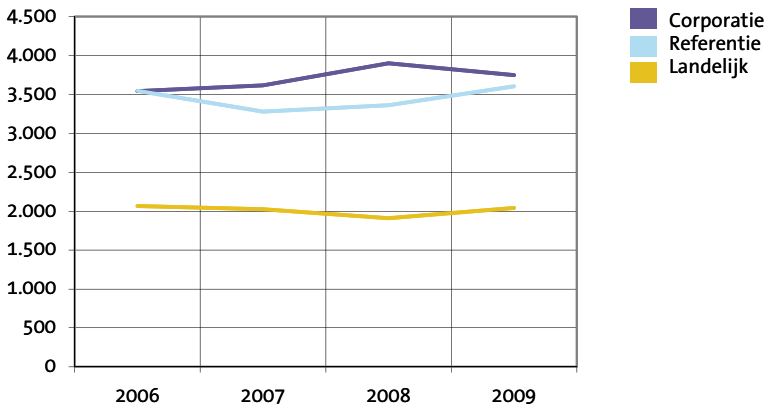
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	5.500	5.594	5.792	5.990
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.547	3.280	3.363	3.605
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.514	1.498	1.209	1.470

Landelijk				
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

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e 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)



Christelijke Stichting BCM Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	23	19	0	939	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	118.304	148.579	0	202.928	174.866
- grondkosten	957	12.211	0	29.900	22.220
- bouwkosten	117.348	136.368	0	168.981	145.295
- overige kosten	0	0	0	4.047	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	0	131.294	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	262	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	186.855	176.317
- grondkosten	0	0	0	25.542	17.494
- bouwkosten	0	0	0	133.183	151.999
- overige kosten	0	0	0	28.130	6.824
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	74	2.316
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	205.419	136.621
- grondkosten	0	0	0	20.000	17.067
- bouwkosten	0	0	0	171.378	110.382
- overige kosten	0	0	0	14.041	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	60	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	280.733	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	11.250	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	0	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	7	3	5	37	13.045
Bruto verkoopprijs	91.571	87.667	88.000	156.622	139.963
Verkoopkosten	4.143	2.000	1.000	2.216	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	29	0	20	68	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	718	97.606
Uitgaven	0	0	0	13.142	15.948

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	557	15.305
Kosten	0	0	0	1.567	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	423	20.725	153.361

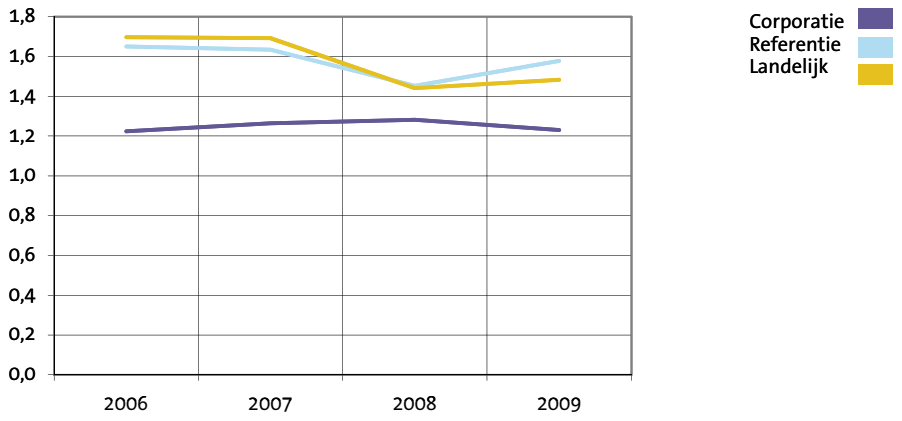
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.696	3.875	4.041	3.875
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	3.021	3.065	3.151	3.148
Rentedekkingsgraad	**1,2**	**1,3**	**1,3**	**1,2**
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	3.845	3.865	3.879	4.014
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.331	2.367	2.670	2.543
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,6**	**1,5**	**1,6**
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,5**

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur			■		
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie			■		
Netto verkoopresultaat koopwoningen			■		
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner				■	
Rentedekkingsgraad		■			

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Christelijke Stichting BCM Wonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde
(per VHE x € 1)

	Corporatie 2007	Corporatie 2008	Corporatie 2009	Landelijk 2007	Landelijk 2008	Landelijk 2009
Opgave corporatie	**80.991**	**93.121**	**91.397**	**40.782**	**42.387**	**44.368**
Stap 1 aanpassen discontering	2.394	2.753	2.702	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-921	-636	-311	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-47	-345	678	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-6.884	-13.872	-14.113	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	-4.725	-6.598	-4.320	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**70.808**	**74.422**	**76.032**	**33.797**	**35.631**	**37.888**

4.1.2 WOZ-waarde
(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2007:	huurwoningen	124.670	133.903	151.586
	eenheden verzorging	n.v.t.	44.650	53.571
	overige woongelegenheden	254.333	54.891	52.749
2008:	huurwoningen	123.498	139.939	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	45.046	53.868
	overige woongelegenheden	254.333	39.555	64.627
2009:	huurwoningen	123.010	145.019	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	47.406	59.051
	overige woongelegenheden	258.667	60.781	60.493
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		4,6	3,7	3,1

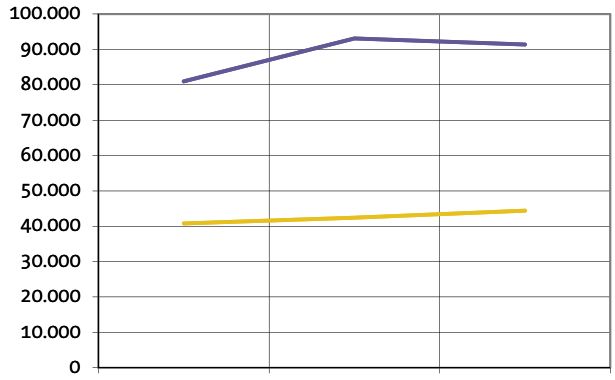
Quintielscores bedrijfswaarde

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

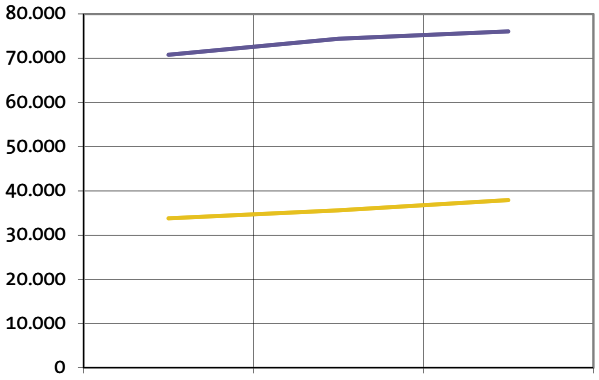
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Christelijke Stichting BCM Wonen

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	13,2	10,2	7,3
2008	13,4	10,2	7,5
2009	13,4	10,0	7,7
Restant levensduur na uniformering	37,4	27,1	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	1,6	2,0	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,7	1,1

4.1.4 Grondposities

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	903	0	0	644	887
Aantal hectares			0,0	138	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

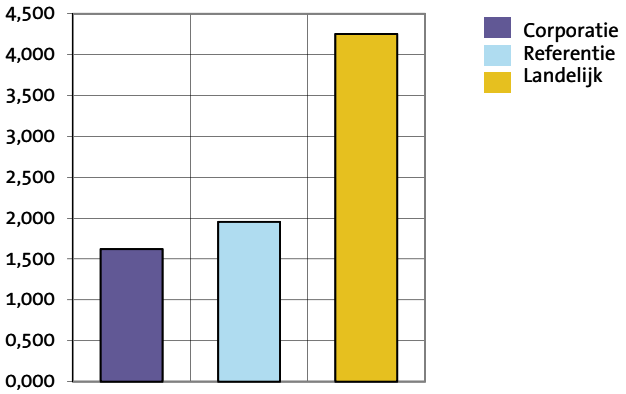
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	84	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	254.762	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	94	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	174.766	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



Christelijke Stichting BCM Wonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	59.006	53.876	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	54.462	48.123	27.284
Kortlopende schulden per VHE	1.021	4.754	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	3.148	2.543	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,20	4,55	4,47

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

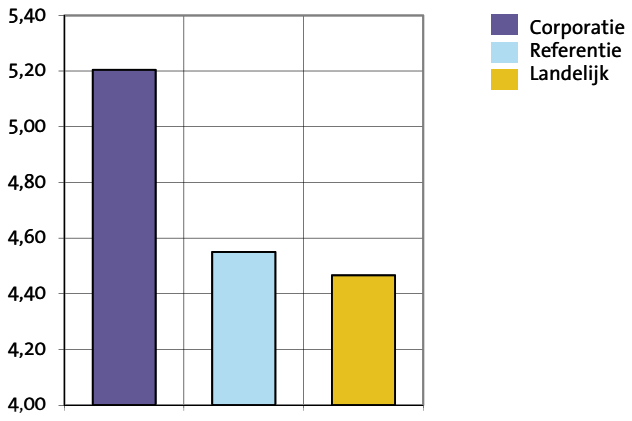
(x € 1)

Corporatie	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Netto kasstroom (volgens 3.2)	675	809	890	726
Langlopende leningen per VHE	55.309	57.983	61.968	59.006
Schuldverdienratio	**81,9**	**71,6**	**69,6**	**81,3**
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.514	1.498	1.209	1.470
Langlopende leningen per VHE	45.687	49.747	49.389	53.876
Schuldverdienratio	**30,2**	**33,2**	**40,9**	**36,6**
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	**28,0**	**29,6**	**46,6**	**45,3**

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 schuldverdien ratio

Christelijke Stichting BCM Wonen

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

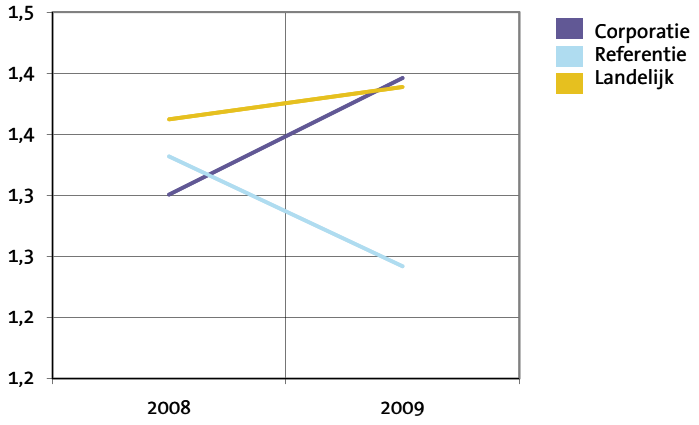
(x € 1)

Corporatie	**2008**	**2009**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	74.422	76.032
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	57.222	54.462
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,4**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	59.080	59.773
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	44.353	48.123
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,3**	**1,2**
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



Christelijke Stichting BCM Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	24,4	23,7	28,0
Referentie	29,7	24,5	23,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	22.554	17.165	13.400

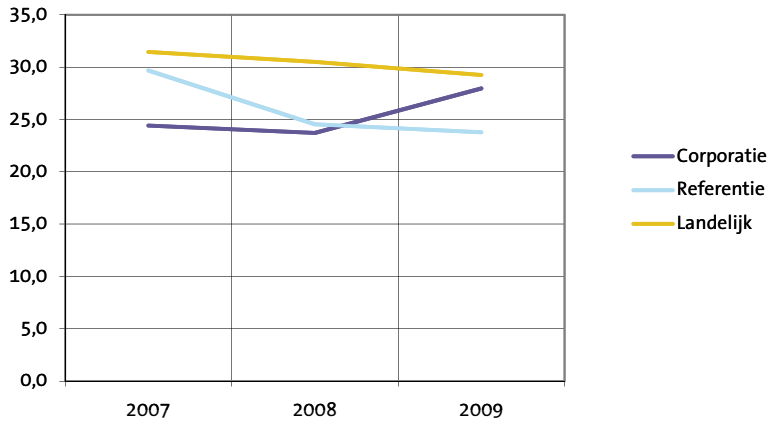
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	19.789	17.196	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

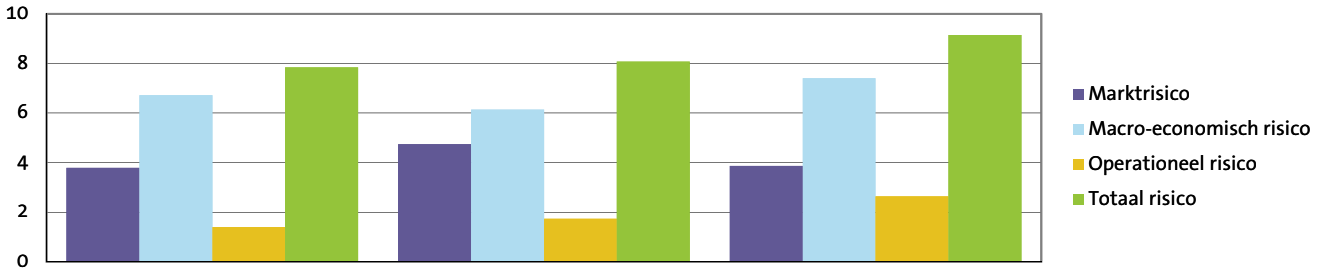


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,8	3.054	4,7	3.425	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,7	5.421	6,1	4.429	7,4	3.392
Operationeel risico	1,4	1.133	1,7	1.251	2,6	1.211
Totaal risico	7,8	6.324	8,1	5.831	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2009)

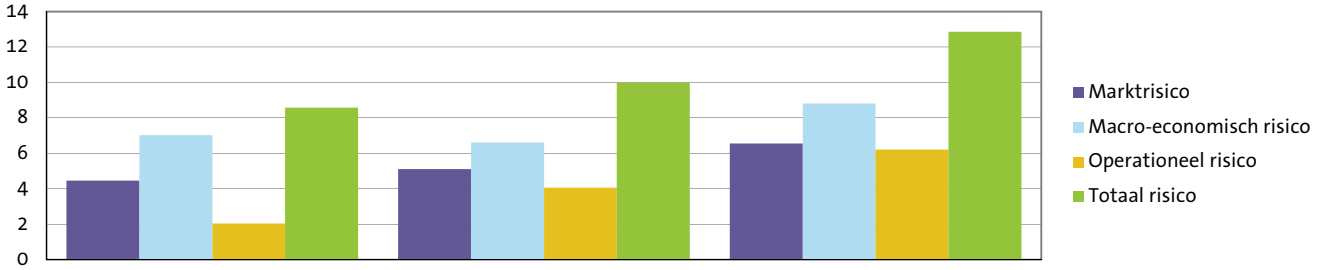


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,5	3.910	5,1	4.721	6,5	3.706
Macro-economisch risico	7,0	6.161	6,6	6.093	8,8	4.991
Operationeel risico	2,0	1.781	4,1	3.749	6,2	3.511
Totaal risico	8,6	7.511	10,0	9.213	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2014)



Christelijke Stichting BCM Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	62,0	5,0	0,0	10,0	23,0
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)	95,2	4,8
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Christelijke Stichting BCM Wonen

Christelijke Stichting BCM Wonen

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 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.