

Analyse CFV 2011

## Corporatie in Perspectief

---

**L1674**

**Christelijke Stichting BCM Wonen  
Stadskanaal**



...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

...the nineteenth of the ...

...the twentieth of the ...

...the twenty-first of the ...

...the twenty-second of the ...

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
	2.1	<b>Verhuur</b>	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2007-2010	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 woonegelegenheden	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 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
	2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/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 woonegelegenheden	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
	4.1.6	Verkoop onder voorwaarden	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 2015</b>	22
	5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
	5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
	5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Christelijke Stichting BCM Wonen</b>		
L-nummer	L1674		
Vestigingsplaats	Stadskanaal		
Aantal fte's	2,8		
Totaal huurwoningen	577		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	3		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>580</b>		
Garages	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 1,0]	0
Overig bezit	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>580</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>580</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>580</b>

#### Verbindingen

Aantal verbindingen	1		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	18		
Verstreckte leningen *	0		
Rekening courant *	349		
Verstreckte garanties *	0		

\* x € 1.000

#### Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg01	Ommelanden	566	97,6
	Overig	14	2,4
Referentieregio	<b>Rg01 Ommelanden</b>		
Referentiegroep	<b>Rf02 Ouderenhuisvesting</b>		

## 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
<b>Totaal</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	28,3	63,5	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0,3	9,6	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	67,6	14,1	13,4
Hoogbouw	3,3	5,8	11,0
Eenheden verzorging	0,0	5,8	2,2
Overige wooneenheden	0,5	1,3	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
<b>Bouwperiode tot 1945</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>8,3</b>
Bouwperiode 1945-1959	0,3	12,6	13,9
Bouwperiode 1960-1969	9,1	20,7	17,4
Bouwperiode 1970-1979	0,2	24,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	14,7	18,1	20,9
Bouwperiode 1990-1999	34,0	9,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	41,7	12,5	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	9,0	9,1	6,6	9,0	10,5	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,1	0,0	0,0	0,0	0,6	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,1	0,0	0,2	2,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	460	465	475	487	512	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				468	463	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	604	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			1722	1778	510	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	63,4	64,8	66,0	65,8	84,3	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

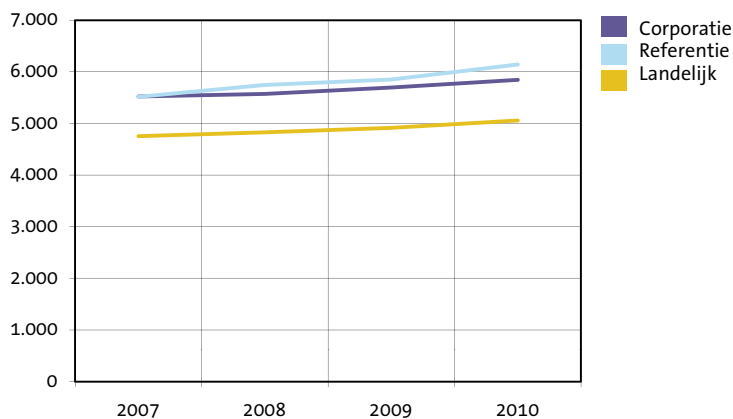
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.523	5.574	5.697	5.847	106
Referentie	5.519	5.748	5.855	6.142	111
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 woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



**Christelijke Stichting BCM Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

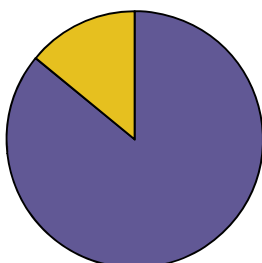
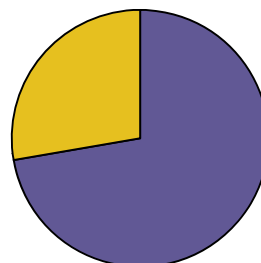
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	17	17	17	17	2,9	9,4	23,2
Betaalbare woningen	441	464	469	456	79,0	73,4	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	82	101	91	104	18,0	11,3	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0,0	5,9	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.	32	58	31	50	85,9	70,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	7	12	7	2	14,1	29,7	27,7
Passend	34	65	34	52	93,0	74,9	89,0
Te duur	5	5	4	0	7,0	21,1	7,5
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	4,1	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.

## 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	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	65	52	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,79	3,83	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	133	202	177	191	254	306
Mutatieonderhoud	62	32	38	22	38	195
Planmatig onderhoud	364	559	597	566	723	821
Totaal onderhoud	559	793	812	779	1.015	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	6.324	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	580		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	536		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	92,4	55,6	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	23		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Aantal nultredenwoningen	520		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	89,7	61,6	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	36		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	69,2	66,1	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens****2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid**  
(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	5	5	9	13	67
Fysieke activiteiten	24	16	41	2	54
Totaal	29	21	50	16	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 woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	580	48.506	77.086	2.413.323	580	48.506	77.086	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,1	1,2	1,2	1,0	1,4	1,3	0,5	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	1,2	0,9	0,6	0,9	0,8	1,3	0,6
Aankoop woonegelegenheden	1,5	0,7	1,0	0,8	0,0	0,1	1,6	0,3
Verkoop woonegelegenheden	0,5	1,3	0,8	1,1	0,3	0,5	0,2	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,8	0,5	0,0	0,2	2,5	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					
<b>Scores 2010</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	19	0	21	40	19	0,48	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	19	0	0			0,48	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			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 prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	4	5	5	14	8	0,57	
Prognosejaar 2008		4	4	8	5	0,63	
Prognosejaar 2009			4	4	0	0,13	
Gerealiseerde productie	3	5	0			0,44	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.

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 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	Rg01
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>566</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg01
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	78
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>566</b>	<b>78</b>

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

###### Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Realisatie	Realisatie
	bezit	in %	realisatie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	93	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	4	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	14	2	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>580</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit	Aantal	Productie	Productie
	bezit	in %	productie	in %	in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	541	93	78	100	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	25	4	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	14	2	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>580</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>100</b>	<b>13</b>

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg01</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	19,5	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**

	<b>Corporatie in aandachtswijk in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in regio</b>	<b>Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland</b>
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**

<b>Scores 2010</b>	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)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	363	371	362	355	446	725
Overige bedrijfslasten*	961	1.018	1.341	1.167	1.387	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	821	706	663	950	1.067	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.144</b>	<b>2.094</b>	<b>2.366</b>	<b>2.472</b>	<b>2.901</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	821	706	663	950	1.074	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.323</b>	<b>1.388</b>	<b>1.703</b>	<b>1.522</b>	<b>1.827</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	357	404	395	409	526	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	43	53	52	140	145	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	39	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>923</b>	<b>931</b>	<b>1.257</b>	<b>974</b>	<b>1.117</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	22	67	251	50	11	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>901</b>	<b>863</b>	<b>1.006</b>	<b>924</b>	<b>1.106</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				73.571	58.768	63.134
Aantal VHE per fte				207	132	87

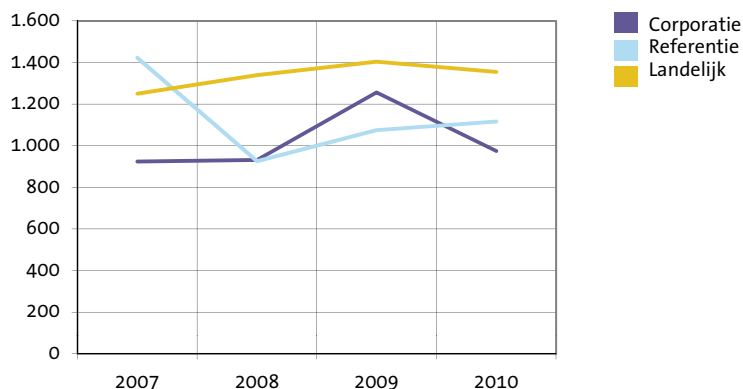
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	923	931	1.257	974	5,5
Referentie	1.422	926	1.075	1.117	-21,4
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)



**Christelijke Stichting BCM Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom**  
(x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	5.363	5.537	5.669	5.833
Netto kasstroom per VHE *	3.619	3.901	3.749	3.909
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	809	890	726	783

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	5.544	5.775	5.941	6.169
Netto kasstroom per VHE *	3.188	3.912	3.765	3.969
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.329	1.923	1.669	1.799

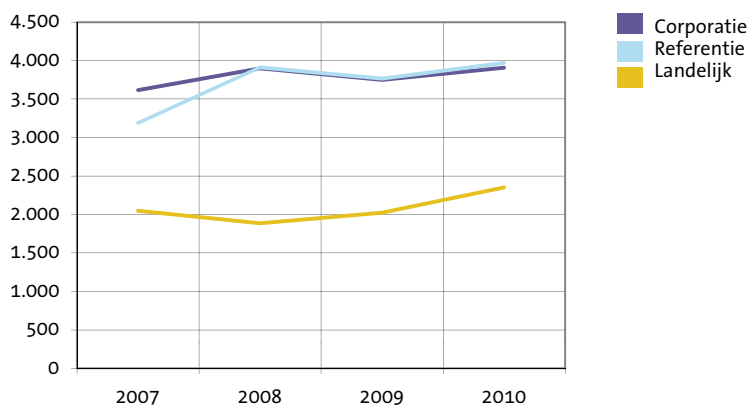
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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**

<b>Scores 2010</b>	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)

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	19	0	0	191	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	148.579	0	0	244.503	182.421
- grondkosten	12.211	0	0	29.424	22.304
- bouwkosten	136.368	0	0	202.293	147.171
- overige kosten	0	0	0	12.785	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	667	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	180.315	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	104	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	229.683	197.919
- grondkosten	0	0	0	11.038	15.176
- bouwkosten	0	0	0	163.760	167.140
- overige kosten	0	0	0	54.885	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	25	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	83.600	146.235
- grondkosten	0	0	0	0	16.091
- bouwkosten	0	0	0	83.600	119.315
- overige kosten	0	0	0	0	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	187	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	246.176	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	3.930	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	72	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	3	5	0	27	15.077
Bruto verkoopprijs	87.667	88.000	0	152.185	141.836
Verkoopkosten	2.000	1.000	0	5.593	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	20	0	67	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	3.029	132.226
Uitgaven	0	0	0	6.324	10.576

##### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	1.034	12.903
Kosten	0	0	0	2.275	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	423	0	3.429	83.660
--	---	-----	---	-------	--------

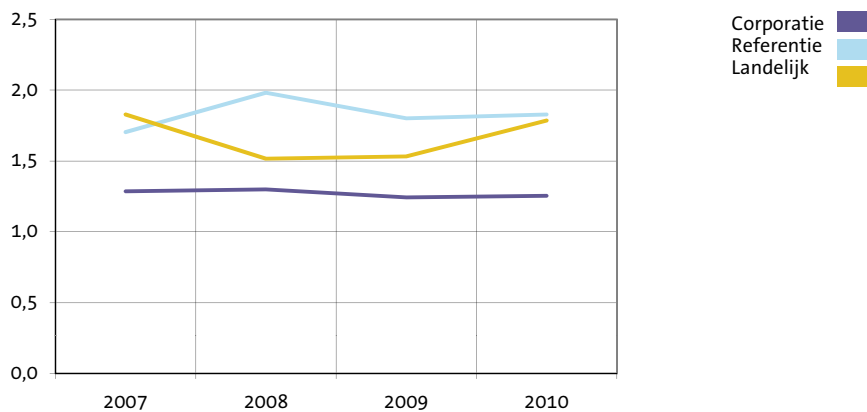
**Christelijke Stichting BCM Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedeckingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	3.624	3.858	3.703	3.860
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	2.815	2.968	2.977	3.078
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	3.214	3.882	3.751	3.970
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.885	1.959	2.082	2.170
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>
<b>Landelijk</b>				
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
<b>Rentedeckingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

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

**Quintielscore productie en rentedeckingsgraad**

<b>Scores 2010</b>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
<b>Rentedeckingsgraad</b>					

**3.4 Ontwikkeling rentedeckingsgraad**

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

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

	Corporatie			Landelijk		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Opgave corporatie</b>	<b>93.121</b>	<b>91.397</b>	<b>89.240</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	2.753	2.702	2.313	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	-5	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-636	-311	-136	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-345	678	-18	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-13.872	-14.113	-13.306	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	-6.598	-4.320	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>74.422</b>	<b>76.032</b>	<b>78.087</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	123.498	139.228	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	45.351	53.868
	overige woongelegenheden	254.333	39.555	64.627
2009:	huurwoningen	123.010	144.131	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	47.608	59.051
	overige woongelegenheden	258.667	60.781	60.493
2010:	huurwoningen	122.686	145.906	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	54.171	64.769
	overige woongelegenheden	266.667	42.022	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	4,5	6,7	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	4,6	3,7	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	4,7	3,8	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.

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	13,4	10,2	7,5
2009	13,4	10,0	7,7
2010	13,4	10,1	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	38,8	26,7	23,0
2009	37,4	26,9	23,2
2010	36,3	26,5	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	1,6	1,9	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,6	1,1

**4.1.4 Grondposities**

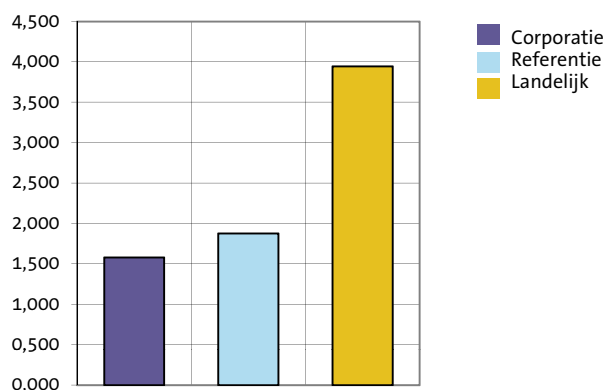
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	364	1.349	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	4.683	720.466	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		0	0	1.189.930	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-488	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	132	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	215.008	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	164	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	70.616	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	21	27.139
---	---	----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## 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	58.172	53.211	32.459
Kortlopende schulden per VHE	1.088	5.188	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	3.098	2.464	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,18	4,29	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	71,6	69,6	81,3	74,3
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	36,5	24,8	31,1	29,6
<b>Landelijk</b>				
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					

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Waarden vastgoed en leningen****4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	76.032	78.087
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	54.462	56.709
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,5	0,5
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	59.776	62.332
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	46.443	49.974
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,9
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,5	0,5
<b>Landelijk</b>		
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**

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

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	23,7	28,0	27,1
Referentie	29,4	25,6	20,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	22.365	15.465	13.046

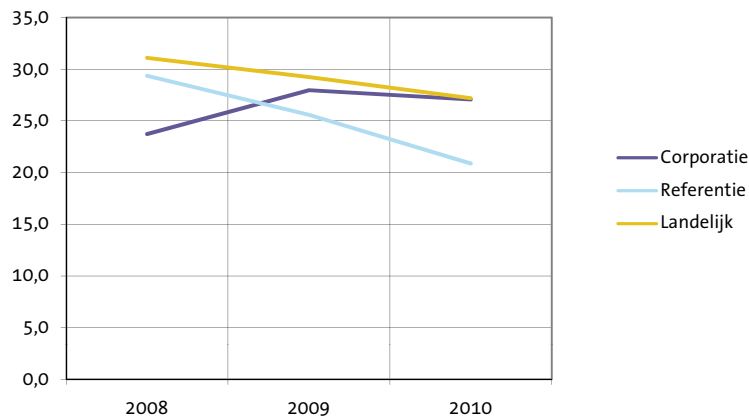
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	28.461	17.471	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



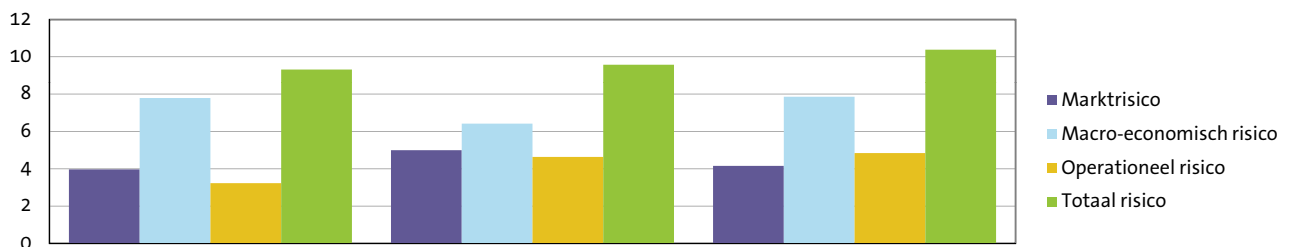
**Christelijke Stichting BCM Wonen****Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,0	3.284	5,0	3.694	4,2	1.992
Macro-economisch risico	7,8	6.445	6,4	4.749	7,9	3.772
Operationeel risico	3,2	2.661	4,6	3.426	4,8	2.318
Totaal risico	9,3	7.707	9,6	7.087	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,6	1.336	2,1	1.551	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	10,9	9.043	11,7	8.639	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

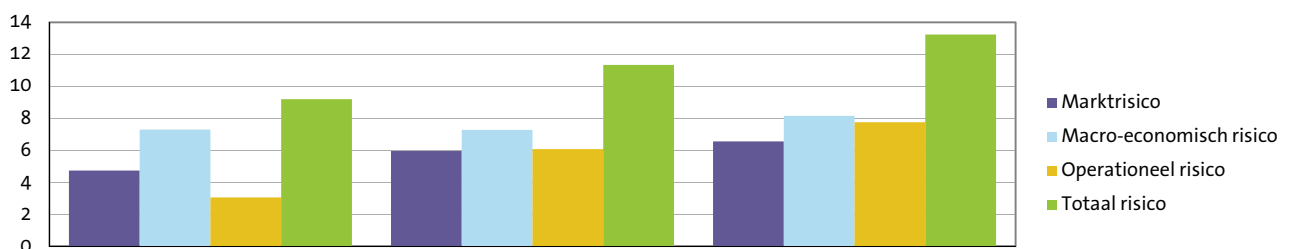
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,7	4.146	5,9	5.037	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,3	6.384	7,3	6.163	8,2	4.627
Operationeel risico	3,0	2.662	6,1	5.140	7,7	4.392
Totaal risico	9,2	8.065	11,3	9.609	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Christelijke Stichting BCM Wonen

---

### 5 Financiële positie

---

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	78,0	11,0	0,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	83,3	16,7
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

---

**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](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://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.