

Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

---

**L1674**

**Christelijke Stichting BCM Wonen  
Stadskanaal**





# Christelijke Stichting BCM Wonen

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
<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	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	7
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	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>	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	Waarde grondposities	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2013</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		
Totaal huurwoningen			582
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			3
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>			<b>585</b>
Garages	0	[weging 0,2]	0
Bedrijfsruimten/winkels	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	0	[weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>			<b>585</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>585</b>
<b>Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen</b>			<b>0</b>
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg01 Ommelanden	571	97,6	
Overig	14	2,4	
Referentieregio	<b>Rg01 Ommelanden</b>		
Referentiegroep	<b>Rf02 Ouderenhuisvesting</b>		

#### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

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

Bron: WoON 2006

**Christelijke Stichting BCM Wonen****Algemeen 1****1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen  
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg01	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	507	507	89
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	39	39	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	25	25	4
Totaal	571	571	100

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

	Corporatie	Rg01	Landelijk
Eengezinswoningen	28,7	64,9	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0,5	10,4	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	67,0	13,2	12,7
Hoogbouw	3,2	5,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	5,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,5	0,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	2,0	8,6
Bouwperiode 1945-1959	0,3	13,8	14,5
Bouwperiode 1960-1969	9,7	21,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	0,2	24,7	18,9
Bouwperiode 1980-1989	14,7	18,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	33,7	9,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	41,4	9,9	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	10,5	8,2	9,0	9,1	11,2	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,1	0,0	0,1	0,0	0,6	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,2	0,1	0,2	0,1	2,4	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0	0,0				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,1	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,0	0,2	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	401	467	460	465	480	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	62,7	62,5	63,4	64,8	83,8	71,0

\* in % van het aantal wooneenheden

\*\* 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

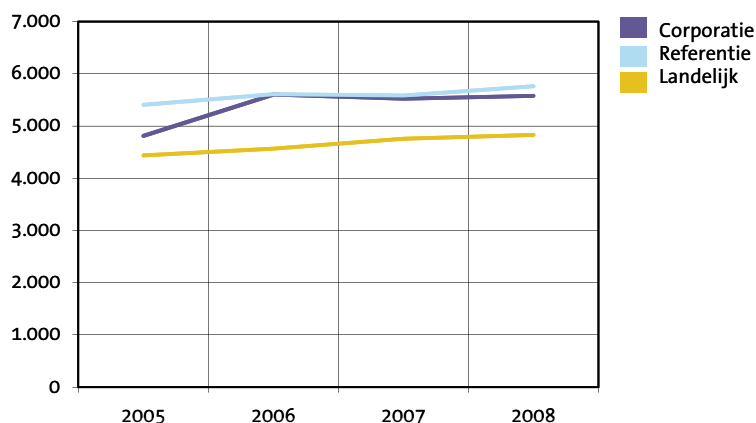
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.812	5.602	5.523	5.574	116
Referentie	5.403	5.606	5.583	5.762	107
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

#### Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

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



**Christelijke Stichting BCM Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg01		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
Waarvan in de koopsector	19	81	12	88
Waarvan in de huursector	56	44	44	56
<b>Verdeling binnen de huursector</b>				
Goedkoop	57	43	51	49
Middelduur	60	40	42	58
Duur	38	62	28	72

Bron: WoON 2006

**2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen**

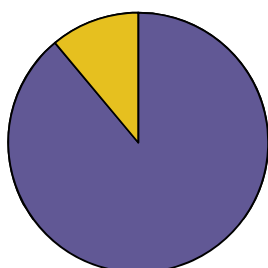
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	0	3	17	17	2,9	10,9	26,6
Betaalbare woningen	463	455	441	464	79,7	75,0	66,3
Dure woningen	66	66					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			82	101	17,4	8,3	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			0	0	0,0	5,8	1,6

**2.1.5 Toewijzingen 2005-2008**

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	135	32	32	58	88,9	75,4	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	2	11	7	12	11,1	24,6	27,9
Passend	131	40	34	65	93,4	82,0	90,6
Te duur	6	3	5	5	6,6	15,8	5,2
Te goedkoop	0	0	0	0	0,0	2,2	4,2

**Quintielscores toewijzing**

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

**2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008****2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

■ Toewijzing aan doelgroep  
■ Toewijzing aan niet doelgroep

## Christelijke 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	171	119	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	65	53	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,72	4,12	3,16

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

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	61	71	114	195	281	300
Mutatieonderhoud	23	33	18	31	30	186
Planmatig onderhoud	141	195	315	538	575	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	15.871	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	0			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	585		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	535		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	91,5	61,6	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	23		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	61,2	3,4	3,0
Aantal nultredenwoningen	520		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	88,9	64,5	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	61		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	87,1	67,7	15,7

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	19	13	32	25	58
Fysieke activiteiten	19	18	32	7	54
Totaal	38	31	65	32	112

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

**Quintielscores kwaliteit**

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

## Christelijke 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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg01	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	585	48.688	82.570	2.388.091	585	48.688	82.570	2.388.091
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw huurwoningen	2,4	1,1	1,6	1,0	1,8	1,6	3,3	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	1,5	0,5	0,7	0,0	1,3	1,7	0,9
Aankoop huurwoningen	1,5	0,9	0,9	0,9	0,0	0,2	3,3	0,5
Verkoop huurwoningen	0,9	1,5	1,4	1,3	0,7	0,5	0,1	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,4	0,3	0,4	0,0	0,5	2,6	0,9

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

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

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	39	58	97	42	0,43	
Prognosejaar 2006		22	19	41	42	0,98	
Prognosejaar 2007			19	19	19	1,00	
Gerealiseerde productie	0	23	19			0,80	0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			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	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	6	5	5	16	15	0,94	
Prognosejaar 2006		5	5	10	10	1,00	
Prognosejaar 2007			4	4	3	0,75	
Gerealiseerde productie	5	7	3			0,90	0,61

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.4 Inzet in aandachtswijken

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	507	49
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	39	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	25	0
Totaal	571	49

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg01	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	507	73
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	39	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	25	0
Totaal	571	73

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

###### Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	507	87	49	100	10
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	39	7	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	39	7	0	0	0
Totaal	585	100	49	100	8

###### Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	507	87	73	100	14
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	39	7	0	0	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	39	7	0	0	0
Totaal	585	100	73	100	12

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### Volkshuisvestelijke gegevens **2**

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

	Rg01	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	27,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

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

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

\* (x € 1.000)

#### Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.1 Netto bedrijfslasten

##### 3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	897	1.467	1.340
Personeelskosten per Fte	67.419	69.869	64.248
Aantal VHE per Fte	189	143	92

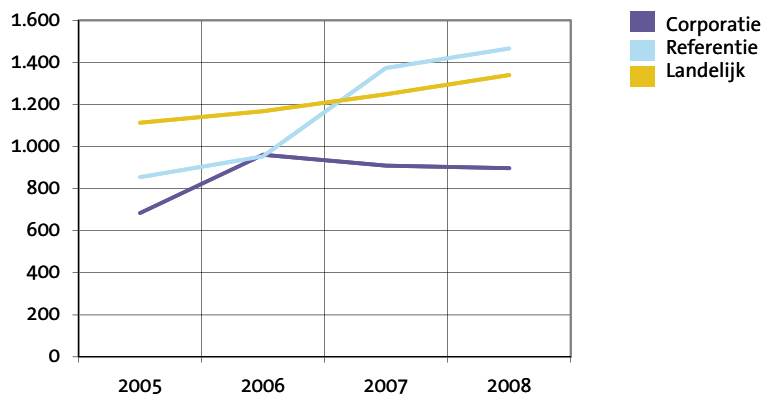
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	685	962	910	897	31,1
Referentie	855	953	1.374	1.467	71,5
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

#### Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

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



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

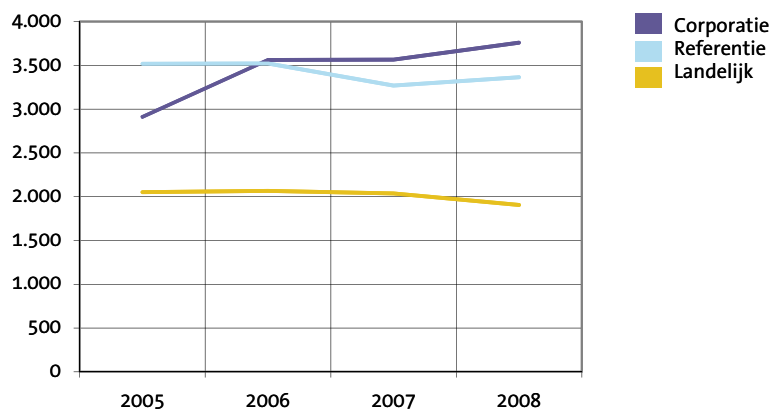
<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.317	5.357	5.284	5.338
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.912	3.562	3.565	3.761
Netto kasstroom na rente per VHE	23	524	545	723

<b>Referentie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	5.330	5.461	5.580	5.793
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	3.518	3.522	3.271	3.363
Netto kasstroom na rente per VHE	1.209	1.208	911	693

<b>Landelijk</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

**Quintielscores netto kasstroom**

<b>Scores 2008</b>	<b>1e quintiel</b>	<b>2e quintiel</b>	<b>3e quintiel</b>	<b>4e quintiel</b>	<b>5e quintiel</b>
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 3

## Bedrijfsvoering

### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huur</b>			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	148.579	175.597	155.528
- grondkosten	12.211	26.211	20.681
- bouwkosten	136.368	148.459	128.809
- overige kosten	0	928	6.038
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	204.368	136.231
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	251.139	190.491
- grondkosten	0	22.970	19.766
- bouwkosten	0	197.831	155.610
- overige kosten	0	30.338	15.115
<b>Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties</b>	0	15.871	13.928
<b>Nieuwbouw koopwoningen</b>			
Bruto stichtingskosten	0	283.223	181.208
Netto verkoopresultaten	0	8.983	11.275
<b>Verkoop bestaand bezit</b>			
Bruto verkoopprijs	87.667	143.579	146.104
Verkoopkosten	2.000	2.018	7.757
<b>Sloop woonegelegenheden</b>			
Kosten	0	1.355	7.814

### Quintielscore kengetallen

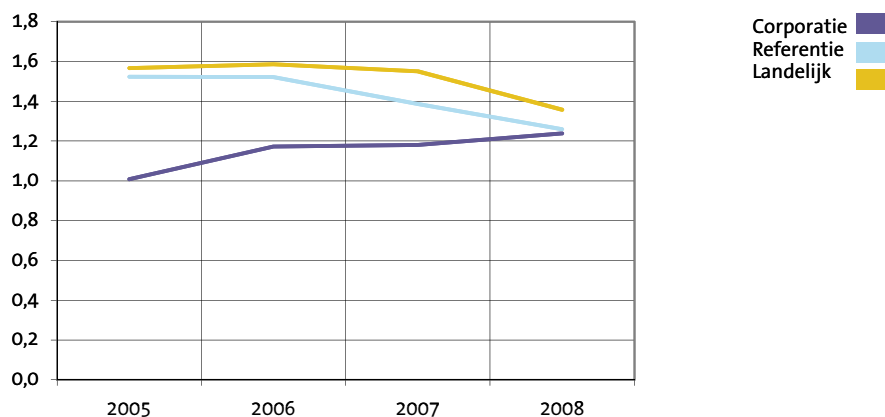
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

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

<b>Corporatie</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.912	3.562	3.565	3.761
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.889	3.038	3.020	3.038
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	3.518	3.522	3.271	3.363
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	2.309	2.314	2.361	2.670
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2008</b>	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Opgave corporatie</b>	<b>77.118</b>	<b>79.797</b>	<b>89.778</b>	<b>39.847</b>	<b>41.001</b>	<b>42.253</b>
Stap 1 aanpassen discontering	2.280	2.359	2.654	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	0	0	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-646	-907	-613	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-46	-332	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-6.475	-6.783	-13.374	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	-4.337	-4.655	-6.361	-224	-428	-301
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>67.940</b>	<b>69.765</b>	<b>71.751</b>	<b>33.535</b>	<b>33.997</b>	<b>35.518</b>

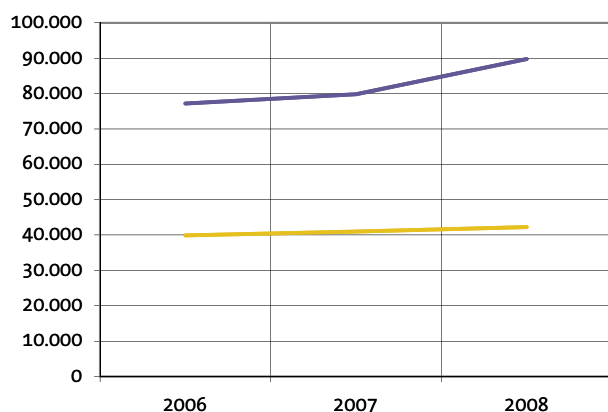
#### Quintielscores bedrijfswaarde

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

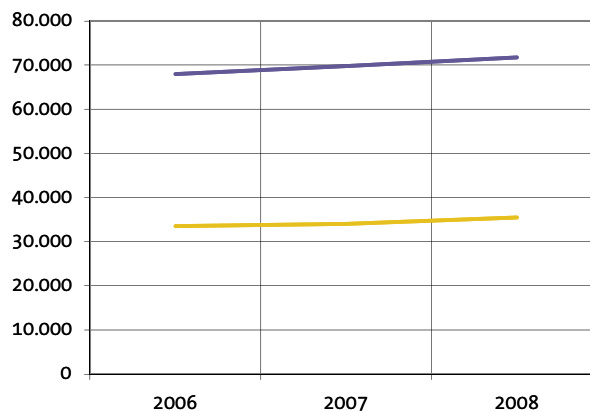
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

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



#### 4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



**Christelijke Stichting BCM Wonen****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**  
(per woongelegenheden x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	118.412	103.074	133.405
WOZ-waarde 2007	125.387	102.496	148.247
WOZ-waarde 2008	124.169	107.428	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	4,5	5,5	3,2

**4.1.3 Kengetallen vastgoed**

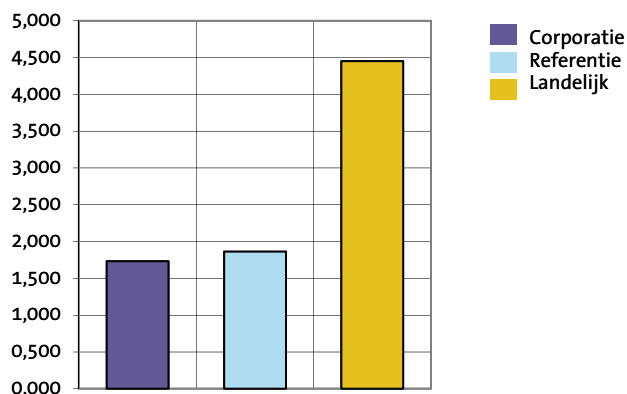
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	12,7	10,2	7,4
2007	13,2	10,2	7,3
2008	13,4	10,2	7,5
Restant levensduur na uniformering	38,8	26,9	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	1,7	1,9	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,0	0,7	1,3

**4.1.4 Waarde grondposities**  
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	890	0
Referentie	879	521
Landelijk	664	719

**Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008**

## Christelijke 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	59.744	49.406	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	55.168	44.359	26.073
Kortlopende schulden per VHE	968	4.297	1.716

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	3.038	2.670	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	5,00	4,97	4,60

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

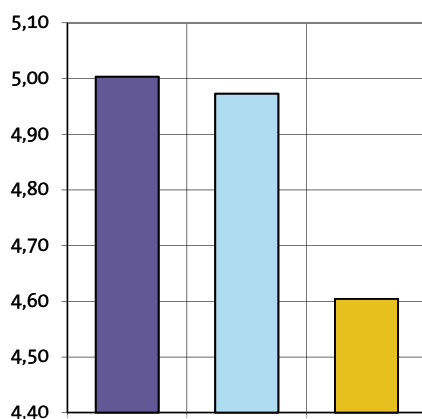
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.912	3.562	3.565	3.761
Langlopende leningen per VHE	56.441	55.624	57.129	59.744
Schuldverdien ratio	<b>19,4</b>	<b>15,6</b>	<b>16,0</b>	<b>15,9</b>
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	3.518	3.522	3.271	3.363
Langlopende leningen per VHE	44.027	45.366	49.623	49.406
Schuldverdien ratio	<b>12,5</b>	<b>12,9</b>	<b>15,2</b>	<b>14,7</b>
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>	<b>13,2</b>	<b>15,1</b>

\* Vóór rente

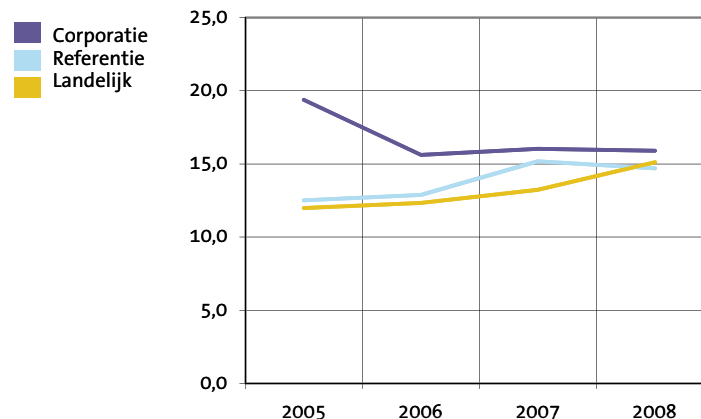
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

##### 4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



##### 4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio

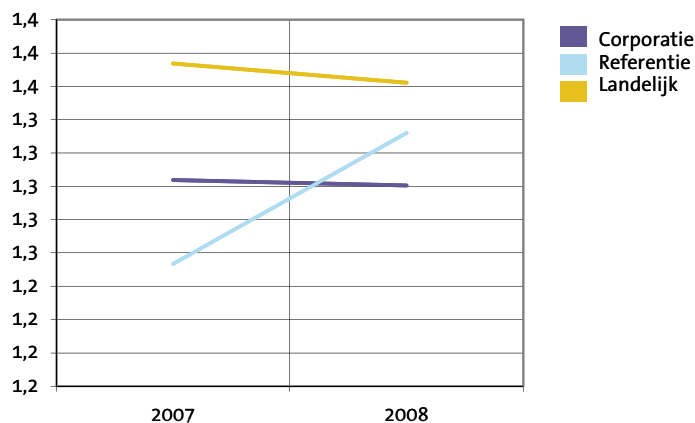


**Christelijke Stichting BCM Wonen****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	69.765	71.751
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	53.512	55.168
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	56.865	59.087
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	45.368	44.359
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

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

**4.2.3 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	2006	2007	2008
Corporatie	23,6	24,4	23,7
Referentie	31,1	29,3	24,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	18.358	17.404	13.322

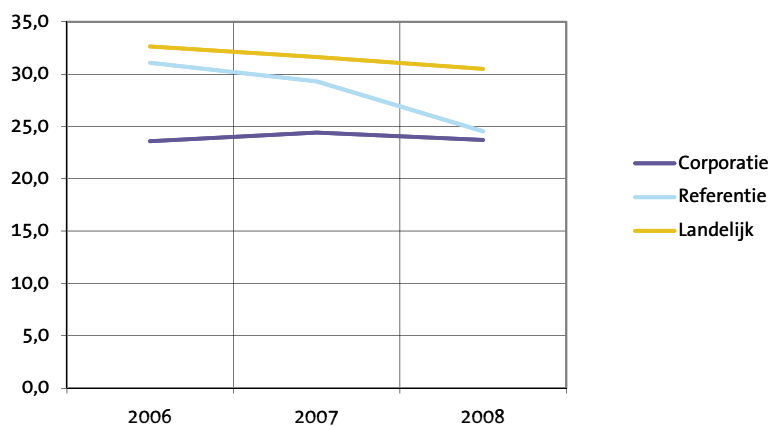
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	11.666	1.447.395	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	19.941	17.266	14.434

#### Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

#### 5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



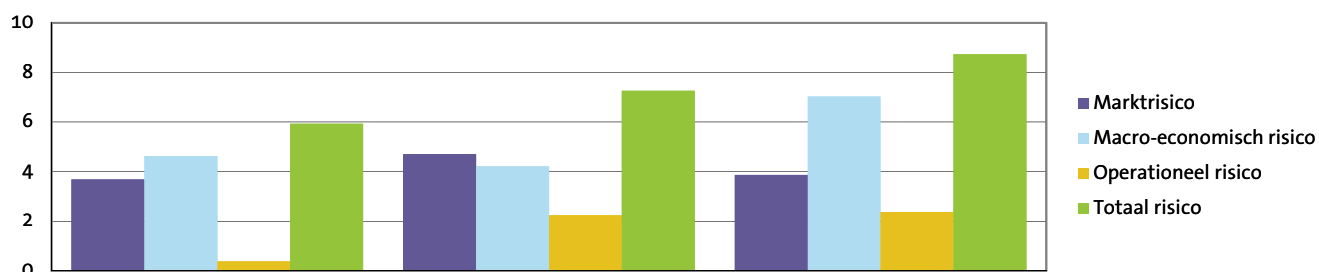
**Christelijke Stichting BCM Wonen****Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,7	2.858	4,7	3.336	3,9	1.688
Macro-economisch risico	4,6	3.583	4,2	2.986	7,0	3.068
Operationeel risico	0,4	295	2,2	1.587	2,4	1.034
Totaal risico	5,9	4.593	7,3	5.147	8,7	3.811

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008)

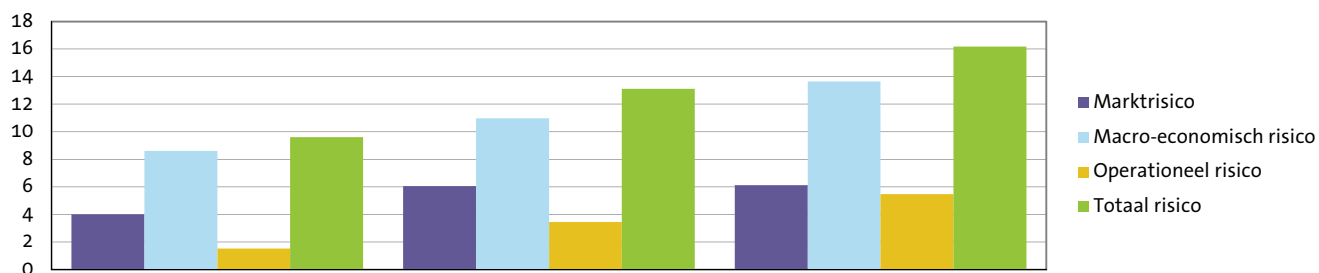
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,0	3.378	6,1	5.649	6,1	3.329
Macro-economisch risico	8,6	7.229	11,0	10.259	13,6	7.412
Operationeel risico	1,5	1.291	3,5	3.233	5,5	2.977
Totaal risico	9,6	8.083	13,1	12.251	16,2	8.785

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013)



## Christelijke Stichting BCM Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	62	5	14	19
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

##### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	86	14
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

---

**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 2009**

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

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

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.