

Analyse CFV 2010

# Corporatie in Perspectief

---

**L1128**

**Baston Wonen  
Zevenaar**





**Baston Wonen****Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>	4
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>	5
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>	5
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>	
2.1	<b>Verhuur</b>	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>	
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	<b>Netto kasstroom</b>	15
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>	
3.3.1	Nieuwbouw huur	16
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>	17
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>	
4.1	<b>Vastgoed</b>	
4.1.1	Bedrijfswaarde	18
4.1.2	WOZ-waarde	19
4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
4.1.4	Grondposities	19
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
4.2	<b>Langlopende leningen</b>	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>	
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>	22
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2014</b>	22
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>	23
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>	23
5.5	<b>Oordelen</b>	24

## Baston Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Baston Wonen</b>		
L-nummer	L1128		
Vestigingsplaats	Zevenaar		
Aantal fte's	43		
Totaal huurwoningen	3.740		
Eenheden in verzorgingshuizen	50		
Overige woonegelegenheden	6		
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>3.796</b>		
Garages	1.388 m2	111 [weging 0,2]	22
Bedrijfsruimten/winkels	3.400 m2	18 [weging 1,0]	18
Overig bezit	2.000 m2	48 [weging 0,2]	10
Maatschappelijk vastgoed	0 m2	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>3.973</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>3.846</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)</b>			<b>3.835</b>
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	3		
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0		
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	0		
Verstrekke leningen *	3.072		
Rekening courant *	102		
Verstrekke garanties *	0		
* (x € 1.000)			
<b>Bezit woonegelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg13 Arnhem e.o.	3.796	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	<b>Rg13 Arnhem e.o.</b>		
Referentiegroep	<b>Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit</b>		

**Baston Wonen****Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen  
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg13	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.516	3.516	93
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	279	279	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	3.796	3.796	100

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

	Corporatie	Rg13	Landelijk
Eengezinswoningen	57,6	56,9	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	10,1	19,7	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	30,8	12,9	13,1
Hoogbouw	0,0	6,8	10,7
Eenheden verzorging	1,3	2,4	2,1
Overige woongelegenheden	0,2	1,3	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,3	10,5	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,9	14,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	22,7	16,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	20,8	17,9	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,6	22,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	10,7	10,3	11,1
Bouwperiode 2000 en later	10,0	8,2	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Baston Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	5,7	7,6	7,1	6,9	9,8	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,9	0,7	0,8	0,9	1,0	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,7	0,9	0,7	1,9	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,0					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,6	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,6	3,9	0,6	1,1	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	437	446	452	449	410	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				450	408	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				428	665	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				125	385	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	76,8	69,6	69,4	66,5	68,4	71,5

\* in % van het aantal wooneenheden

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

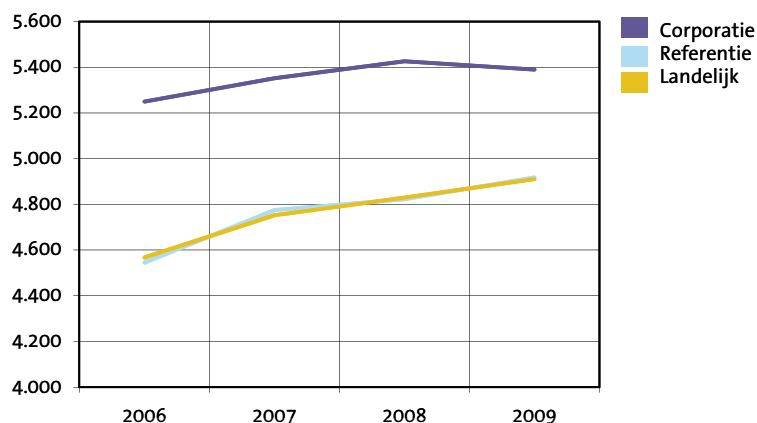
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.250	5.351	5.426	5.389	103
Referentie	4.545	4.775	4.822	4.918	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

#### Quintielscores verhuurgegevens

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

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



**Baston Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

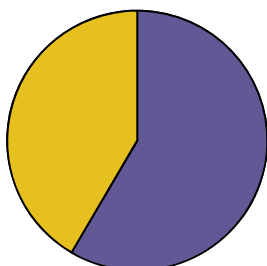
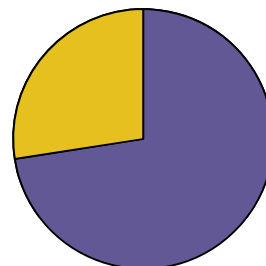
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	567	567	560	559	14,9	26,4	25,4
Betaalbare woningen	2.980	2.937	2.870	2.895	77,4	67,8	66,7
Dure woningen	284						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		292	292	286	7,6	4,2	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		0	0	0	0,0	1,6	1,9

**2.1.4 Toewijzingen 2006-2009**

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	122	124	123	159	58,5	75,0	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	101	80	83	111	41,5	25,0	27,5
Passend	196	175	191	264	91,5	89,4	90,2
Te duur	9	8	6	2	2,8	6,1	5,9
Te goedkoop	18	21	9	4	5,8	4,4	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.

## Baston 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	144	133	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,12	3,06	3,15

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

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	348	281	296	353	295	325
Mutatieonderhoud	140	105	99	120	176	205
Planmatig onderhoud	994	973	1.178	1.004	972	915
Totaal onderhoud	1.482	1.359	1.572	1.476	1.443	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	638	95	562	528	3.692	12.235	15.948
Woningverbetering (aantal)	60	134	119	143			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	3.796		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	889		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	23,4	15,5	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.139		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	30,0	30,1	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	81		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	30,0	16,2	15,8

\* in % ten opzichte van woonegelegenheden

**Baston Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid  
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4	0	1	50	69
Fysieke activiteiten	123	21	32	68	54
Totaal	127	21	33	118	124

\* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

**Quintielscores kwaliteit**

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

## Baston 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				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg13	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg13	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	3.796	59.337	308.295	2.419.143	3.796	59.337	308.295	2.419.143
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	0,6	1,2	1,2
Sloop woongelegenheden	0,1	0,8	0,7	0,7	0,0	0,4	0,6	0,7
Aankoop woongelegenheden	0,1	1,5	1,1	1,1	0,0	0,8	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	1,8	1,2	1,6	1,1	0,7	0,8	0,7	0,8
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	1,0	0,4	0,5	0,2	0,9	0,4	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.

**Baston Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	157	297	454	114	0,25	
Prognosejaar 2007		37	264	301	114	0,38	
Prognosejaar 2008			134	134	95	0,71	
Gerealiseerde productie	0	19	95				0,45 0,56

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	0	0	0	0	10	0,05	
Prognosejaar 2007		10	0	10	10	1,00	
Prognosejaar 2008			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	0	10	0				0,53 0,44

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	40	40	40	120	204	0,59	
Prognosejaar 2007		70	80	150	161	0,93	
Prognosejaar 2008			100	100	77	0,77	
Gerealiseerde productie	43	84	77				0,76 0,59

## Baston 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	Rg13	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.516	164
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	279	12
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.796</b>	<b>176</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg13	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.516	375
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	279	38
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.796</b>	<b>413</b>

##### 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)	1	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.516	93	164	93	5
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	279	7	12	7	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.796</b>	<b>100</b>	<b>176</b>	<b>100</b>	<b>5</b>

###### Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	1	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.516	93	375	91	11
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	279	7	38	9	14
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.796</b>	<b>100</b>	<b>413</b>	<b>100</b>	<b>11</b>

**Baston Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	<b>Rg13</b>	<b>Landelijk</b>
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	41,2	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**

	<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 2009	1	11.154	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	3.834	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	4.416	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	39,6	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	5.402	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	2.200	11.492

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

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

## Baston 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	640	698	840	848	745	705
Overige bedrijfslasten*	759	794	787	847	1.087	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.429	1.359	1.534	1.436	1.306	1.387
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.829</b>	<b>2.852</b>	<b>3.160</b>	<b>3.132</b>	<b>3.138</b>	<b>3.333</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.482	1.415	1.572	1.476	1.415	1.453
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.347</b>	<b>1.437</b>	<b>1.588</b>	<b>1.655</b>	<b>1.723</b>	<b>1.880</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	198	190	186	193	258	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	87	66	63	46	84	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	60	66
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.063</b>	<b>1.180</b>	<b>1.339</b>	<b>1.416</b>	<b>1.321</b>	<b>1.396</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	5	33	100	103
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.063</b>	<b>1.180</b>	<b>1.334</b>	<b>1.383</b>	<b>1.221</b>	<b>1.293</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	75.605	63.154	61.818
Aantal VHE per fte	89	83	88

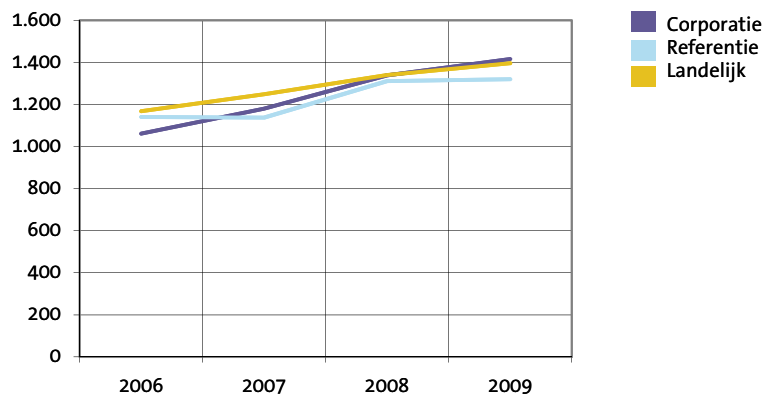
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.063	1.180	1.339	1.416	33,3
Referentie	1.141	1.138	1.311	1.321	15,8
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)

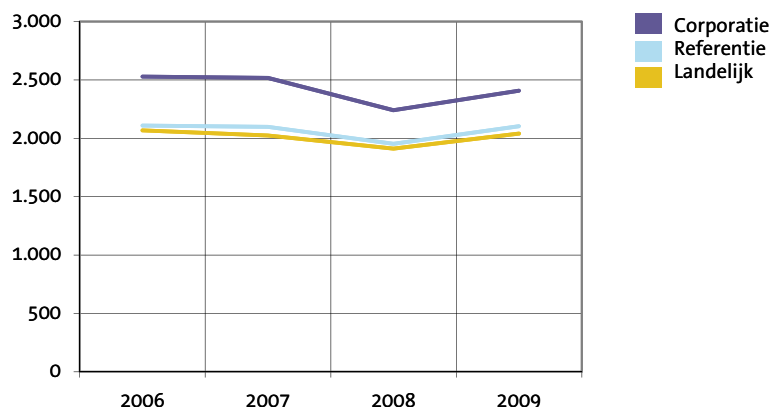


**Baston Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom  
(x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Huuropbrengst per VHE	5.073	5.114	5.153	5.301
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.529	2.519	2.241	2.409
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	828	827	373	766
<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.485	4.644	4.761	4.926
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.109	2.100	1.952	2.105
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.015	964	643	810
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

**Quintielscores netto kasstroom**

<b>Scores 2009</b>	<b>1e 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 ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

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

## Baston Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	0	19	95	2.715	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	146.579	178.695	179.829	174.866
- grondkosten	0	2.158	24.716	22.845	22.220
- bouwkosten	0	144.421	153.979	151.359	145.295
- overige kosten	0	0	0	5.625	7.352
<b>Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen</b>	0	0	0	139.731	106.383
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	296	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	164.132	176.317
- grondkosten	0	0	0	10.372	17.494
- bouwkosten	0	0	0	149.358	151.999
- overige kosten	0	0	0	4.402	6.824
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	203	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	163.099	136.621
- grondkosten	0	0	0	15.951	17.067
- bouwkosten	0	0	0	138.852	110.382
- overige kosten	0	0	0	8.296	9.172

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	678	6.535
Bruto stichtingskosten	0	0	0	175.820	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	10.000	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	8	25

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	43	84	77	1.802	13.045
Bruto verkoopprijs	141.093	112.214	139.143	122.138	139.963
Verkoopkosten	3.860	5.214	3.000	4.415	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	100	100	100	16	38

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	134	119	143	13.395	97.606
Uitgaven	709	4.723	3.692	12.235	15.948

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	10	0	2.084	15.305
Kosten	0	4.100	0	6.960	9.491

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

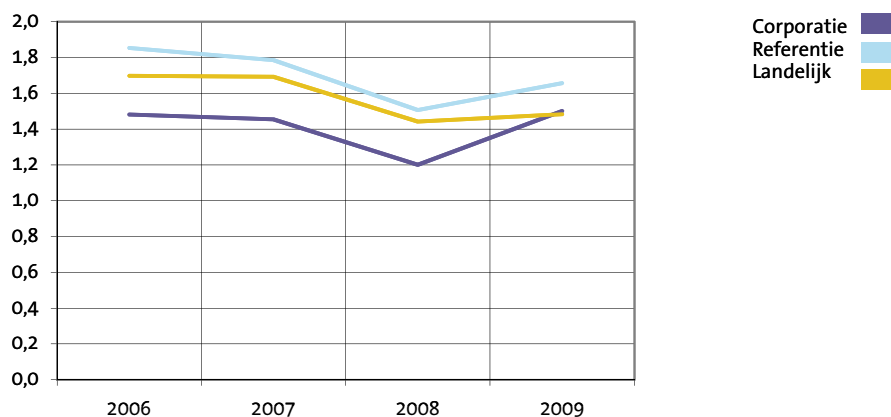
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	8.684	153.361
---	---	---	---	-------	---------

**Baston Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.547	2.647	2.239	2.297
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.719	1.820	1.866	1.531
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.203	2.193	1.912	2.046
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.189	1.229	1.270	1.235
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

**Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad**

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

**3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad**

## Baston Wonen

### 4

## Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

### 4.1 Vastgoed

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

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>Opgave corporatie</b>	<b>61.949</b>	<b>64.031</b>	<b>59.141</b>	<b>40.782</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.831	1.893	1.748	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-5.319	-5.486	0	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-411	380	-249	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-49	-362	-334	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	0	0	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-16.798	-17.927	-17.145	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>41.204</b>	<b>42.528</b>	<b>43.162</b>	<b>33.797</b>	<b>35.631</b>	<b>37.888</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	148.727
	eenheden verzorging	28.940	69.393	53.571
	overige woongelegenheden	24.667	62.643	52.749
2008:	huurwoningen	157.366	126.018	157.863
	eenheden verzorging	31.040	66.805	53.868
	overige woongelegenheden	26.000	67.908	64.627
2009:	huurwoningen	156.207	126.425	159.816
	eenheden verzorging	31.200	75.285	59.051
	overige woongelegenheden	26.667	65.146	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,5	3,9	3,1

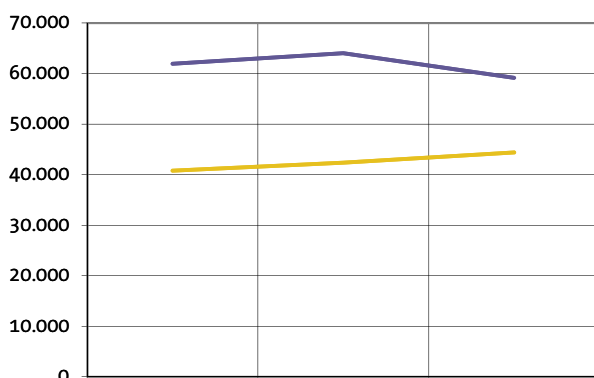
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

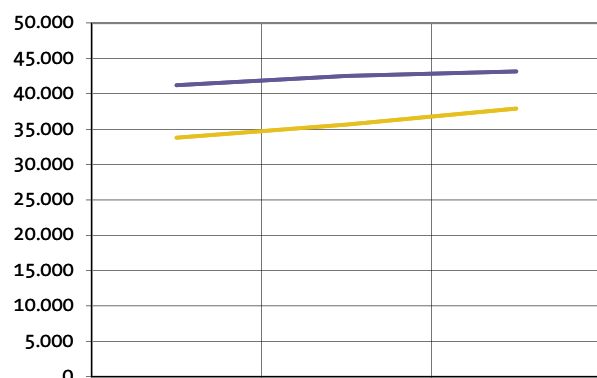
\* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie  
■ Landelijk

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



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



**Baston Wonen****Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	8,1	7,3	7,3
2008	8,3	7,5	7,5
2009	8,1	7,7	7,7
Restant levensduur na uniformering	22,0	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,7	3,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,1	1,1

**4.1.4 Grondposities**

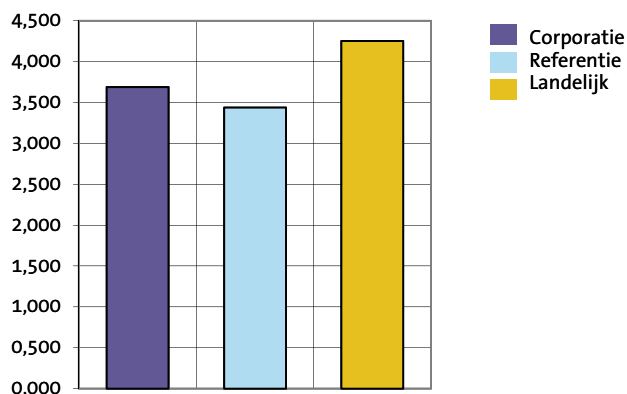
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	253	246	249	635	887
Aantal hectares			90.222,0	92.072	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	414	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.261	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	46	974	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	122.130	64.149	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**

## Baston 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	34.382	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	30.029	25.032	27.284
Kortlopende schulden per VHE	3.163	1.298	1.942

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.531	1.235	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,07	4,41	4,47

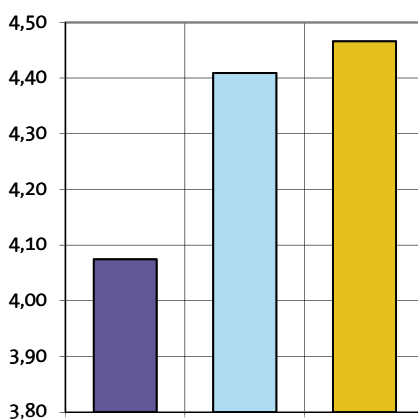
##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	828	827	373	766
Langlopende leningen per VHE	31.661	32.210	34.441	34.382
Schuldverdienratio	<b>38,2</b>	<b>39,0</b>	<b>92,3</b>	<b>44,9</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.015	964	643	810
Langlopende leningen per VHE	23.684	24.703	26.329	27.592
Schuldverdienratio	<b>23,3</b>	<b>25,6</b>	<b>41,0</b>	<b>34,0</b>
<b>Landelijk</b>				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	<b>28,0</b>	<b>29,6</b>	<b>46,6</b>	<b>45,3</b>

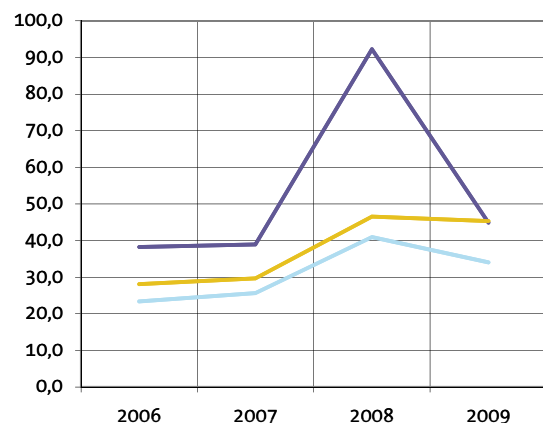
#### Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

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



#### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

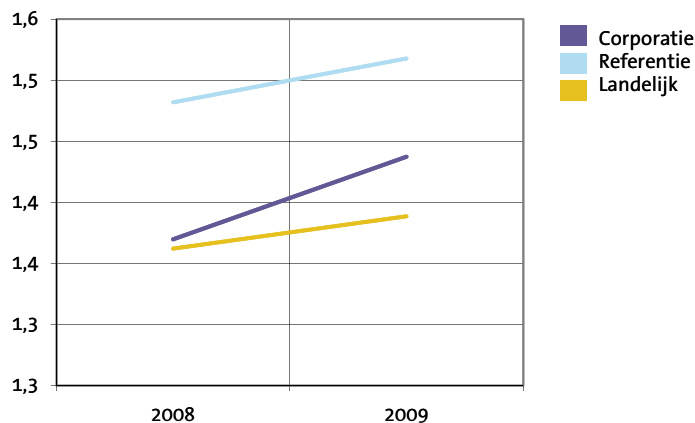


**Baston Wonen****Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

<b>Corporatie</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.528	43.162
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	31.049	30.029
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.585	37.996
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.012	25.032
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Landelijk</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

**Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde**

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

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

## Baston Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	28,9	34,8	34,7
Referentie	34,0	33,5	34,0
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	18.858	14.770	13.400

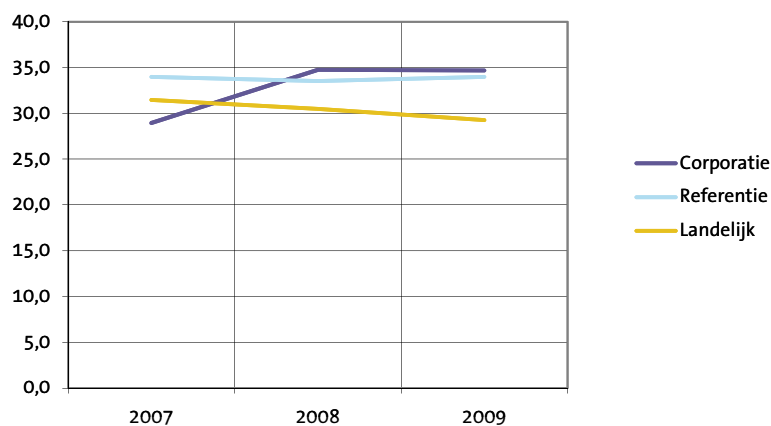
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	26.789	16.620	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



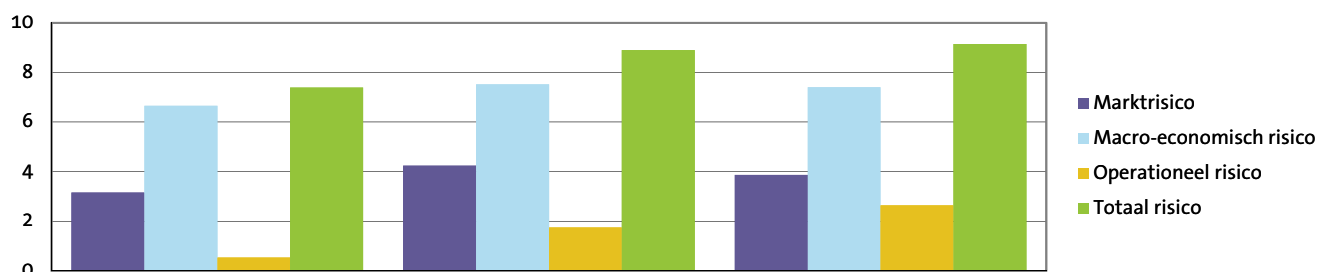
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,2	1.720	4,2	1.843	3,9	1.772
Macro-economisch risico	6,6	3.615	7,5	3.268	7,4	3.392
Operationeel risico	0,5	293	1,7	759	2,6	1.211
Totaal risico	7,4	4.017	8,9	3.864	9,1	4.188

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009)

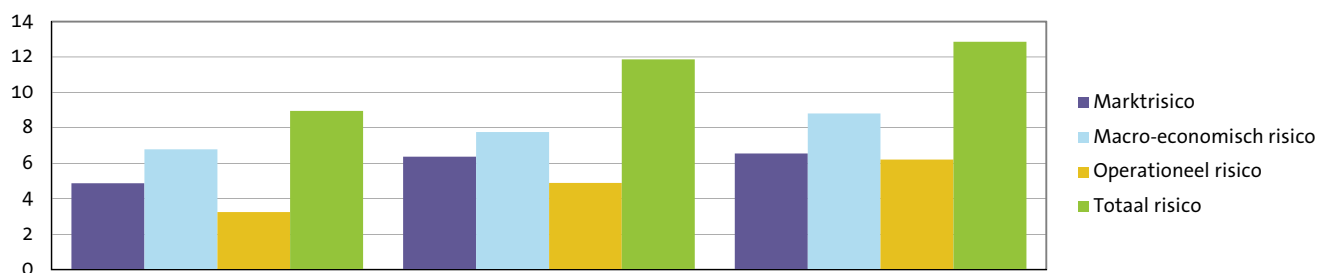
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,9	2.929	6,4	3.345	6,5	3.706
Macro-economisch risico	6,8	4.085	7,8	4.079	8,8	4.991
Operationeel risico	3,2	1.950	4,9	2.572	6,2	3.511
Totaal risico	9,0	5.392	11,9	6.234	12,9	7.283

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014)



## Baston Wonen

### 5 Financiële positie

#### 5.5 Oordelen

##### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie					JA
Referentie (in percentage per klasse)	82,0	0,0	0,0	0,0	18,0
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)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

---

**Baston Wonen**

---

---

## **Baston 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 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.