

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

**L1128**

**Baston Wonen  
Zevenaar**



...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 ...

**Baston Wonen****Inhoud**

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>		
1.1	<b>Algemene gegevens corporatie</b>		<b>4</b>
1.2	<b>Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen</b>		<b>5</b>
1.3	<b>Samenstelling van het bezit</b>		<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestelijke gegevens</b>		
2.1	<b>Verhuur</b>		
2.1.1	Verhuurgegevens		<b>6</b>
2.1.2	Huurprijsontwikkeling		<b>6</b>
2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen		<b>7</b>
2.1.4	Toewijzingen 2007-2010		<b>7</b>
2.2	<b>Kwaliteit van de voorraad</b>		
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding		<b>8</b>
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden		<b>8</b>
2.2.3	Wonen en zorg		<b>8</b>
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid		<b>9</b>
2.3	<b>Nieuwbouw en mutaties in het bezit</b>		
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit		<b>10</b>
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw		<b>11</b>
2.3.3	Realisatie-index sloop		<b>11</b>
2.3.4	Realisatie-index verkopen		<b>11</b>
2.4	<b>Inzet in aandachtswijken</b>		
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio		<b>12</b>
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal		<b>12</b>
2.4.3	Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken		<b>13</b>
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI		<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Bedrijfsvoering</b>		
3.1	<b>Netto bedrijfslasten</b>		
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten		<b>14</b>
3.2	<b>Netto kasstroom</b>		<b>15</b>
3.3	<b>Kosten en opbrengsten productie</b>		
3.3.1	Nieuwbouw huur		<b>16</b>
3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen		<b>16</b>
3.3.3	Verkoop bestaand bezit		<b>16</b>
3.3.4	Verbeteringen en renovaties		<b>16</b>
3.3.5	Sloop woonegelegenheden		<b>16</b>
3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten		<b>16</b>
3.4	<b>Rentedekkingsgraad</b>		<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>		
4.1	<b>Vastgoed</b>		
4.1.1	Bedrijfswaarde		<b>18</b>
4.1.2	WOZ-waarde		<b>19</b>
4.1.3	Kengetallen vastgoed		<b>19</b>
4.1.4	Grondposities		<b>19</b>
4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen		<b>19</b>
4.1.6	Verkoop onder voorwaarden		<b>19</b>
4.2	<b>Langlopende leningen</b>		
4.2.1	Leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille		<b>20</b>
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio		<b>20</b>
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE		<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Financiële positie en perspectief</b>		
5.1	<b>Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar</b>		<b>22</b>
5.2	<b>Volkshuisvestelijk vermogen 2015</b>		<b>22</b>
5.3	<b>Risicobeoordeling verslagjaar</b>		<b>23</b>
5.4	<b>Risicobeoordeling prognoses</b>		<b>23</b>
5.5	<b>Oordelen</b>		<b>24</b>

## Baston Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Baston Wonen</b>		
L-nummer	L1128		
Vestigingsplaats	Zevenaar		
Aantal fte's	43,4		
Totaal huurwoningen	3.775		
Eenheden in verzorgingshuizen	50		
Overige woongelegenheden	6		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>3.831</b>		
Garages	2.050 m <sup>2</sup>	164 [weging 0,2]	33
Bedrijfsruimten/winkels	3.400 m <sup>2</sup>	18 [weging 1,0]	18
Overig bezit	2.000 m <sup>2</sup>	52 [weging 0,2]	10
Maatschappelijk vastgoed	0 m <sup>2</sup>	0 [weging 2,0]	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>4.065</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>			<b>3.892</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>			<b>3.869</b>
<b>Verbindingen</b>			
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) *	6		
Verstrekke leningen *	1.900		
Rekening courant *	0		
Verstrekke garanties *	0		
* x € 1.000			
<b>Bezit woongelegenheden in de regio</b>			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg13 Arnhem e.o.	3.831	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)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.555	3.555	93
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	276	276	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>3.831</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg13	Landelijk
Eengezinswoningen	56,9	56,7	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	11,2	18,5	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	30,5	13,6	13,4
Hoogbouw	0,0	6,8	11,0
Eenheden verzorging	1,3	2,5	2,2
Overige wooneenheden	0,2	1,9	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,3	10,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	8,5	14,3	13,9
Bouwperiode 1960-1969	22,1	15,9	17,4
Bouwperiode 1970-1979	20,3	18,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	26,2	21,9	20,9
Bouwperiode 1990-1999	10,6	10,3	10,8
Bouwperiode 2000 en later	12,0	9,1	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

## Baston Wonen

# 2 Volkshuisvestelijke gegevens

## 2.1 Verhuur

### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,6	7,1	6,9	7,9	9,2	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	0,8	0,9	0,7	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	0,9	0,7	0,5	1,7	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,4	0,6	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,6	3,9	0,6	0,6	1,0	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	446	452	449	443	420	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			450	443	418	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			428	435	754	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			125	125	324	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	69,6	69,4	66,5	71,0	69,0	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

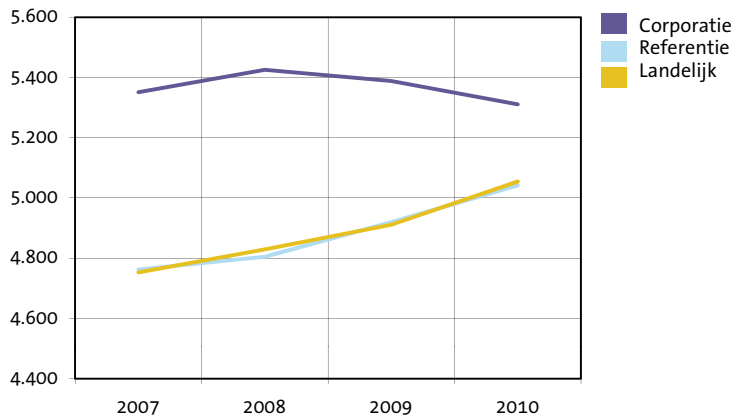
### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	5.351	5.426	5.389	5.311	99
Referentie	4.763	4.805	4.919	5.041	106
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)



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

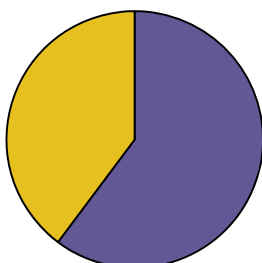
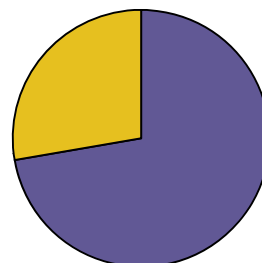
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	567	560	559	559	14,8	23,8	23,2
Betaalbare woningen	2.937	2.870	2.895	2.862	75,8	68,7	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	292	292	286	342	9,1	5,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	0	0	0	12	0,3	2,0	2,4

**2.1.4 Toewijzingen 2007-2010**

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	124	123	159	172	60,2	75,3	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	80	83	111	108	39,8	24,7	27,7
Passend	175	191	264	276	94,4	87,6	89,0
Te duur	8	6	2	3	2,0	8,3	7,5
Te goedkoop	21	9	4	1	3,6	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.

## 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	125	134	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	62	65	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,56	3,12	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	281	296	353	347	303	306
Mutatieonderhoud	105	99	120	119	163	195
Planmatig onderhoud	973	1.178	1.004	1.026	845	821
Totaal onderhoud	1.359	1.572	1.476	1.491	1.311	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	95	562	528	246	1.352	10.169	10.576
Woningverbetering (aantal)	134	119	143	182			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	3.831		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	889		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	23,2	16,8	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	1.177		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	30,7	32,2	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	84		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	30,0	14,5	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

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

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1	5	0	58	67
Fysieke activiteiten	48	45	13	58	54
Totaal	49	50	13	116	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					

## 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg13	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg13	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	3.831	59.033	302.131	2.413.323	3.831	59.033	302.131	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	1,7	1,1	1,1	1,0	0,6	0,6	1,3	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,1	1,0	0,6	0,6	0,0	0,4	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	0,0	1,5	0,8	0,8	0,0	0,8	0,2	0,3
Verkoop woonegelegenheden	1,8	1,2	1,2	1,1	0,3	0,7	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	0,1	0,9	0,4	0,5	0,0	0,6	0,6	0,7

#### Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010					
Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015					

## Baston Wonen

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	37	264	211	512	205	0,40	
Prognosejaar 2008		134	163	297	186	0,63	
Prognosejaar 2009			95	95	91	0,96	
Gerealiseerde productie	19	95	91			0,66	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	10	0	0	10	10	1,00	
Prognosejaar 2008		0	0	0	0	n.v.t.	
Prognosejaar 2009			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	10	0	0			1,00	0,45

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	70	80	50	200	204	0,98	
Prognosejaar 2008		100	70	170	120	0,71	
Prognosejaar 2009			40	40	43	0,93	
Gerealiseerde productie	84	77	43			0,87	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.

## Baston 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	Rg13
		Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.555	134
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	276	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>136</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg13
		Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.555	146
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	276	30
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>176</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)	3.555	93	134	99	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	276	7	2	1	1
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>100</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>4</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)	3.555	93	146	83	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	276	7	30	17	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>100</b>	<b>176</b>	<b>100</b>	<b>5</b>

**Baston Wonen****Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 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	36,9	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	11.092	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	2.846	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	3.619	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	32,6	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	4.606	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	3.793	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					

## Baston 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	698	840	848	880	752	725
Overige bedrijfslasten*	794	787	847	844	1.071	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.359	1.534	1.436	1.450	1.195	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.852</b>	<b>3.160</b>	<b>3.132</b>	<b>3.173</b>	<b>3.017</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.415	1.572	1.476	1.491	1.308	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.437</b>	<b>1.588</b>	<b>1.655</b>	<b>1.682</b>	<b>1.710</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	190	186	193	198	267	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	66	63	46	179	107	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	18	59	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.180</b>	<b>1.339</b>	<b>1.416</b>	<b>1.287</b>	<b>1.277</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	5	33	13	93	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.180</b>	<b>1.334</b>	<b>1.383</b>	<b>1.275</b>	<b>1.184</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte				78.410	63.546	63.134
Aantal VHE per fte				89	85	87

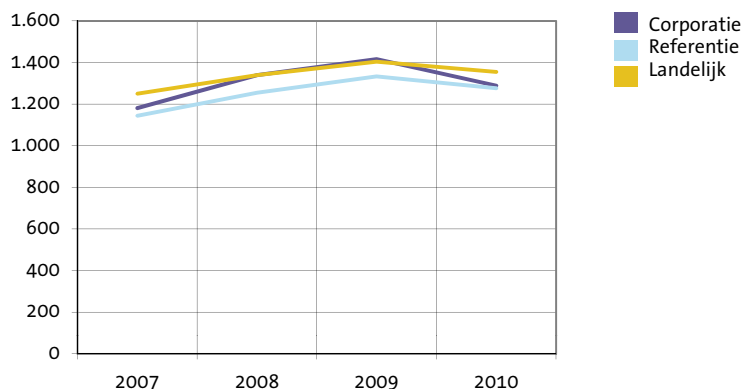
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.180	1.339	1.416	1.287	9,1
Referentie	1.144	1.255	1.334	1.277	11,6
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)



**Baston 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	5.114	5.153	5.301	5.422
Netto kasstroom per VHE *	2.519	2.241	2.409	2.644
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	827	373	766	915

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.584	4.698	4.862	5.002
Netto kasstroom per VHE *	2.081	2.042	2.117	2.417
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	993	775	837	1.190

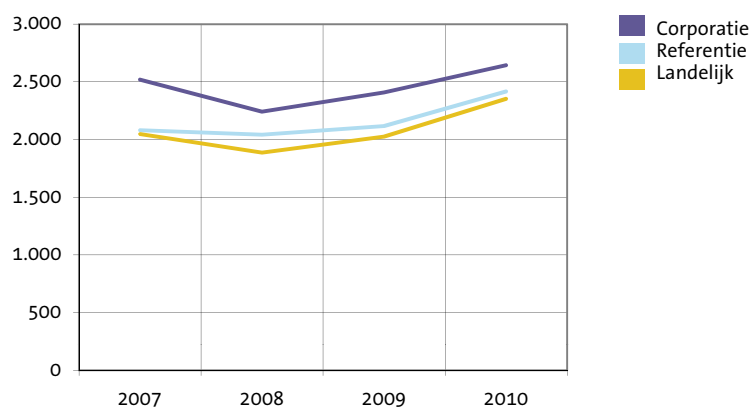
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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)

## Baston 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	95	79	3.029	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	146.579	178.695	178.430	173.297	182.421
- grondkosten	2.158	24.716	24.709	19.617	22.304
- bouwkosten	144.421	153.979	153.722	145.960	147.171
- overige kosten	0	0	0	7.720	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	852	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	0	0	50.819	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	0	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	0	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woonegelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	232	2.349
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	158.366	146.235
- grondkosten	0	0	0	19.892	16.091
- bouwkosten	0	0	0	136.099	119.315
- overige kosten	0	0	0	2.375	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	12	578	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	230.833	162.118	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	-3.083	-516	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	7	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	84	77	43	1.714	15.077
Bruto verkoopprijs	112.214	139.143	131.163	122.059	141.836
Verkoopkosten	5.214	3.000	2.349	5.581	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	100	100	100	20	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	119	143	182	12.057	132.226
Uitgaven	4.723	3.692	1.352	10.169	10.576

##### 3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	10	0	0	1.774	12.903
Kosten	4.100	0	0	5.683	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	11	10.688	83.660
--------------------------------------------------------	---	---	----	--------	--------

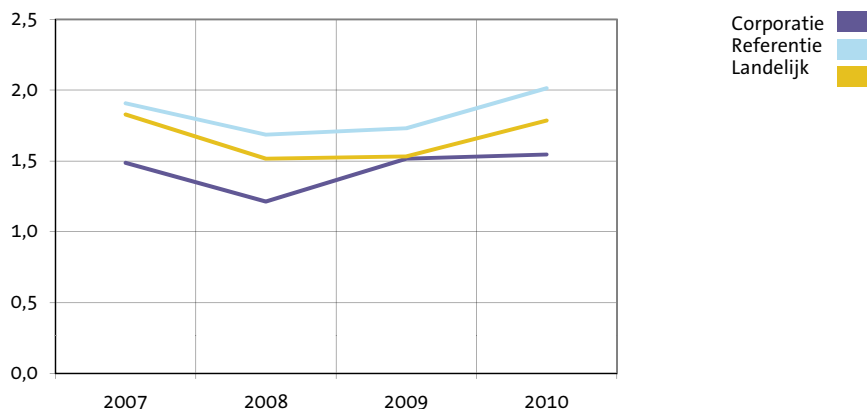
**Baston Wonen****Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.520	2.116	2.245	2.591
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.693	1.742	1.479	1.675
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Referentie</b>				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.086	1.904	1.979	2.363
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.093	1.129	1.143	1.174
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</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>Rentedekkingsgraad</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 rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2010</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		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Opgave corporatie</b>	<b>64.031</b>	<b>59.141</b>	<b>65.690</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	1.893	1.748	1.702	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-5.486	0	0	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	380	-249	815	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-362	-334	-75	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	0	-213	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-17.927	-17.145	-20.180	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>42.528</b>	<b>43.162</b>	<b>47.740</b>	<b>35.631</b>	<b>37.886</b>	<b>40.171</b>

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

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	157.366	124.869	157.863
	eenheden verzorging	31.040	62.640	53.868
	overige woongelegenheden	26.000	68.102	64.627
2009:	huurwoningen	156.207	125.955	159.816
	eenheden verzorging	31.200	74.548	59.051
	overige woongelegenheden	26.667	64.638	60.493
2010:	huurwoningen	150.497	123.290	156.769
	eenheden verzorging	31.180	75.784	64.769
	overige woongelegenheden	26.000	70.255	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		3,5	3,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,5	3,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		3,5	4,1	3,2

### Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	8,3	7,4	7,5
2009	8,1	7,7	7,7
2010	8,8	7,8	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	23,0	21,9	23,0
2009	22,0	21,9	23,2
2010	26,8	21,9	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,3	3,2	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,0	1,1

**4.1.4 Grondposities**

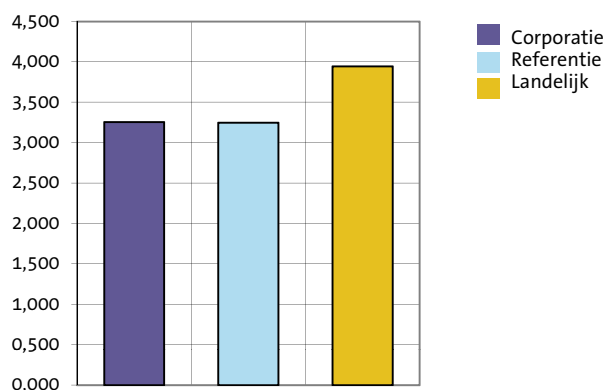
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	246	249	134	516	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		0	0	815.526	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		#####	66.182	5.386.504	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-64	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	446	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	165.567	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	732	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	49.001	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	22	859	27.139
-----------------------------------------------------	----	-----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## 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	35.379	28.328	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.158	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.743	1.278	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,80	4,42	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	39,0	92,3	44,9	38,6
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	24,2	33,1	32,4	23,8
<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					

**Baston 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	43.162	47.740
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	30.029	33.128
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)	0,2	0,2
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.480	39.118
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.630	26.700
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,7	0,7
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<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					

## Baston Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	34,8	34,7	38,1
Referentie	35,1	34,2	32,6
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	21.555	14.471	13.046

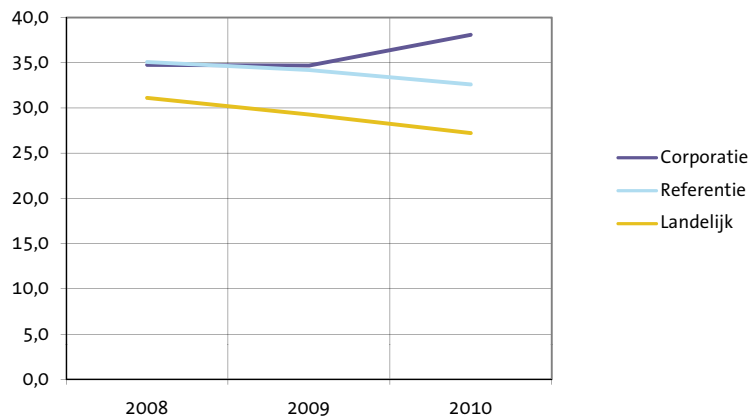
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	21.761	15.882	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



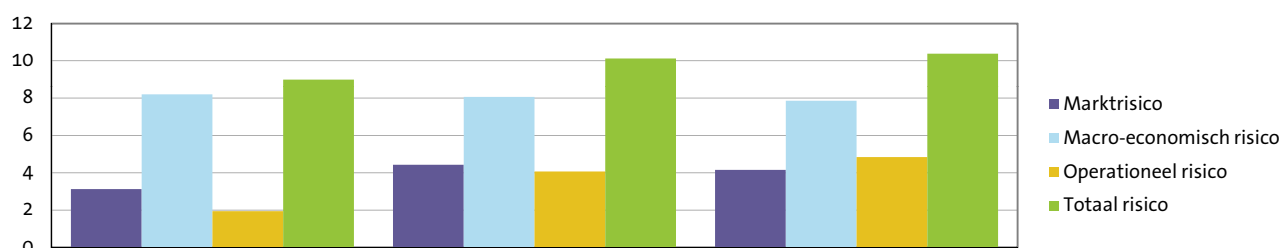
**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,1	1.771	4,4	1.963	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,2	4.642	8,1	3.577	7,9	3.772
Operationeel risico	1,9	1.103	4,1	1.805	4,8	2.318
Totaal risico	9,0	5.089	10,1	4.498	10,4	4.983
Vpb-beklemming	2,0	1.157	2,4	1.075	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,0	6.246	12,6	5.573	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

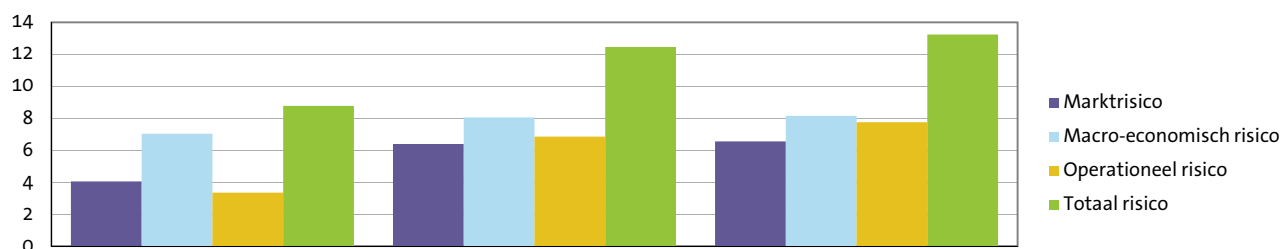
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,1	2.274	6,4	3.387	6,6	3.718
Macro-economisch risico	7,0	3.945	8,1	4.275	8,2	4.627
Operationeel risico	3,3	1.872	6,9	3.639	7,7	4.392
Totaal risico	8,8	4.923	12,5	6.610	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Baston Wonen

---

# 5 Financiële positie

---

### 5.5 Oordelen

#### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0	0,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

#### Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	100,0	0,0
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

---

**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 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.