Analyse CFV 2009

# Corporatie in Perspectief

## L1128

## Baston Wonen
## Zevenaar

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

# Baston Wonen

## Inhoud

# Baston Wonen

## 1 Algemeen

### 1.1 Algemene gegevens corporatie

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Naam corporatie | **Baston Wonen** | | | |
| L-nummer | L1128 | | | |
| Vestigingsplaats | Zevenaar | | | |
| Totaal huurwoningen | | 3.722 | | |
| Eenheden in verzorgingshuizen | | 50 | | |
| Overige woongelegenheden | | 6 | | |
| **Totaal aantal woongelegenheden** | | **3.778** | | |
| Garages | | 92 | [weging 0,2] | 18 |
| Bedrijfsruimten/winkels | | 18 | [weging 1,0] | 18 |
| Overig bezit | | 48 | [weging 0,2] | 10 |
| Maatschappelijk vastgoed | | 0 | [weging 2,0] | 0 |
| **Totaal aantal verhuureenheden ongewogen** | | **3.936** | | |
| **Totaal aantal verhuureenheden gewogen** | | | | **3.824** |
| | | | | |
| **Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen** | | **0** | | |
| **Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen** | | **0** | | |

**Bezit woongelegenheden in de regio**

| | | Aantal woongelegenheden in regio | Aandeel bezit in % totaal bezit |
|---|---|---|---|
| Rg13 | Arnhem e.o. | 3.778 | 100,0 |
| | | | |
| | | | |
| | Overig | 0 | 0,0 |

| | |
|---|---|
| Referentieregio | **Rg13 Arnhem e.o.** |
| Referentiegroep | **Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit** |

### 1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

| | Rg13 | | | Nederland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Vraag** | **Aanbod** | **Aanbod in % van vraag** | **Vraag** | **Aanbod** | **Aanbod in % van vraag** |
| Koopwoning | 15.100 | 10.400 | 69 | 603.900 | 387.000 | 64 |
| Huurwoning | 15.500 | 13.300 | 86 | 492.300 | 433.000 | 88 |
| **Binnen de huursector** | | | | | | |
| <aftoppingsgrens | 11.700 | 11.000 | 95 | 364.500 | 342.700 | 94 |
| >aftoppingsgrens | 3.900 | 2.300 | 60 | 127.700 | 90.400 | 71 |
| eengezins | 8.100 | 6.000 | 74 | 188.300 | 155.300 | 83 |
| meergezins | 7.400 | 7.300 | 99 | 304.000 | 277.700 | 91 |

*Bron: WoON 2006*

# Baston Wonen

## Algemeen 1

### 1.3 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) | 3.397 | 3.397 | 90 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 0 | 0 | 0 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 380 | 380 | 10 |
| Totaal | 3.778 | 3.778 | 100 |

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

| | Corporatie | Rg13 | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Eengezinswoningen | 59,1 | 58,0 | 43,6 |
| Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen | 10,2 | 18,0 | 27,5 |
| Meergezinsetagebouw met lift | 29,2 | 10,8 | 12,7 |
| Hoogbouw | 0,0 | 9,0 | 10,6 |
| Eenheden verzorging | 1,3 | 2,4 | 2,1 |
| Overige woongelegenheden | 0,2 | 1,8 | 3,5 |
| Onbekend | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | |
| Bouwperiode tot 1945 | 0,3 | 10,7 | 8,6 |
| Bouwperiode 1945-1959 | 9,3 | 15,1 | 14,5 |
| Bouwperiode 1960-1969 | 23,3 | 16,8 | 17,9 |
| Bouwperiode 1970-1979 | 21,1 | 18,3 | 18,9 |
| Bouwperiode 1980-1989 | 27,0 | 22,4 | 21,3 |
| Bouwperiode 1990-1999 | 11,0 | 10,4 | 11,2 |
| Bouwperiode 2000 en later | 7,9 | 6,3 | 7,6 |
| Onbekend | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

# Baston Wonen

## 2 Volkshuisvestelijke gegevens

### 2.1 Verhuur

#### 2.1.1 Verhuurgegevens

| | 2005 | 2006 | 2007 | Corporatie 2008 | Referentie 2008 | Landelijk 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mutatiegraad * ** | 9,0 | 5,7 | 7,6 | 7,1 | 9,9 | 8,6 |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur ** | 0,8 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,1 |
| Huurderving in % van de jaarhuur ** | 0,7 | 0,4 | 0,7 | 0,9 | 1,7 | 1,4 |
| Leegstand langer dan drie maanden* | 0,4 | 0,0 | | | | |
| Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden * | | | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,4 |
| Leegstand langer dan drie maanden projecten* | | | 0,6 | 3,9 | 1,1 | 0,8 |
| Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid | 403 | 437 | 446 | 452 | 403 | 402 |
| Huur in % van maximaal toegestane huur ** | 71,3 | 76,8 | 69,6 | 69,4 | 68,8 | 71,0 |

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

#### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling

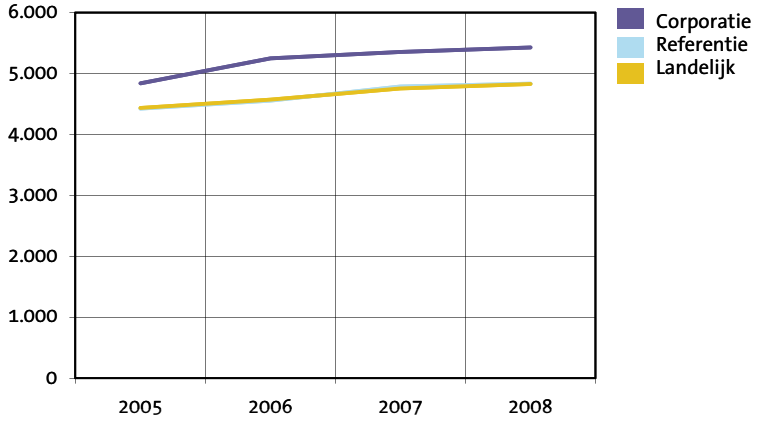
**(in € per jaar per woongelegenheid)**

| | 2005 | 2006 | 2007 | Realisatie 2008 | Index 2008 (2005=100) |
|---|---|---|---|---|---|
| Corporatie | 4.836 | 5.250 | 5.351 | 5.426 | 112 |
| Referentie | 4.421 | 4.552 | 4.784 | 4.831 | 109 |
| 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 woongelegenheid | | | | | ■ |
| Huur in % van maximaal toegestane huur | | | | ■ | |

**2.1.2 Huurprijsontwikkeling**
(in € per jaar per woongelegenheid)



# Baston Wonen

## Volkshuisvestelijke gegevens 2

### 2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

| | Rg13 | | Nederland | |
|---|---|---|---|---|
| | **Doelgroep** | **Niet doelgroep** | **Doelgroep** | **Niet doelgroep** |
| Verdeling huishoudens | 28 | 72 | 26 | 74 |
| Waarvan in de koopsector | 12 | 88 | 12 | 88 |
| Waarvan in de huursector | 42 | 58 | 44 | 56 |
| **Verdeling binnen de huursector** | | | | |
| Goedkoop | 53 | 47 | 51 | 49 |
| Middelduur | 34 | 66 | 42 | 58 |
| Duur | 34 | 66 | 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 | 605 | 567 | 567 | 560 | 15,0 | 26,4 | 26,6 |
| Betaalbare woningen | 2.946 | 2.980 | 2.937 | 2.870 | 77,1 | 68,3 | 66,3 |
| Dure woningen | 287 | 284 | | | | | |
| Dure woningen < huurtoeslaggrens | | | 292 | 292 | 7,8 | 3,9 | 5,5 |
| Dure woningen > huurtoeslaggrens | | | 0 | 0 | 0,0 | 1,4 | 1,6 |

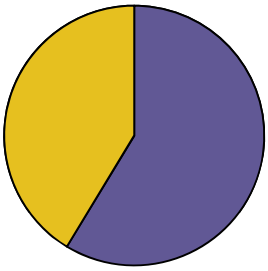
### 2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

| | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** | Totaal toewijzingen 2005-2008 in % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Corporatie** | **Referentie** | **Landelijk** |
| Toewijzingen aan doelgroep | 135 | 122 | 124 | 123 | 58,7 | 74,9 | 72,1 |
| Toewijzingen aan niet doelgroep | 91 | 101 | 80 | 83 | 41,3 | 25,1 | 27,9 |
| Passend | 179 | 196 | 175 | 191 | 86,3 | 89,7 | 90,6 |
| Te duur | 14 | 9 | 8 | 6 | 4,3 | 5,5 | 5,2 |
| Te goedkoop | 33 | 18 | 21 | 9 | 9,4 | 4,8 | 4,2 |

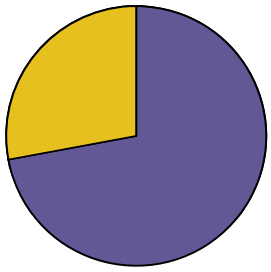
#### Quintielscores toewijzing

| **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

# 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 | 132 | 130 |
| Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen | 63 | 66 | 63 |
| Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) | 3,14 | 3,07 | 3,16 |

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

**(totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)**

(in € per gewogen verhuureenheid 2008)

| Onderhoud | 2006 | 2007 | 2008 | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Klachtenonderhoud | 1.368 | 1.100 | 1.142 | 299 | 290 | 300 |
| Mutatieonderhoud | 551 | 411 | 381 | 100 | 172 | 186 |
| Planmatig onderhoud | 3.908 | 3.814 | 4.550 | 1.190 | 961 | 978 |

( in € per verbeterde woongelegenheid 2008)

| Woningverbetering | 2006 | 2007 | 2008 | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningverbetering (x € 1.000) | 638 | 95 | 562 | 4.723 | 10.111 | 13.928 |
| Woningverbetering (aantal) | 60 | 134 | 119 | | | |

#### 2.2.3 Wonen en zorg

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Totale woongelegenheden per 31 december 2008 | 3.778 | | |
| Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten | 889 | | |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen* | 23,5 | 14,6 | 15,0 |
| Woningen voor overige bijzondere groepen | 0 | | |
| Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen | 0 | | |
| Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening* | 2,0 | 0,3 | 3,0 |
| Aantal nultredenwoningen | 1.075 | | |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)* | 28,5 | 27,2 | 27,7 |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008 | 45 | | |
| Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal | 21,8 | 17,1 | 15,7 |

* in % ten opzichte van woongelegenheden

# Baston Wonen

## Volkshuisvestelijke gegevens 2

### 2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

**(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

| | Realisatie | Prognose * | Corporatie | Referentie | Nederland |
|---|---|---|---|---|---|
| Sociale activiteiten | 5 | 101 | 1 | 40 | 58 |
| Fysieke activiteiten | 16 | 0 | 4 | 55 | 54 |
| Totaal | 21 | 101 | 6 | 95 | 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 woongelegenheid | | | ■ | | |
| Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen | | | | ■ | |
| Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen) | | | ■ | | |
| Toewijzingen woongelegenheden 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 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008 | | | | Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Corporatie** | **Rg13** | **Referentie** | **Landelijk** | **Corporatie** | **Rg13** | **Referentie** | **Landelijk** |
| Voorraad 31 december 2008 | 3.778 | 58.791 | 293.881 | 2.388.091 | 3.778 | 58.791 | 293.881 | 2.388.091 |
| **Mutaties in het bezit** | | | | | | | | |
| Nieuwbouw huurwoningen | 0,6 | 1,0 | 1,1 | 1,0 | 1,6 | 1,8 | 1,6 | 1,6 |
| Sloop huurwoningen | 0,1 | 0,6 | 0,7 | 0,7 | 0,0 | 0,6 | 0,7 | 0,9 |
| Aankoop huurwoningen | 0,1 | 0,7 | 1,1 | 0,9 | 0,0 | 1,0 | 0,3 | 0,5 |
| Verkoop huurwoningen | 1,6 | 1,0 | 1,8 | 1,3 | 1,7 | 0,9 | 0,9 | 0,8 |
| **Overige activiteiten** | | | | | | | | |
| Nieuwbouw koopwoningen | 0,0 | 0,7 | 0,4 | 0,4 | 0,1 | 1,3 | 0,5 | 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.

# Baston Wonen

## Volkshuisvestelijke gegevens 2

### 2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

| | Corporatieprognose | | | totaal | totaal | | Index | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2008 | prognose | realisatie | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2005 | 81 | 148 | 146 | 375 | 70 | 0,19 | | |
| Prognosejaar 2006 | | 0 | 157 | 157 | 19 | 0,12 | | |
| Prognosejaar 2007 | | | 37 | 37 | 19 | 0,51 | | |
| Gerealiseerde productie | 51 | 0 | 19 | | | | 0,27 | 0,56 |

### 2.3.3 Realisatie-index sloop

| | Corporatieprognose | | | totaal | totaal | | Index | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2008 | prognose | realisatie | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0,05 | | |
| Prognosejaar 2006 | | 0 | 0 | 0 | 10 | 0,05 | | |
| Prognosejaar 2007 | | | 10 | 10 | 10 | 1,00 | | |
| Gerealiseerde productie | 0 | 0 | 10 | | | | 0,37 | 0,45 |

### 2.3.4 Realisatie-index verkopen

| | Corporatieprognose | | | totaal | totaal | | Index | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2008 | prognose | realisatie | | Corporatie | Landelijk |
| Prognosejaar 2005 | 48 | 61 | 70 | 179 | 186 | 0,96 | | |
| Prognosejaar 2006 | | 40 | 40 | 80 | 127 | 0,63 | | |
| Prognosejaar 2007 | | | 70 | 70 | 84 | 0,83 | | |
| Gerealiseerde productie | 59 | 43 | 84 | | | | 0,81 | 0,61 |

# Baston 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 | Bezit | Rg13 Realisatie |
|---|---|---|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 1 | 0 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 3.397 | 89 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 0 | 0 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 380 | 24 |
| | | |
| Totaal | 3.778 | 113 |

#### Productievoornemens 2009 - 2013

| Waardering wijken per regio | Bezit | Rg13 Productie |
|---|---|---|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 1 | 0 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 3.397 | 506 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 0 | 28 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 380 | 117 |
| | | |
| Totaal | 3.778 | 651 |

### 2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

#### Productierealisatie 2008

| Waardering wijken bezit corporatie totaal | Aantal | Bezit in % | Aantal | Realisatie in % | Realisatie in % bezit |
|---|---|---|---|---|---|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 3.397 | 90 | 89 | 79 | 3 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 380 | 10 | 24 | 21 | 6 |
| Totaal | 3.778 | 100 | 113 | 100 | 3 |

#### Productievoornemens 2009 - 2013

| Waardering wijken bezit corporatie totaal | Aantal | Bezit in % | Aantal | Productie in % | Productie in % bezit |
|---|---|---|---|---|---|
| Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen) | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen) | 3.397 | 90 | 506 | 78 | 15 |
| Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen) | 0 | 0 | 28 | 4 | 0 |
| Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd) | 380 | 10 | 117 | 18 | 31 |
| Totaal | 3.778 | 100 | 651 | 100 | 17 |

# Baston Wonen

## Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

| | Rg13 | Landelijk |
|---|---|---|
| Corporatie | 0,0 | n.v.t. |
| Alle corporaties werkzaam in de regio | 48,2 | 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 | 1 | 11.079 | 231.428 |
| Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 * | 0 | 306 | 0 |
| Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 * | 0 | 12.004 | 29.673 |
| Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013 | 0 | 5.798 | 84.352 |
| Productiemaatregelen/corporatiebezit in % | 0,0 | 52,3 | 36,4 |
| Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 * | 0 | 4.933 | 86.352 |
| Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 * | 0 | 3.000 | 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 | | | | | |

# Baston Wonen

## 3 Bedrijfsvoering

### 3.1 Netto bedrijfslasten

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

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Netto bedrijfslasten per VHE | 1.353 | 1.383 | 1.340 |
| Personeelskosten per Fte | 75.948 | 62.916 | 64.248 |
| Aantal VHE per Fte | 90 | 87 | 92 |

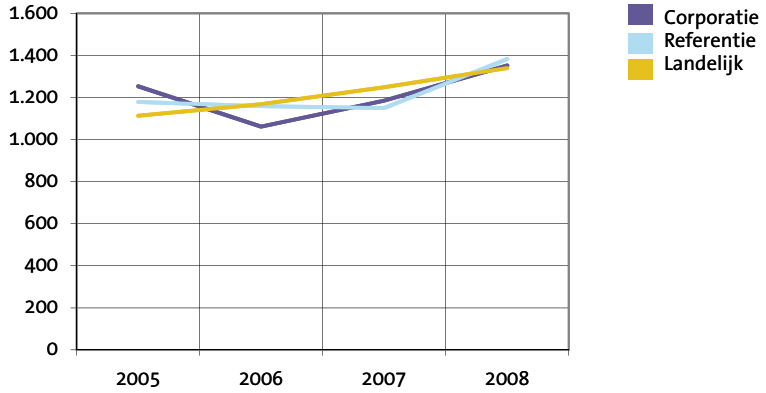
#### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
**(per VHE x € 1)**

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Toename 2005-2008 in % |
|---|---|---|---|---|---|
| Corporatie | 1.253 | 1.062 | 1.185 | 1.353 | 7,9 |
| Referentie | 1.179 | 1.159 | 1.150 | 1.383 | 17,3 |
| 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)



## 3.2 Netto kasstroom

**(x € 1)**

| **Corporatie** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** |
|---|---|---|---|---|
| Huuropbrengst per VHE | 4.950 | 5.069 | 5.137 | 5.205 |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE | 2.535 | 2.527 | 2.530 | 2.264 |
| Netto kasstroom na rente per VHE | 553 | 809 | 702 | 379 |

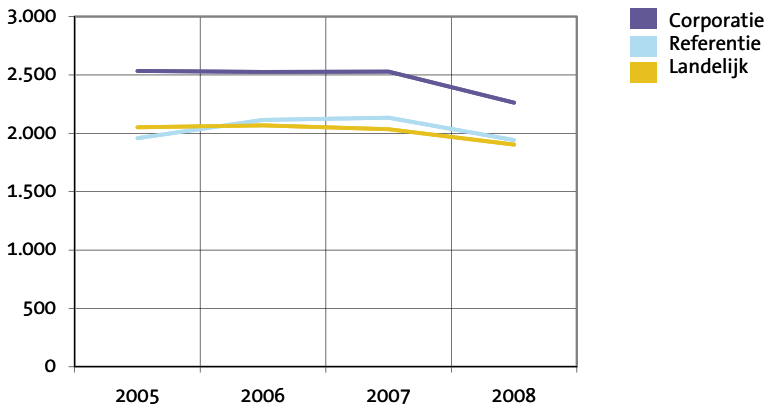
| **Referentie** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Huuropbrengst per VHE | 4.367 | 4.492 | 4.707 | 4.739 |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE | 1.958 | 2.114 | 2.135 | 1.942 |
| Netto kasstroom na rente per VHE | 765 | 921 | 886 | 674 |

| **Landelijk** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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

| **Scores 2008** | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|---|---|---|---|---|
| Netto kasstroom per VHE | | | | ■ | |
| Netto kasstroom na rente per VHE | ■ | | | | |

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



# Baston Wonen

# 3 Bedrijfsvoering

## 3.3 Kosten en opbrengsten productie

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| **Nieuwbouw huur** | | | |
| Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur | 146.579 | 166.617 | 155.528 |
| - grondkosten | 2.158 | 21.675 | 20.681 |
| - bouwkosten | 144.421 | 135.064 | 128.809 |
| - overige kosten | 0 | 9.877 | 6.038 |
| | | | |
| **Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen** | 0 | 41.251 | 136.231 |
| | | | |
| **Nieuwbouw verzorgingshuizen** | | | |
| Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen | 0 | 184.369 | 190.491 |
| - grondkosten | 0 | 6.369 | 19.766 |
| - bouwkosten | 0 | 130.108 | 155.610 |
| - overige kosten | 0 | 47.892 | 15.115 |
| | | | |
| **Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties** | 4.723 | 10.111 | 13.928 |
| | | | |
| **Nieuwbouw koopwoningen** | | | |
| Bruto stichtingskosten | 0 | 168.750 | 181.208 |
| Netto verkoopresultaten | 0 | 9.500 | 11.275 |
| | | | |
| **Verkoop bestaand bezit** | | | |
| Bruto verkoopprijs | 112.214 | 125.223 | 146.104 |
| Verkoopkosten | 5.214 | 2.915 | 7.757 |
| | | | |
| **Sloop woongelegenheden** | | | |
| Kosten | 4.100 | 8.352 | 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 | | ■ | | | |

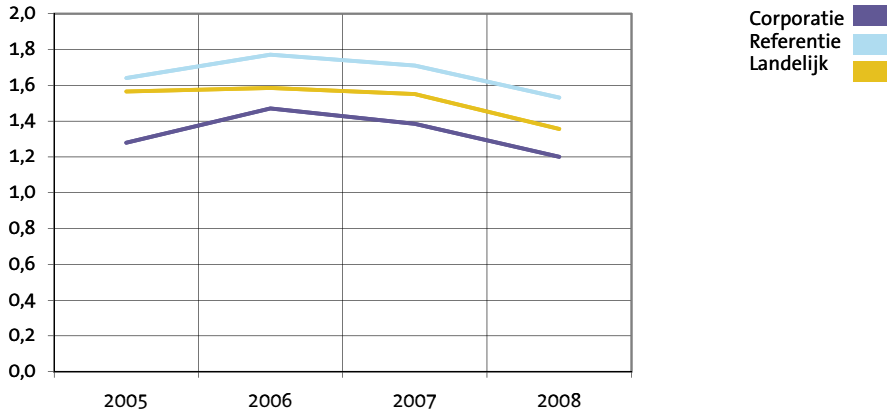
## 3.4 Rentedekkingsgraad

| Corporatie | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1) | 2.535 | 2.527 | 2.530 | 2.264 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1) | 1.982 | 1.717 | 1.828 | 1.885 |
| **Rentedekkingsgraad** | **1,3** | **1,5** | **1,4** | **1,2** |
| | | | | |
| **Referentie** | | | | |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1) | 1.958 | 2.114 | 2.135 | 1.942 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1) | 1.193 | 1.194 | 1.249 | 1.268 |
| **Rentedekkingsgraad** | **1,6** | **1,8** | **1,7** | **1,5** |
| | | | | |
| **Landelijk** | | | | |
| 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 |
| **Rentedekkingsgraad** | **1,6** | **1,6** | **1,6** | **1,4** |

### Quintielscores rentedekkingsgraad

| Scores 2008 | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2006** | **2007** | **2008** | **2006** | **2007** | **2008** |
| **Opgave corporatie** | **64.366** | **62.219** | **64.677** | **39.847** | **41.001** | **42.253** |
| Stap 1 aanpassen discontering | 1.903 | 1.839 | 1.912 | 696 | 465 | 360 |
| Stap 2 verkoopportefeuille | -11.765 | -5.342 | -5.542 | -1.843 | -2.029 | -2.292 |
| Stap 3 parameters | -267 | -413 | 384 | -2.266 | -1.949 | -1.244 |
| Stap 4 heffing | 0 | -49 | -366 | 141 | 28 | -163 |
| Stap 5 Levensduur | 0 | 0 | 0 | -60 | -66 | -97 |
| Stap 6 Restwaarde | -12.775 | -16.871 | -18.108 | -2.755 | -3.025 | -2.998 |
| Stap 7 Lastenniveau | 0 | 0 | 0 | -224 | -428 | -301 |
| **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde** | **41.463** | **41.384** | **42.957** | **33.535** | **33.997** | **35.518** |

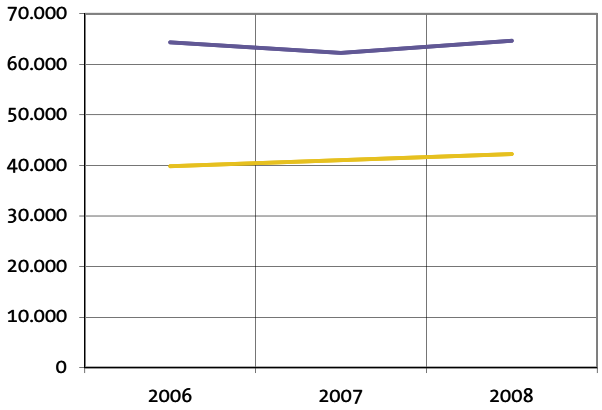
### Quintielscores bedrijfswaarde

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

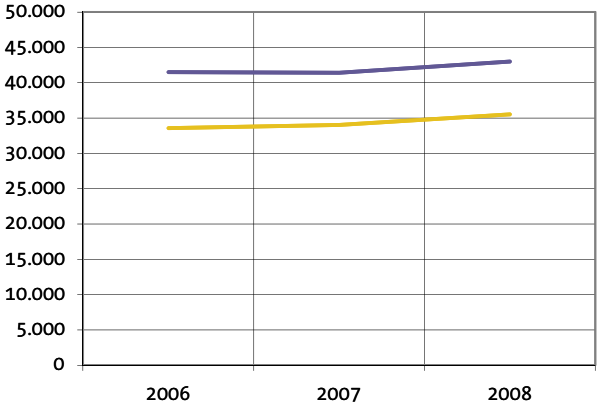
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

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




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



## Baston Wonen

# Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

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

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| WOZ-waarde 2006 | 112.626 | 106.060 | 133.405 |
| WOZ-waarde 2007 | 146.978 | 122.039 | 148.247 |
| WOZ-waarde 2008 | 155.485 | 126.664 | 155.105 |
| Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in % | 3,5 | 3,9 | 3,2 |

### 4.1.3 Kengetallen vastgoed

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur | | | |
| 2006 | 8,2 | 7,4 | 7,4 |
| 2007 | 8,1 | 7,3 | 7,3 |
| 2008 | 8,3 | 7,5 | 7,5 |
| Restant levensduur na uniformering | 23,0 | 22,0 | 23,0 |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden | 3,7 | 3,6 | 4,5 |
| WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden | 1,0 | 1,0 | 1,3 |

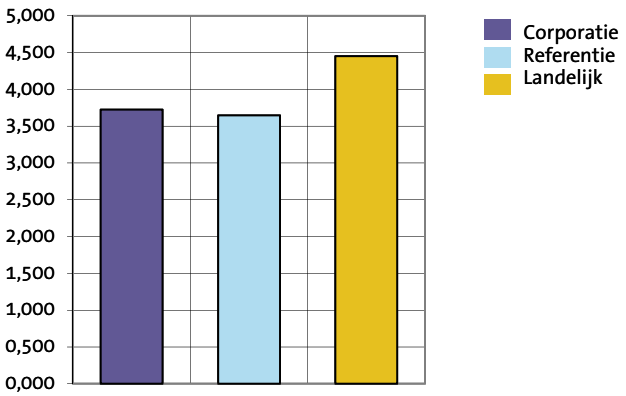
### 4.1.4 Waarde grondposities
**(per VHE x € 1)**

| | 2007 | 2008 |
|---|---|---|
| Corporatie | 254 | 249 |
| Referentie | 651 | 686 |
| 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**



# 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 | 34.789 | 26.246 | 28.780 |
| Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE | 31.362 | 23.979 | 26.073 |
| Kortlopende schulden per VHE | 2.924 | 1.375 | 1.716 |

### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

**(x € 1)**

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Rentelasten per VHE | 1.885 | 1.268 | 1.404 |
| Rentelasten op leningenportefeuille in % | 5,00 | 4,59 | 4,60 |

### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

**(x € 1)**

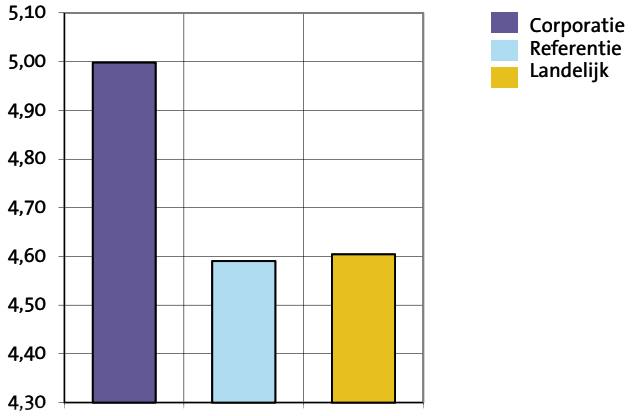
| **Corporatie** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** |
|---|---|---|---|---|
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE* | 2.535 | 2.527 | 2.530 | 2.264 |
| Langlopende leningen per VHE | 31.268 | 31.637 | 32.350 | 34.789 |
| Schuldverdien ratio | **12,3** | **12,5** | **12,8** | **15,4** |
| **Referentie** | | | | |
| Netto kasstroom excl. verkopen per VHE* | 1.958 | 2.114 | 2.135 | 1.942 |
| Langlopende leningen per VHE | 23.056 | 23.809 | 25.105 | 26.246 |
| Schuldverdien ratio | **11,8** | **11,3** | **11,8** | **13,5** |
| **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 | **12,0** | **12,3** | **13,2** | **15,1** |

* Vóór rente

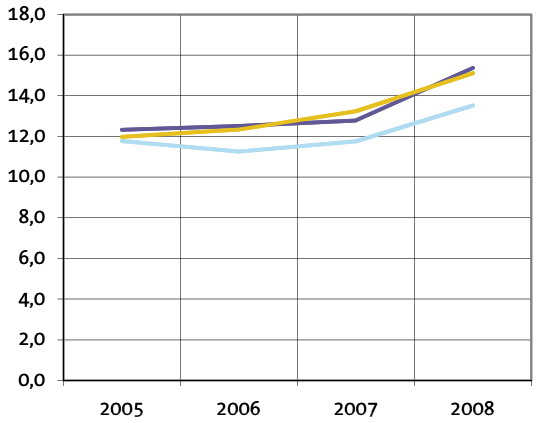
### Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

| **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**



## Baston Wonen

# Waarden vastgoed en leningen 4

### 4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

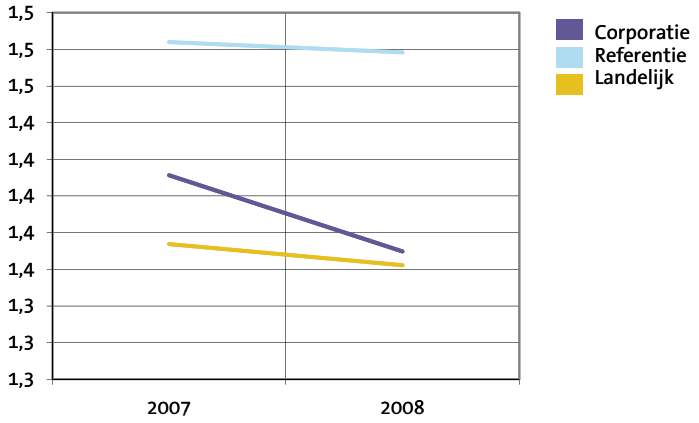
**(x € 1)**

| **Corporatie** | **2007** | **2008** |
|---|---|---|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE | 41.384 | 42.957 |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE | 29.325 | 31.362 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | **1,4** | **1,4** |
| **Referentie** | | |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE | 34.249 | 35.452 |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE | 23.079 | 23.979 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | **1,5** | **1,5** |
| **Landelijk** | | |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE | 33.997 | 35.518 |
| Rentabiliteitswaarde leningen per VHE | 24.748 | 26.073 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen | **1,4** | **1,4** |

### Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

| **Scores 2008** | 1e quintiel | 2e quintiel | 3e quintiel | 4e quintiel | 5e quintiel |
|---|---|---|---|---|---|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde | | | | | |

### 4.2.3 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 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|
| Corporatie | 30,1 | 28,9 | 34,8 |
| Referentie | 35,2 | 34,4 | 33,3 |
| Landelijk | 32,6 | 31,6 | 30,5 |

| Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| | 19.162 | 13.813 | 13.322 |

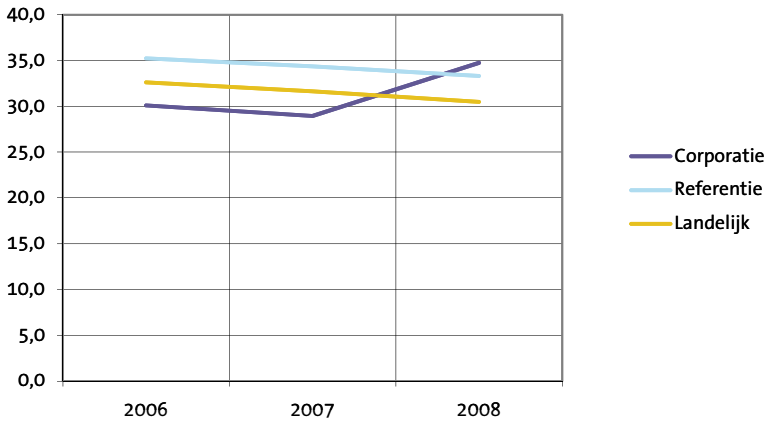
## 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

| | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|---|---|---|---|
| Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000) | 100.045 | 4.503.197 | 35.289.104 |
| Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1) | 26.162 | 14.941 | 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

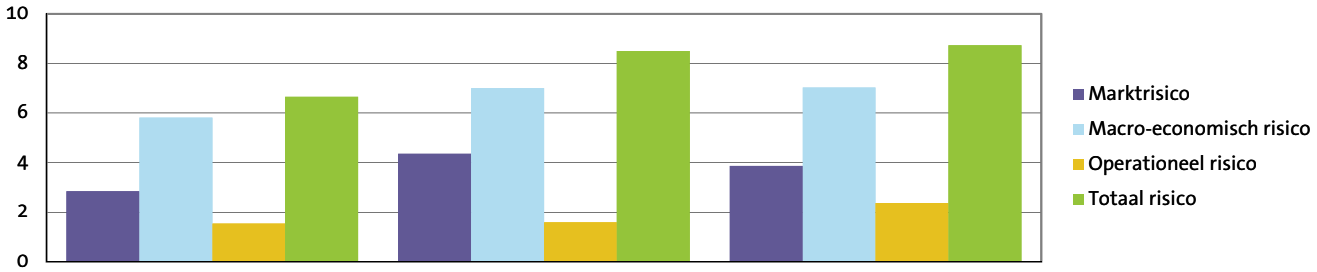


## 5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

| | Corporatie | | Referentie | | Landelijk | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marktrisico | 2,9 | 1.573 | 4,4 | 1.805 | 3,9 | 1.688 |
| Macro-economisch risico | 5,8 | 3.205 | 7,0 | 2.900 | 7,0 | 3.068 |
| Operationeel risico | 1,5 | 849 | 1,6 | 662 | 2,4 | 1.034 |
| Totaal risico | 6,7 | 3.670 | 8,5 | 3.523 | 8,7 | 3.811 |

**5.2 Risicobeoordeling verslagjaar**
(in % van het balanstotaal 2008)

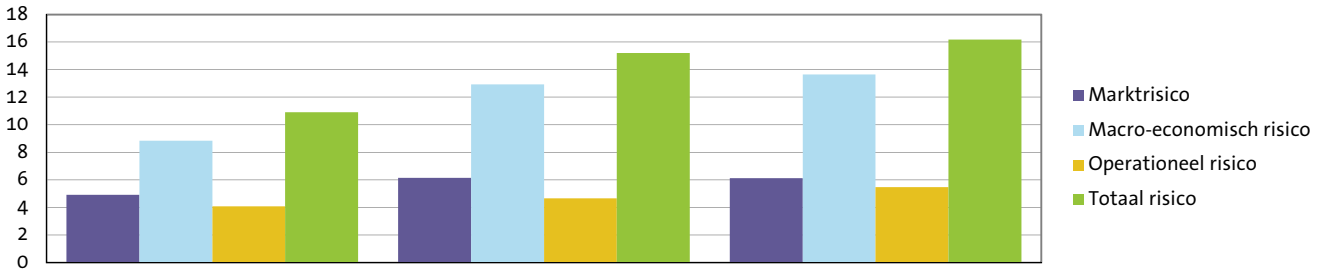



## 5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

| | Corporatie | | Referentie | | Landelijk | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marktrisico | 4,9 | 3.078 | 6,1 | 3.129 | 6,1 | 3.329 |
| Macro-economisch risico | 8,8 | 5.537 | 12,9 | 6.596 | 13,6 | 7.412 |
| Operationeel risico | 4,1 | 2.554 | 4,7 | 2.372 | 5,5 | 2.977 |
| Totaal risico | 10,9 | 6.830 | 15,2 | 7.752 | 16,2 | 8.785 |

**5.3 Risicobeoordeling prognoses**
(in % van het balanstotaal 2013)



# Baston Wonen

## 5 Financiële positie

### 5.5 Oordelen

#### Continuïteitsoordeel

| | A | B1 | B2 | C |
|---|---|---|---|---|
| Corporatie | | | | JA |
| Referentie (in percentage per klasse) | 84 | 2 | 0 | 14 |
| Landelijk (in percentage per klasse) | 81 | 6 | 2 | 11 |

#### Solvabiliteitsoordeel

| | Voldoende | Onvoldoende |
|---|---|---|
| Corporatie | JA | |
| Referentie (in percentage per klasse) | 98 | 2 |
| Landelijk (in percentage per klasse) | 98 | 2 |

# 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

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.