

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0968

**Omnia Wonen
Harderwijk**



Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
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	Kwaliteit van de voorraad	
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	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
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	Inzet in aandachtswijken	
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
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	
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	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
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	Langlopende leningen	
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
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

Omnia Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Omnia Wonen				
L-nummer	L0968				
Vestigingsplaats	Harderwijk				
Aantal fte's	76,3				
Totaal huurwoningen					6.555
Eenheden in verzorgingshuizen					0
Overige woonegelegenheden					0
Totaal aantal woonegelegenheden					6.555
Garages	3.600	m2	200	[weging 0,2]	40
Bedrijfsruimten/winkels	14.242	m2	26	[weging 1,0]	26
Overig bezit	50	m2	2	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	27.047	m2	56	[weging 2,0]	112
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen					6.839
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					6.733
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					6.906
Verbindingen					
Aantal verbindingen					7
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen					0
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen					0
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *					31
Verstrekte leningen *					16.503
Rekening courant *					-792
Verstrekte garanties *					0
* (x € 1.000)					
Bezit woonegelegenheden in de regio					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
		in regio		totaal bezit	
Rg10	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	3.769		57,5	
Rg16	Oost-Utrecht	821		12,5	
	Overig	1.965		30,0	
Referentieregio	Rg10 West-Veluwe/Noordwest-Veluwe				
Referentiegroep	Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille				

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

Waardering wijken	Rg10	Rg16	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	376	165	541	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.393	656	4.049	88
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.769	821	4.590	100

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

	Corporatie	Rg10	Rg16	Landelijk
Eengezinswoningen	53,8	51,8	45,7	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	26,6	14,2	25,2	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,1	13,2	17,3	13,1
Hoogbouw	3,5	7,7	8,9	10,7
Eenheden verzorging	0,0	3,1	1,1	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	10,0	1,9	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	10,2	3,6	4,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	16,3	14,1	16,8	14,3
Bouwperiode 1960-1969	27,9	15,4	15,8	17,6
Bouwperiode 1970-1979	8,8	26,7	20,4	18,7
Bouwperiode 1980-1989	21,5	19,6	21,7	21,3
Bouwperiode 1990-1999	7,2	10,4	13,8	11,1
Bouwperiode 2000 en later	8,2	10,2	6,8	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

Omnia Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	8,6	8,7	8,1	7,5	8,1	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,1	0,8	0,8	0,8	1,2	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,8	0,9	0,6	0,5	1,0	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,5					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,2	0,2	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,9	0,0	0,3	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	421	398	454	442	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				442	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	405	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige wooneenheden				n.v.t.	420	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	67,6	68,0	68,6	69,3	69,5	71,5

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

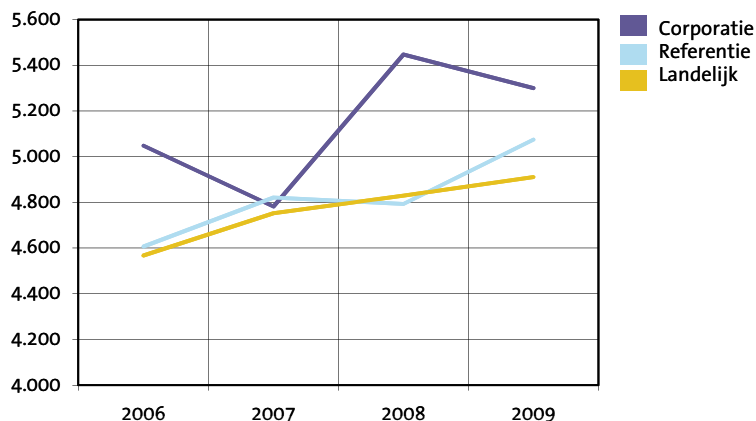
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	5.048	4.782	5.447	5.299	105
Referentie	4.607	4.821	4.793	5.074	110
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)



Volkshuisvestelijke gegevens 2**2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

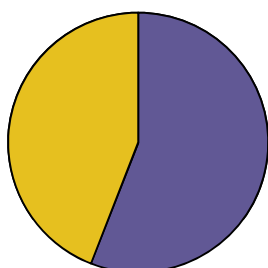
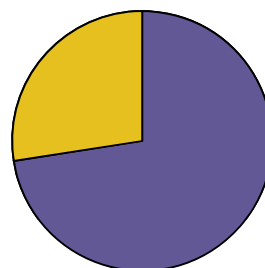
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.343	1.350	1.273	1.157	17,7	22,3	25,4
Betaalbare woningen	5.130	4.835	4.846	4.789	73,1	69,0	66,7
Dure woningen	324						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		356	374	392	6,0	7,0	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		402	408	217	3,3	1,7	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

					Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
	2006	2007	2008	2009	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	426	315	308	338	55,9	68,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	227	317	225	324	44,1	31,1	27,5
Passend	616	581	502	603	92,8	89,9	90,2
Te duur	23	30	15	48	4,7	4,9	5,9
Te goedkoop	14	21	16	11	2,5	5,2	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.

Omnia 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	136	134	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	82	66	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,25	3,15	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	188	169	165	173	292	325
Mutatieonderhoud	107	88	81	55	262	205
Planmatig onderhoud	1.399	1.808	2.916	1.547	1.113	915
Totaal onderhoud	1.694	2.065	3.162	1.776	1.667	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonegelegenheid 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	499	1.500	6.600	1.023	10.129	16.114	15.948
Woningverbetering (aantal)	60	72	333	101			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	6.555		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.055		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	16,1	13,3	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woonegebouwen	0		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	0,4	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.998		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	30,5	28,7	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	70		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	10,6	18,1	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	64	500	10	35	69
Fysieke activiteiten	300	694	46	48	54
Totaal	364	1.194	56	83	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					

Omnia 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	Rg10	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg10	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	6.555	46.268	89.459	2.419.143	6.555	46.268	89.459	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,2	1,3	0,7	1,0	0,0	1,5	1,1	1,2
Sloop woongelegenheden	0,0	0,3	0,8	0,7	0,2	0,4	0,4	0,7
Aankoop woongelegenheden	1,7	0,5	1,7	1,1	2,3	0,5	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	4,1	0,5	2,6	1,1	0,4	0,7	1,1	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,3	0,4	0,5	2,0	0,5	0,8	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.

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

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	167	150	260	577	414	0,72	
Prognosejaar 2007		89	284	373	266	0,71	
Prognosejaar 2008			318	318	242	0,76	
Gerealiseerde productie	148	24	242			0,73	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	0		
Prognosejaar 2007		0	0	0	0		
Prognosejaar 2008			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	31	31	56	118	801	0,15	
Prognosejaar 2007		174	196	370	781	0,47	
Prognosejaar 2008			140	140	691	0,20	
Gerealiseerde productie	20	90	691			0,27	0,59

Omnia 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	Rg10		Rg16	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	376	0	165	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.393	182	656	143
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.769	182	821	143

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg10		Rg16	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	376	0	165	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.393	742	656	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	3.769	742	821	0

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)	532	8	76	7	14
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.337	20	244	23	18
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.686	71	741	70	16
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	6.555	100	1.061	100	16

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	532	8	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.337	20	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.686	71	955	96	20
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	40	4	0
Totaal	6.555	100	995	100	15

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

	Rg10	Rg16	Landelijk
Corporatie	0,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	27,2	23,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	28,1

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 2009	#N/B	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	#N/B	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	#N/B	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	#N/B	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	#N/B	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	#N/B	0	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	#N/B	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

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

Omnia 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	619	691	699	749	799	705
Overige bedrijfslasten*	786	789	913	972	1.217	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.667	1.997	3.092	1.718	1.558	1.387
Variabele lasten	3.072	3.477	4.703	3.439	3.574	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.731	2.066	3.162	1.776	1.607	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.341	1.412	1.541	1.663	1.967	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	186	181	221	239	252	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	64	47	54	67	127	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	45	73	114	106	57	66
Netto bedrijfslasten	1.046	1.111	1.152	1.251	1.531	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	60	0	74	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.046	1.111	1.092	1.251	1.457	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	67.772	62.618	61.818
Aantal VHE per fte	91	78	88

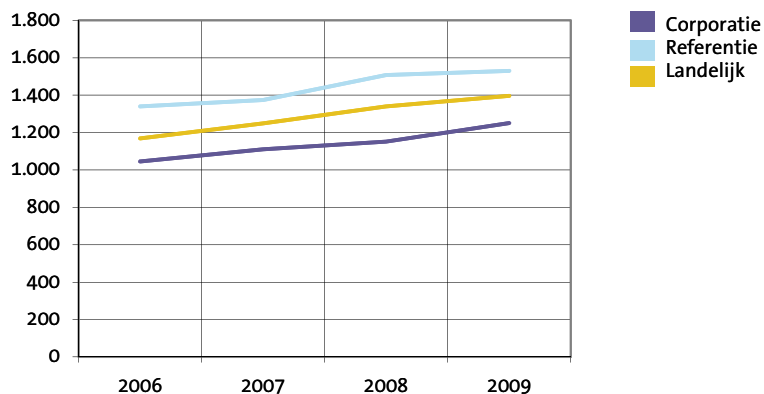
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.046	1.111	1.152	1.251	19,6
Referentie	1.340	1.374	1.508	1.531	14,2
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)



3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.944	5.104	5.264	5.455
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.164	1.925	947	2.426
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	793	534	-541	874

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.570	4.735	4.784	5.237
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.882	1.623	1.548	2.054
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	819	534	369	684

Landelijk				
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

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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)

Omnia Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	100	24	104	374	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	121.620	144.042	177.490	187.441	174.866
- grondkosten	15.750	15.000	15.000	29.155	22.220
- bouwkosten	79.620	108.417	138.115	142.816	145.295
- overige kosten	26.250	20.625	24.375	15.471	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	0	168.367	115.020	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	0	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	0	176.317
- grondkosten	0	0	0	0	17.494
- bouwkosten	0	0	0	0	151.999
- overige kosten	0	0	0	0	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	22	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	71.727	136.621
- grondkosten	0	0	0	4.409	17.067
- bouwkosten	0	0	0	38.682	110.382
- overige kosten	0	0	0	28.636	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	48	0	0	174	6.535
Bruto stichtingskosten	151.458	0	0	187.391	191.478
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-12.293	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	0	69	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	20	18	39	1.079	13.045
Bruto verkoopprijs	155.150	168.222	148.205	127.179	139.963
Verkoopkosten	133.600	667	641	4.338	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	53	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	72	333	101	5.445	97.606
Uitgaven	20.833	19.820	10.129	16.114	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	0	0	0	481	15.305
Kosten	0	0	0	9.559	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

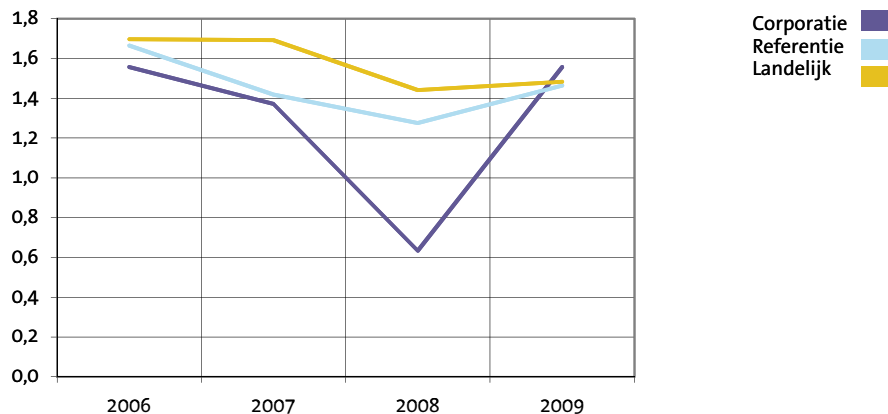
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	3.949	153.361
---	---	---	---	-------	---------

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.218	1.970	937	2.442
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.425	1.436	1.477	1.569
Rentedekkingsgraad	1,6	1,4	0,6	1,6
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.052	1.811	1.711	2.162
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.233	1.277	1.342	1.478
Rentedekkingsgraad	1,7	1,4	1,3	1,5
Landelijk				
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
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	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

Omnia 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
Opgave corporatie	40.660	37.839	40.045	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.650	-1.713	-1.758	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-868	1.284	1.622	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-52	-332	-284	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-257	-282	0	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	-3.115	162	319	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	34.716	36.958	39.943	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	164.090
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.590	53.571
	overige woongelegenheden	n.v.t.	63.261	52.749
2008:	huurwoningen	177.949	164.004	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	49.786	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	67.220	64.627
2009:	huurwoningen	175.758	164.053	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	35.670	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	73.705	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	3,0	3,1	3,1

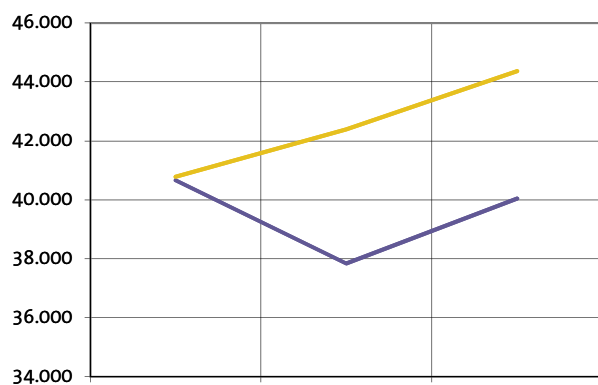
Quintielscores bedrijfswaarde

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

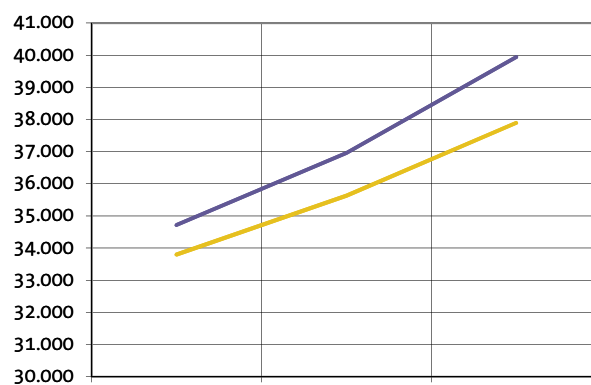
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	6,8	7,0	7,3
2008	7,0	7,1	7,5
2009	7,3	7,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,0	24,1	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,2	4,7	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

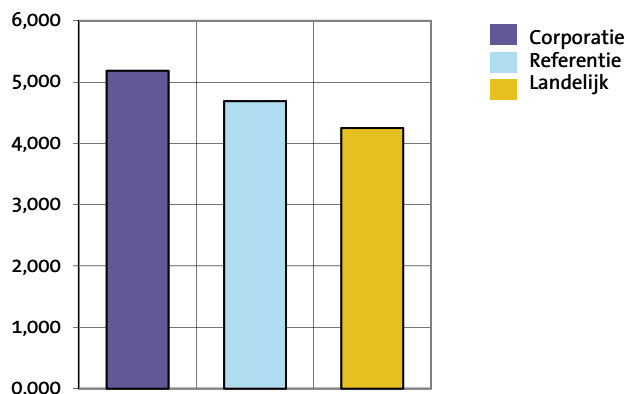
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	202	199	504	1.107	887
Aantal hectares			13,3	28.319	277.642

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	52	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	206.538	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	9	175	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	54.000	98.286	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

Omnia 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	31.117	31.542	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	27.701	28.949	27.284
Kortlopende schulden per VHE	3.295	1.769	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.569	1.478	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,59	4,78	4,47

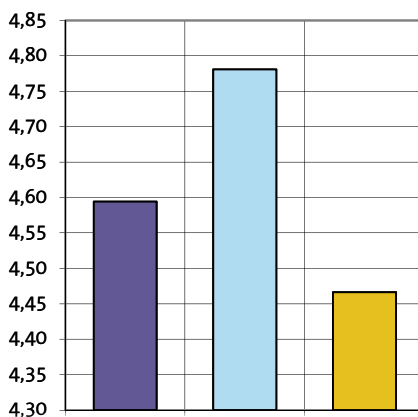
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	793	534	-541	874
Langlopende leningen per VHE	29.201	27.125	29.895	31.117
Schuldverdienratio	36,8	50,8	-55,3	35,6
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	819	534	369	684
Langlopende leningen per VHE	24.002	25.351	28.146	31.542
Schuldverdienratio	29,3	47,5	76,3	46,1
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

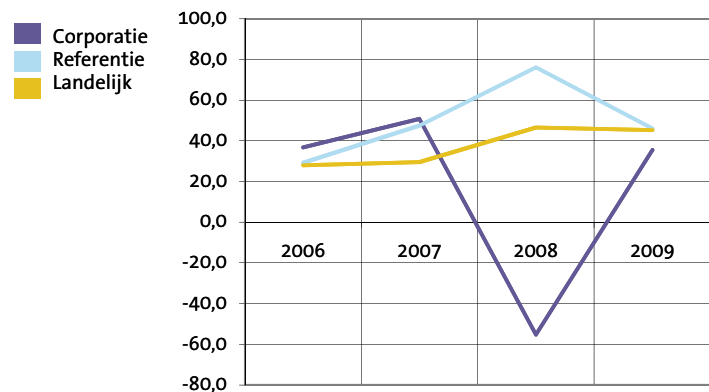
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

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

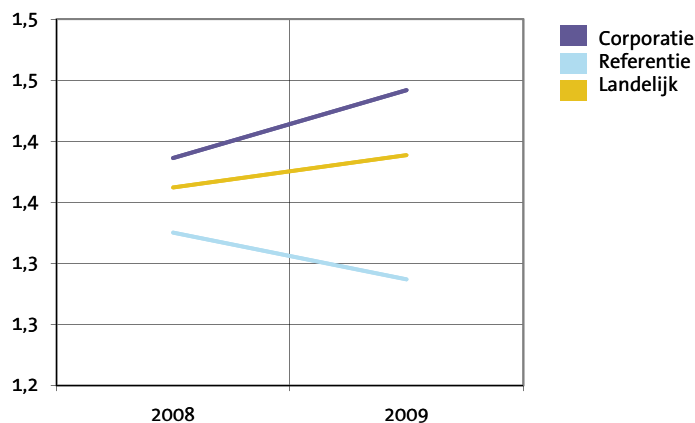


Waarden vastgoed en leningen 4**4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.958	39.943
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.661	27.701
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.927	37.260
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.599	28.949
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

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

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Omnia Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	16,7	20,7	36,4
Referentie	33,0	32,5	27,2
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	19.563	13.018	13.400

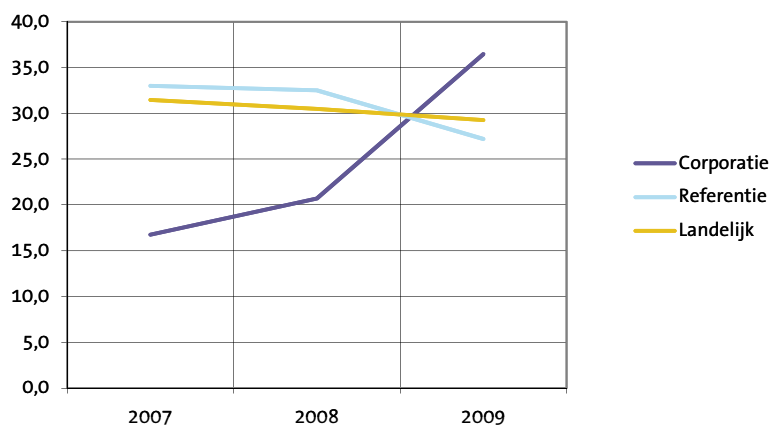
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	19.334	18.578	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



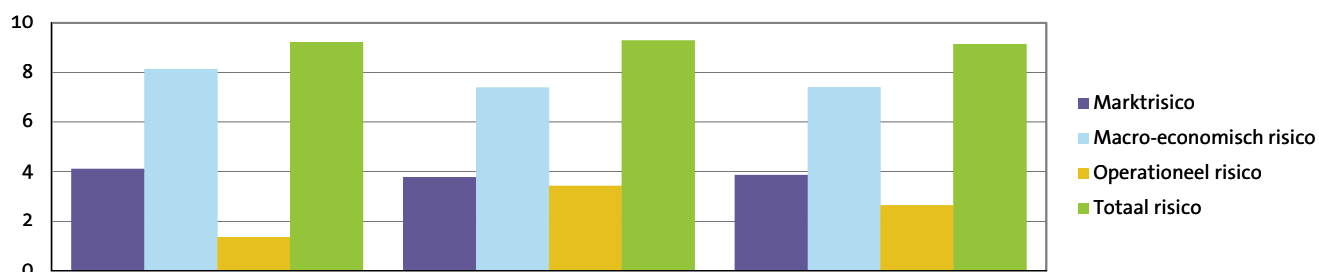
Financiële positie en perspectief**5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,1	2.206	3,8	1.805	3,9	1.772
Macro-economisch risico	8,1	4.366	7,4	3.534	7,4	3.392
Operationeel risico	1,4	731	3,4	1.639	2,6	1.211
Totaal risico	9,2	4.946	9,3	4.444	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

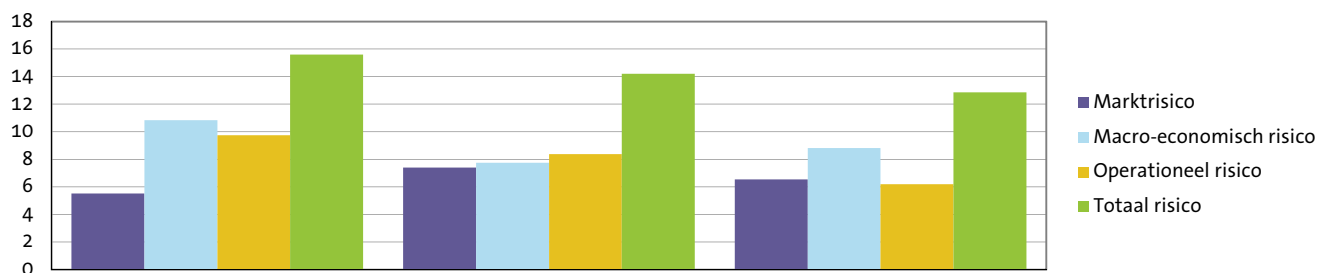
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,5	3.267	7,4	4.228	6,5	3.706
Macro-economisch risico	10,8	6.413	7,8	4.424	8,8	4.991
Operationeel risico	9,7	5.760	8,4	4.774	6,2	3.511
Totaal risico	15,6	9.219	14,2	8.103	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Omnia Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	84,0	0,0	5,0	0,0	11,0
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

Omnia Wonen

Omnia 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 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.