

Analyse CFV 2011

# Corporatie in Perspectief

---

L0968

Omnia Wonen  
Harderwijk



...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

<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>

## Omnia Wonen

### 1 Algemeen

#### 1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	<b>Omnia Wonen</b>		
L-nummer	L0968		
Vestigingsplaats	Harderwijk		
Aantal fte's	73		
Totaal huurwoningen	6.570		
Eenheden in verzorgingshuizen	0		
Overige woongelegenheden	0		
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>6.570</b>		
Garages	2.016 m <sup>2</sup>	200 [weging 0,2]	40
Bedrijfsruimten/winkels	15.337 m <sup>2</sup>	29 [weging 1,0]	29
Overig bezit	50 m <sup>2</sup>	2 [weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	28.012 m <sup>2</sup>	58 [weging 2,0]	116
<b>Totaal aantal verhuureenheden ongewogen</b>	<b>6.859</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>	<b>6.755</b>		
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)</b>	<b>6.744</b>		
<b>Verbindingen</b>			
Aantal verbindingen	7		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m <sup>2</sup>	
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	406		
Verstekte leningen *	0		
Rekening courant *	2.963		
Verstekte garanties *	0		

\* x € 1.000

#### Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %
		in regio	totaal bezit
Rg10	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	3.811	58,0
Rg16	Oost-Utrecht	821	12,5
	Overig	1.938	29,5
Referentieregio	<b>Rg10 West-Veluwe/Noordwest-Veluwe</b>		
Referentiegroep	<b>Rf07 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille</b>		

**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)	350	165	515	11
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.442	656	4.098	88
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	19	0	19	0
<b>Totaal</b>	<b>3.811</b>	<b>821</b>	<b>4.632</b>	<b>100</b>

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

	Corporatie	Rg10	Rg16	Landelijk
Eengezinswoningen	52,9	51,7	45,0	42,8
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	27,1	13,7	25,1	27,0
Meergezinswoningbouw met lift	16,4	13,7	17,2	13,4
Hoogbouw	3,5	7,8	9,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,9	1,1	2,2
Overige wooneenheden	0,0	10,2	2,0	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	10,2	3,6	4,6	8,3
Bouwperiode 1945-1959	16,0	13,9	16,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	27,8	15,1	15,6	17,4
Bouwperiode 1970-1979	12,9	26,2	20,0	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,7	19,4	21,5	20,9
Bouwperiode 1990-1999	6,5	10,4	13,7	10,8
Bouwperiode 2000 en later	7,9	11,5	8,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

## Omnia Wonen

### 2 Volkshuisvestelijke gegevens

#### 2.1 Verhuur

##### 2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	8,7	8,1	7,5	7,0	7,3	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	0,6	0,5	0,7	0,8	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,2	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,9	0,0	0,0	0,6	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	398	454	442	445	431	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			442	445	431	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	577	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woonegelegenheden			n.v.t.	n.v.t.	354	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,0	68,6	69,3	69,4	69,1	72,0

\* In % van het aantal woonegelegenheden

\*\* Alleen voor huurwoningen

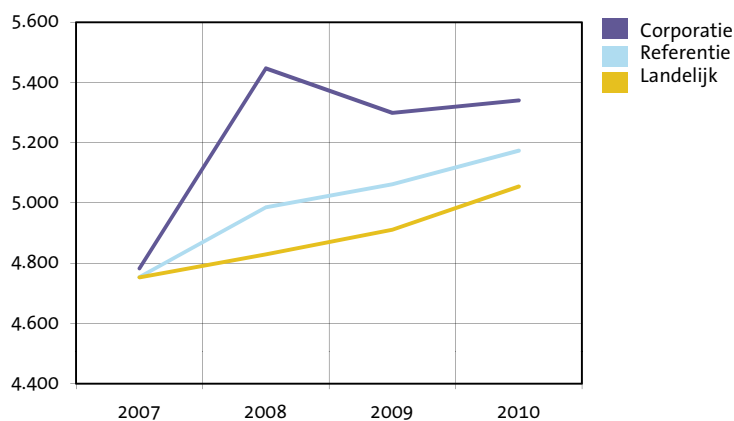
##### 2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.782	5.447	5.299	5.340	112
Referentie	4.753	4.985	5.062	5.173	109
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)



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

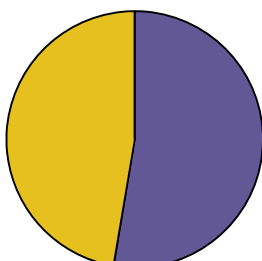
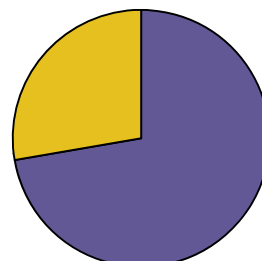
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.350	1.273	1.157	1.061	16,1	20,2	23,2
Betaalbare woningen	4.835	4.846	4.789	4.752	72,3	69,5	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	356	374	392	443	6,7	7,5	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	402	408	217	314	4,8	2,8	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.	315	308	338	274	52,7	65,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	317	225	324	244	47,3	34,2	27,7
Passend	581	502	603	472	92,0	88,1	89,0
Te duur	30	15	48	31	5,3	8,3	7,5
Te goedkoop	21	16	11	15	2,7	3,6	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.

## 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	136	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	82	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,27	3,17	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	169	165	173	130	311	306
Mutatieonderhoud	88	81	55	50	181	195
Planmatig onderhoud	1.808	2.916	1.547	1.023	845	821
Totaal onderhoud	2.065	3.162	1.776	1.204	1.337	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheden 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	1.500	6.600	1.023	995	10.153	9.389	10.576
Woningverbetering (aantal)	72	333	101	98			

##### 2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	6.570		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.055		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	16,1	14,3	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	0		
Aantal nultredenwoningen	2.078		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,6	27,1	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	87		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	16,8	15,5	15,1

\* In % ten opzichte van woongelegenheden

## Omnia Wonen

## Volkshuisvestelijke gegevens

2

### 2.2.4 Uitgaven leefbaarheid (x € 1.000)

(Realisatie in € per woongegelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	86	250	13	51	67
Fysieke activiteiten	183	250	28	49	54
Totaal	269	500	41	100	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					

## 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 2008-2010				Prognoses 2011-2015			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	Rg10	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg10	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2010	6.570	46.507	71.443	2.413.323	6.570	46.507	71.443	2.413.323
<b>Mutaties in het bezit</b>								
Nieuwbouw woonegelegenheden	0,6	1,3	0,7	1,0	0,0	1,7	1,4	1,1
Sloop woonegelegenheden	0,0	0,3	0,9	0,6	0,2	0,4	0,6	0,6
Aankoop woonegelegenheden	1,8	0,6	0,5	0,8	2,3	0,4	0,3	0,3
Verkoop woonegelegenheden	4,0	0,5	1,9	1,1	0,4	0,6	0,7	0,7
<b>Overige activiteiten</b>								
Nieuwbouw koopwoningen	1,2	0,3	0,4	0,5	2,4	0,5	1,6	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					

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

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	89	284	248	621	357	0,57	
Prognosejaar 2008		318	185	503	333	0,66	
Prognosejaar 2009			271	271	91	0,34	
Gerealiseerde productie	24	242	91			0,52	0,60

**2.3.3 Realisatie-index sloop**

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

**2.3.4 Realisatie-index verkopen**

	Corporatieprognose			Totaal prognose	Totaal realisatie	Index	
	2008	2009	2010			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	174	196	155	525	798	0,66	
Prognosejaar 2008		140	160	300	708	0,42	
Prognosejaar 2009			25	25	17	0,68	
Gerealiseerde productie	90	691	17			0,59	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.

## Omnia 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	Rg10		Rg16	
	Bezit	Realisatie	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	350	0	165	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.442	126	656	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	19	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.811</b>	<b>126</b>	<b>821</b>	<b>0</b>

###### Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Rg10		Rg16	
	Bezit	Productie	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	350	0	165	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.442	726	656	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	19	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.811</b>	<b>726</b>	<b>821</b>	<b>0</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)	532	8	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.224	19	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.789	73	147	100	3
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	25	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>6.570</b>	<b>100</b>	<b>147</b>	<b>100</b>	<b>2</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)	532	8	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.224	19	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.789	73	872	98	18
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	25	0	18	2	72
<b>Totaal</b>	<b>6.570</b>	<b>100</b>	<b>890</b>	<b>100</b>	<b>14</b>

**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 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	31,3	18,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	26,3

**2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI**

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	#N/B	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	#N/B	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	#N/B	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	#N/B	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	#N/B	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	#N/B	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	#N/B	0	28.504

\* (x € 1.000)

**Quintielscores inzet in aandachtswijken**

Scores 2010	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)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	691	699	749	731	746	725
Overige bedrijfslasten*	789	913	972	1.003	1.166	1.205
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.997	3.092	1.718	1.162	1.229	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>3.477</b>	<b>4.703</b>	<b>3.439</b>	<b>2.897</b>	<b>3.142</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	2.066	3.162	1.776	1.204	1.290	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.411</b>	<b>1.541</b>	<b>1.663</b>	<b>1.693</b>	<b>1.852</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	181	221	239	223	236	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	47	54	67	153	113	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	73	114	106	0	64	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.111</b>	<b>1.152</b>	<b>1.251</b>	<b>1.317</b>	<b>1.439</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	60	0	0	80	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.111</b>	<b>1.092</b>	<b>1.251</b>	<b>1.317</b>	<b>1.358</b>	<b>1.257</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	67.562	66.228	63.134
Aantal VHE per fte	92	89	87

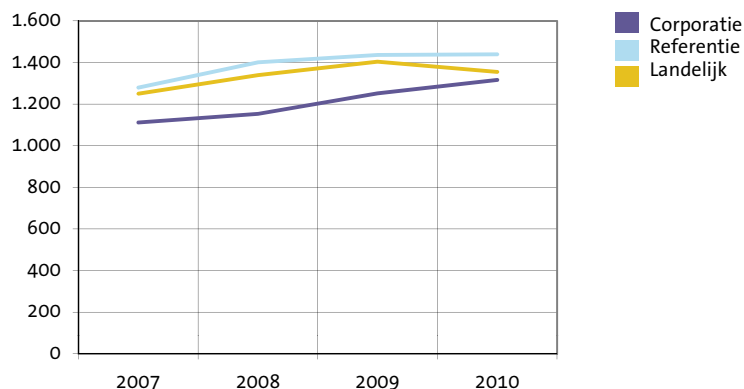
##### 3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.111	1.152	1.251	1.317	18,5
Referentie	1.280	1.401	1.435	1.439	12,4
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)



**3.2 Netto kasstroom**  
(x € 1)

<b>Corporatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Huuropbrengst per VHE	5.104	5.264	5.455	5.606
Netto kasstroom per VHE *	1.925	947	2.426	3.083
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	534	-541	874	1.243

<b>Referentie</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.702	4.825	5.005	5.139
Netto kasstroom per VHE *	2.078	1.857	1.950	2.410
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.056	688	790	1.115

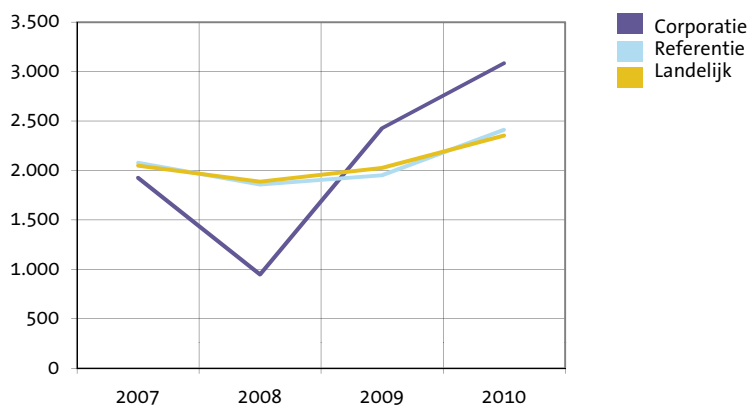
<b>Landelijk</b>				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

\* 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)

## Omnia Wonen

### 3 Bedrijfsvoering

#### 3.3 Kosten en opbrengsten productie

##### 3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
<b>Nieuwbouw huurwoningen</b>					
Aantallen	24	104	0	530	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	144.042	177.490	0	188.747	182.421
- grondkosten	15.000	15.000	0	29.996	22.304
- bouwkosten	108.417	138.115	0	140.249	147.171
- overige kosten	20.625	24.375	0	18.502	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	98	82	99	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	168.367	175.488	172.212	148.903
<b>Nieuwbouw verzorgingshuizen</b>					
Aantallen	0	0	0	14	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	106.071	197.919
- grondkosten	0	0	0	0	15.176
- bouwkosten	0	0	0	106.071	167.140
- overige kosten	0	0	0	0	15.603
<b>Nieuwbouw overige woongelegenheden</b>					
Aantallen	0	0	0	66	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	154.182	146.235
- grondkosten	0	0	0	32.652	16.091
- bouwkosten	0	0	0	121.530	119.315
- overige kosten	0	0	0	0	10.829

##### 3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	0	297	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	0	172.215	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	0	-7.394	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	0	36	22

##### 3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	18	39	17	741	15.077
Bruto verkoopprijs	168.222	148.205	184.824	128.038	141.836
Verkoopkosten	667	641	0	5.113	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	68	42

##### 3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	333	101	98	4.201	132.226
Uitgaven	19.820	10.129	10.153	9.389	10.576

##### 3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	459	12.903
Kosten	0	0	0	12.031	7.339

##### 3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	1.208	83.660
--	---	---	---	-------	--------

**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) *	1.928	896	2.377	2.631
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.394	1.437	1.503	1.388
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>

<b>Referentie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.097	1.754	1.896	2.252
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.041	1.066	1.107	1.137
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>

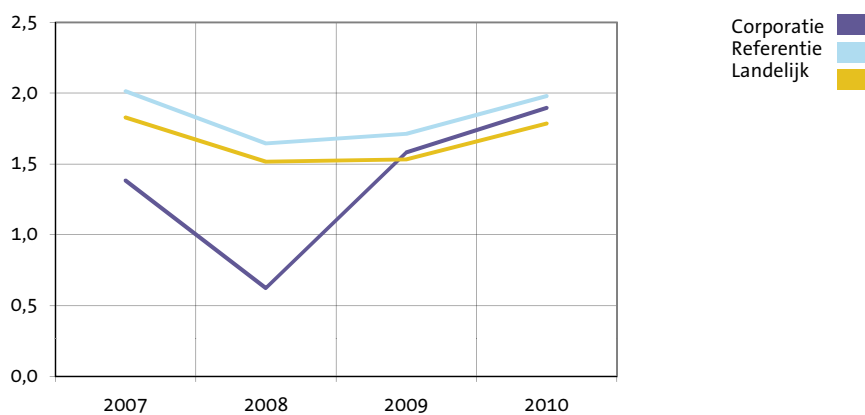
  

<b>Landelijk</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

\* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

**Quintielscore productie en rentedekkingsgraad**

<b>Scores 2010</b>	<b>1e</b> quintiel	<b>2e</b> quintiel	<b>3e</b> quintiel	<b>4e</b> quintiel	<b>5e</b> 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		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Opgave corporatie</b>	<b>37.839</b>	<b>40.045</b>	<b>47.422</b>	<b>42.387</b>	<b>44.368</b>	<b>47.586</b>
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.713	-1.758	-1.835	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	1.284	1.622	-15	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-332	-284	-80	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-282	0	0	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	162	319	646	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>36.958</b>	<b>39.943</b>	<b>46.138</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	177.949	173.967	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.648	53.868
	overige woongelegenheden	n.v.t.	93.309	64.627
2009:	huurwoningen	175.758	174.249	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.976	59.051
	overige woongelegenheden	n.v.t.	83.366	60.493
2010:	huurwoningen	175.379	170.253	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	48.397	64.769
	overige woongelegenheden	n.v.t.	91.936	63.130
Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %		3,1	2,9	3,2
Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %		3,0	2,9	3,1
Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %		3,0	3,0	3,2

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

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

\* De quintielscores betreffen hier de kwintielen 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	7,0	7,0	7,5
2009	7,3	6,9	7,7
2010	8,2	7,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	25,5	22,8	23,0
2009	25,0	22,7	23,2
2010	24,0	22,8	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,7	4,7	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,5	0,9	1,1

**4.1.4 Grondposities**

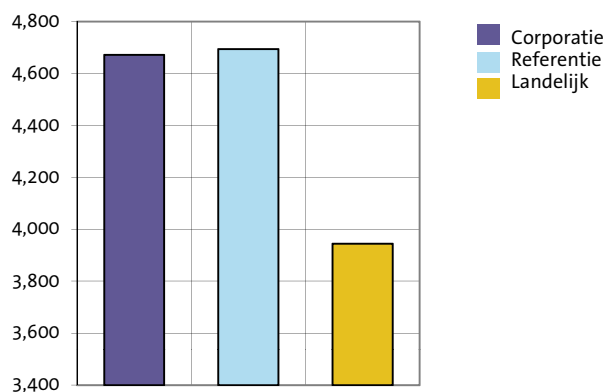
	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	199	504	516	374	843
Aantal m <sup>2</sup> met bouwbestemming		2.000	200	83.976	12.633.324
Aantal m <sup>2</sup> zonder bouwbestemming		131.000	13.100	640.717	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-8	-98

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

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	27	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	189.704	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	78	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	67.128	68.950

**4.1.6 Verkoop onder voorwaarden**

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	0	910	27.139
---	---	-----	--------

**4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010**

## 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	28.514	26.552	32.459
Kortlopende schulden per VHE	3.012	1.699	1.909

##### 4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.490	1.277	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,46	4,58	4,32

##### 4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Schuldverdienratio	50,8	-55,3	35,6	22,9
<b>Referentie</b>				
Schuldverdienratio	21,7	35,8	32,5	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					

**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	39.943	46.138
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.701	26.563
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,7
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,6
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
<b>Referentie</b>		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.616	37.670
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	22.834	25.130
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					

## Omnia Wonen

### 5 Financiële positie en perspectief

#### 5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	20,7	36,4	41,4
Referentie	34,1	33,8	33,9
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	21.695	15.202	13.046

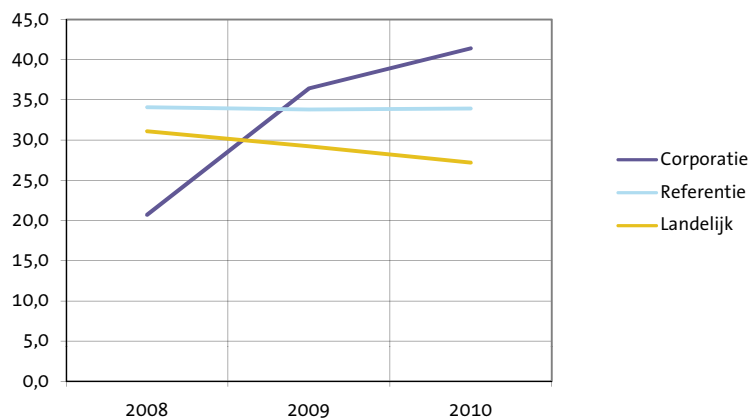
#### 5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	18.416	14.859	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



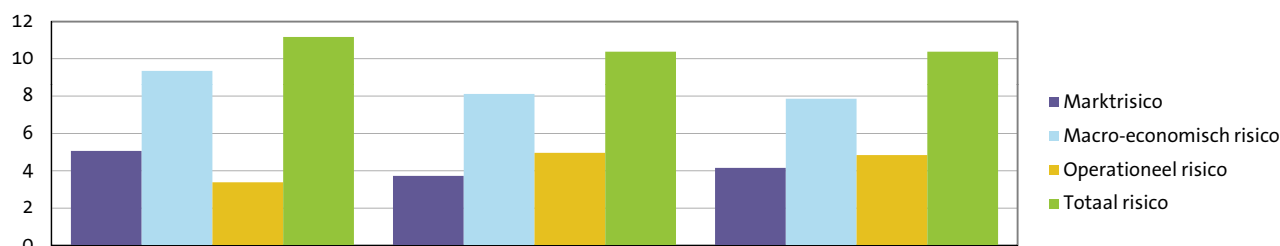
**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	5,1	2.653	3,7	1.671	4,2	1.992
Macro-economisch risico	9,4	4.904	8,1	3.640	7,9	3.772
Operationeel risico	3,4	1.769	5,0	2.224	4,8	2.318
Totaal risico	11,2	5.850	10,4	4.656	10,4	4.983
Vpb-beklemming	3,0	1.556	2,4	1.093	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	14,1	7.405	12,8	5.748	12,5	5.977

**5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2010)

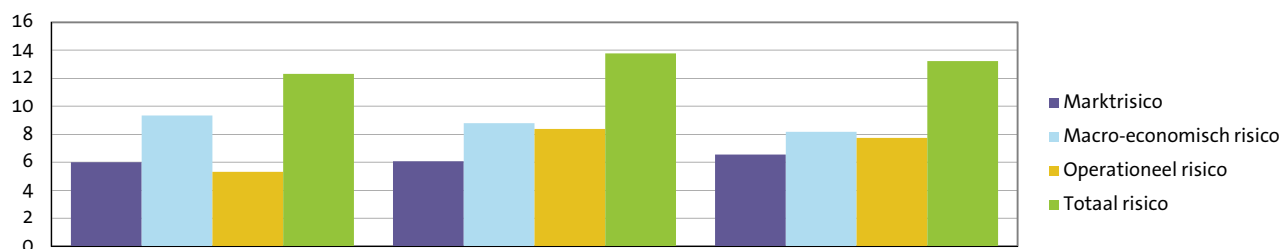
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,0	3.903	6,1	3.354	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,3	6.079	8,8	4.852	8,2	4.627
Operationeel risico	5,3	3.453	8,4	4.633	7,7	4.392
Totaal risico	12,3	8.007	13,8	7.616	13,2	7.507

**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2015)



---

## Omnia Wonen

---

# 5 Financiële positie

---

### 5.5 Oordelen

#### Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	94,0	6,0	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

---

**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](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.