Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0968

Omnia Wonen
Harderwijk

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Omnia Wonen

Inhoud

Omnia Wonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Omnia Wonen**			
L-nummer	L0968			
Vestigingsplaats	Harderwijk			
Totaal huurwoningen		6.901		
Eenheden in verzorgingshuizen		0		
Overige woongelegenheden		0		
Totaal aantal woongelegenheden		**6.901**		
Garages		217	[weging 0,2]	43
Bedrijfsruimten/winkels		26	[weging 1,0]	26
Overig bezit		2	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed		54	[weging 2,0]	108
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		**7.200**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen				**7.079**
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
Rg10	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	3.709	53,7
	Overig	3.192	46,3

Referentieregio	**Rg10 West-Veluwe/Noordwest-Veluwe**
Referentiegroep	**Rf05 Gemiddeld profiel**

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg10			Nederland		
	Vraag	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**	**Vraag**	**Aanbod**	**Aanbod in % van vraag**
Koopwoning	14.400	8.900	62	603.900	387.000	64
Huurwoning	9.600	6.900	71	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	6.600	5.300	79	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	3.000	1.600	54	127.700	90.400	71
eengezins	3.800	3.200	85	188.300	155.300	83
meergezins	5.900	3.700	63	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg10	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	204	204	6
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.441	3.441	93
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	64	64	2
Totaal	3.709	3.709	100

1.4 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg10	Landelijk
Eengezinswoningen	51,8	52,6	43,6
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	28,0	14,7	27,5
Meergezinsetagebouw met lift	14,8	12,0	12,7
Hoogbouw	5,4	7,6	10,6
Eenheden verzorging	0,0	3,2	2,1
Overige woongelegenheden	0,0	9,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	5,1	3,6	8,6
Bouwperiode 1945-1959	18,3	14,6	14,5
Bouwperiode 1960-1969	28,8	15,8	17,9
Bouwperiode 1970-1979	12,5	27,1	18,9
Bouwperiode 1980-1989	22,4	20,0	21,3
Bouwperiode 1990-1999	8,0	10,4	11,2
Bouwperiode 2000 en later	4,9	8,5	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Omnia Wonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad * **	7,8	8,6	8,7	8,1	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,2	1,1	0,8	0,8	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,6	0,8	0,9	0,6	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,3	0,5				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,9	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	399	421	398	454	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	66,8	67,6	68,0	68,6	68,5	71,0

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

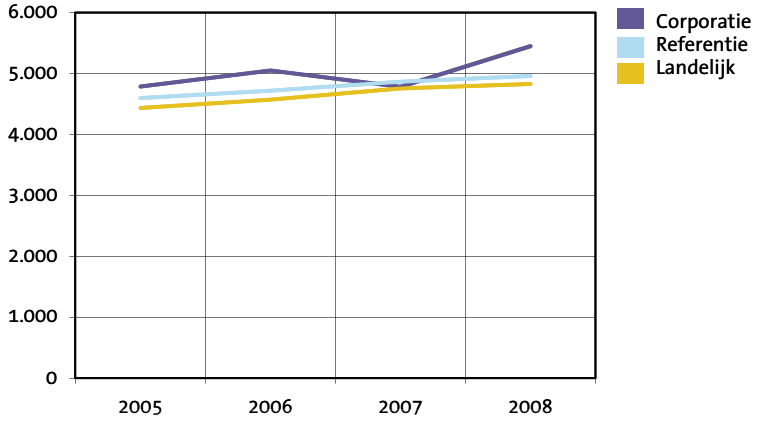
(in € per jaar per woongelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.784	5.048	4.782	5.447	114
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
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)



Omnia Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

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

	Rg10		Nederland	
	Doelgroep	**Niet doelgroep**	**Doelgroep**	**Niet doelgroep**
Verdeling huishoudens	25	75	26	74
Waarvan in de koopsector	13	87	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	41	59	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	35	65	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	1.423	1.343	1.350	1.273	18,4	20,6	26,6
Betaalbare woningen	5.051	5.130	4.835	4.846	70,2	72,0	66,3
Dure woningen	287	324					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			356	374	5,4	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			402	408	5,9	1,4	1,6

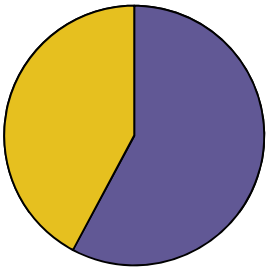
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	**2006**	**2007**	**2008**	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**
Toewijzingen aan doelgroep	343	426	315	308	57,8	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	246	227	317	225	42,2	34,3	27,9
Passend	564	616	581	502	94,0	91,2	90,6
Te duur	13	23	30	15	3,4	4,9	5,2
Te goedkoop	12	14	21	16	2,6	3,9	4,2

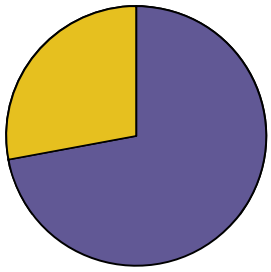
Quintielscores toewijzing

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

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	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	82	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,34	3,02	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	1.293	1.184	1.173	166	303	300
Mutatieonderhoud	738	618	573	81	157	186
Planmatig onderhoud	9.633	12.676	20.697	2.924	1.124	978

				(in € per verbeterde woongelegenheid 2008)		
Woningverbetering	**2006**	**2007**	**2008**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Woningverbetering (x € 1.000)	499	1.500	6.600	19.820	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	60	72	333			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2008	6.901		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	913		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	13,2	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	144		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	69		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	2.099		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	30,4	26,3	27,7
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	63		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	11,8	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woongelegenheden

Omnia Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(realisatie in € per woongelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	90	500	13	37	58
Fysieke activiteiten	337	415	49	39	54
Totaal	427	915	62	76	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			■		

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 2006-2008 Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Prognoses 2009-2013 Jaargemiddelde in % voorraad 2008		
	Corporatie	**Rg10**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg10**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2008	6.901	45.372	485.597	2.388.091	6.901	45.372	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,9	1,1	1,1	1,0	2,3	2,2	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	1,0	0,4	0,7	0,2	0,7	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,4	0,2	0,6	0,9	0,0	0,2	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,7	0,6	0,6	1,3	1,8	0,5	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,2	0,4	0,4	0,0	0,7	0,8	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.

Omnia Wonen

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	184	248	138	570	256	0,45		
Prognosejaar 2006		167	150	317	172	0,54		
Prognosejaar 2007			89	89	24	0,27		
Gerealiseerde productie	84	148	24				0,42	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	0			
Prognosejaar 2006		0	0	0	0			
Prognosejaar 2007			0	0	0			
Gerealiseerde productie	0	0	0				n.v.t.	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal	totaal		Index	
	2006	2007	2008	prognose	realisatie		Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	32	32	31	95	140	0,68		
Prognosejaar 2006		31	31	62	110	0,56		
Prognosejaar 2007			174	174	90	0,52		
Gerealiseerde productie	30	20	90				0,59	0,61

Omnia 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	Rg10 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	204	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.441	19
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	64	0
Totaal	3.709	19

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg10 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	204	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.441	421
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	64	20
Totaal	3.709	441

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)	310	4	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.702	25	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.763	69	84	99	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	126	2	1	1	1
Totaal	6.901	100	85	100	1

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal	Bezit in %	Aantal	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	310	4	114	10	37
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.702	25	206	18	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.763	69	798	70	17
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	126	2	20	2	16
Totaal	6.901	100	1.138	100	16

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

	Rg10	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	37,4	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	#N/B	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	#N/B	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	#N/B	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	#N/B	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	#N/B	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	#N/B	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	#N/B	0	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					

Omnia Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten
(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.156	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	62.743	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	89	98	92

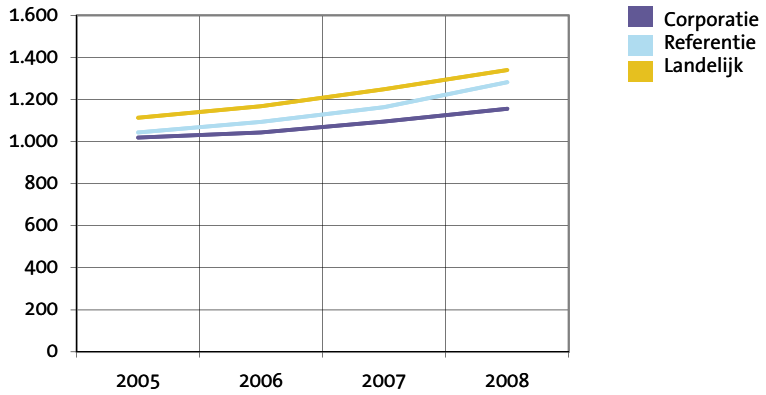
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.020	1.043	1.095	1.156	13,3
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
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	4.684	4.928	5.029	5.278
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.324	2.157	1.897	950
Netto kasstroom na rente per VHE	848	736	482	-531

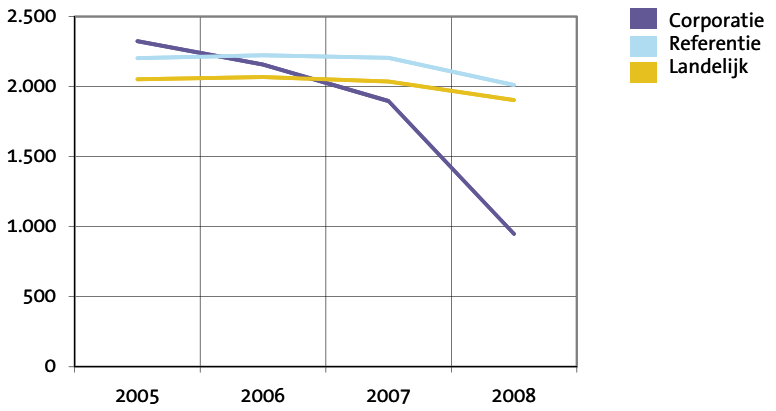
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

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)



Omnia Wonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	144.042	160.271	155.528
- grondkosten	15.000	20.082	20.681
- bouwkosten	108.417	135.053	128.809
- overige kosten	20.625	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	19.820	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	0	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	168.222	154.437	146.104
Verkoopkosten	667	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	9.501	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				■	

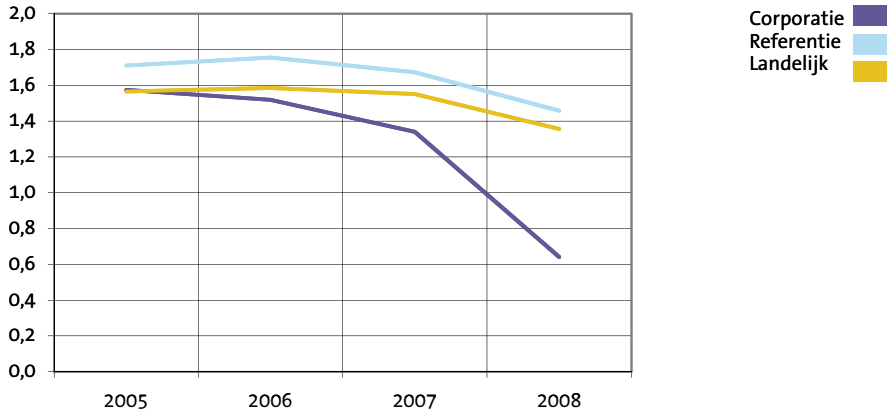
3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.324	2.157	1.897	950
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.477	1.421	1.415	1.481
Rentedekkingsgraad	**1,6**	**1,5**	**1,3**	**0,6**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	**1,7**	**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



Omnia 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	**39.674**	**40.058**	**37.940**	**39.847**	**41.001**	**42.253**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-1.626	-1.718	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-963	-855	1.288	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-52	-332	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-533	-253	-283	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	-3.147	-3.069	162	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**35.032**	**34.203**	**37.057**	**33.535**	**33.997**	**35.518**

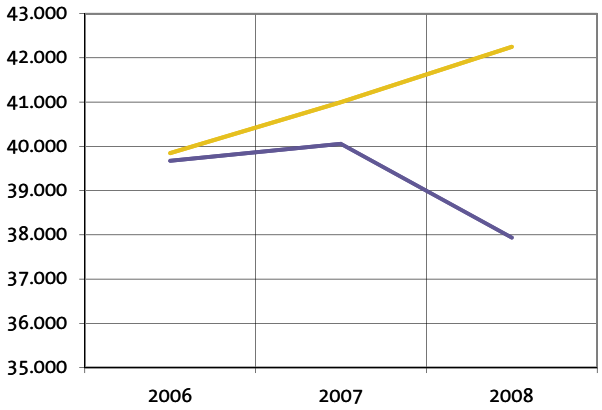
Quintielscores bedrijfswaarde

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

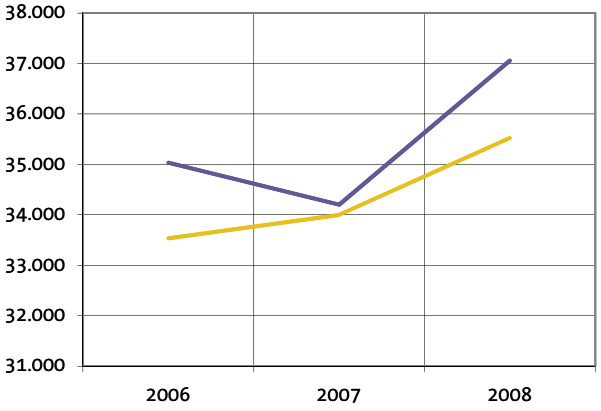
* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Corporatie
Landelijk

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	155.943	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	164.090	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	177.949	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	3,1	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	7,1	7,9	7,4
2007	6,8	7,7	7,3
2008	7,0	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	25,5	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,9	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,6	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities

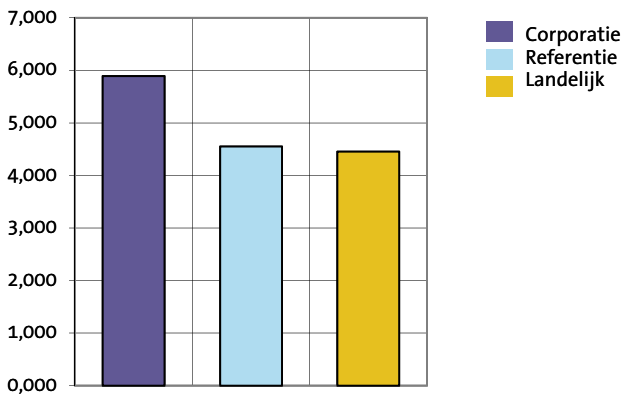
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	199	200
Referentie	681	812
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



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	29.989	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	26.732	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	3.087	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.481	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,48	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

(x € 1)

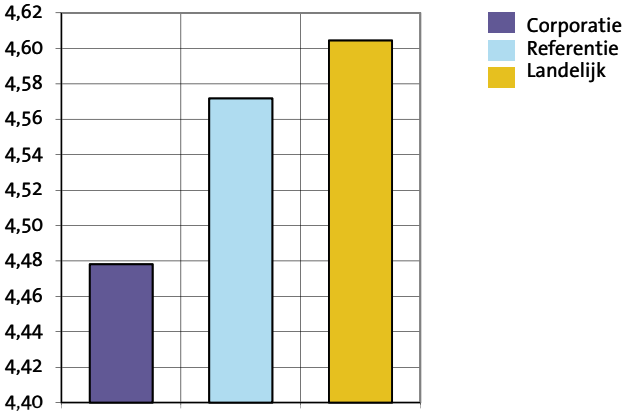
Corporatie	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.324	2.157	1.897	950
Langlopende leningen per VHE	26.474	29.108	26.724	29.989
Schuldverdien ratio	**11,4**	**13,5**	**14,1**	**31,6**
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	**11,1**	**11,7**	**12,4**	**14,4**
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

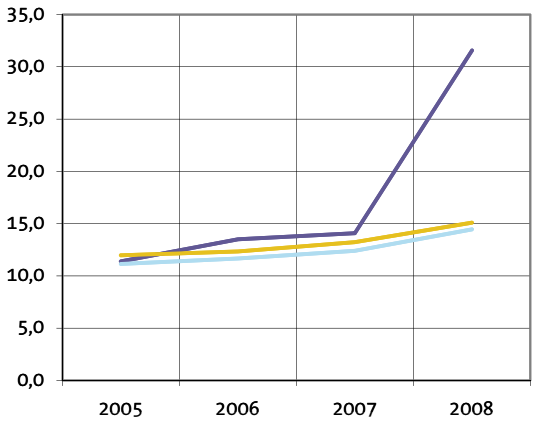
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

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



4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

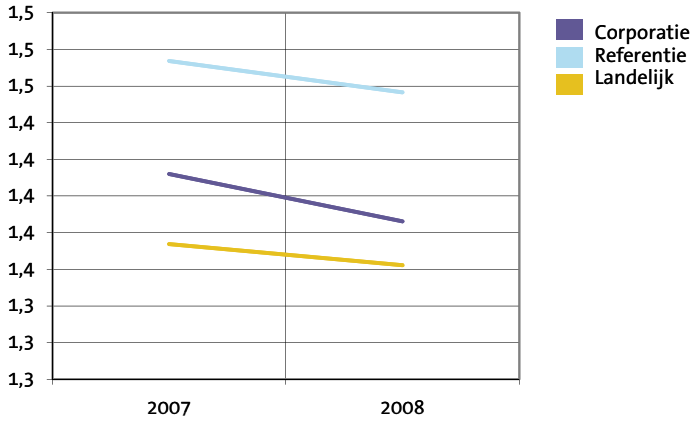
(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.203	37.057
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.222	26.732
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	**1,4**	**1,4**
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
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



Omnia Wonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	22,8	16,7	20,7
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	8.617	16.018	13.322

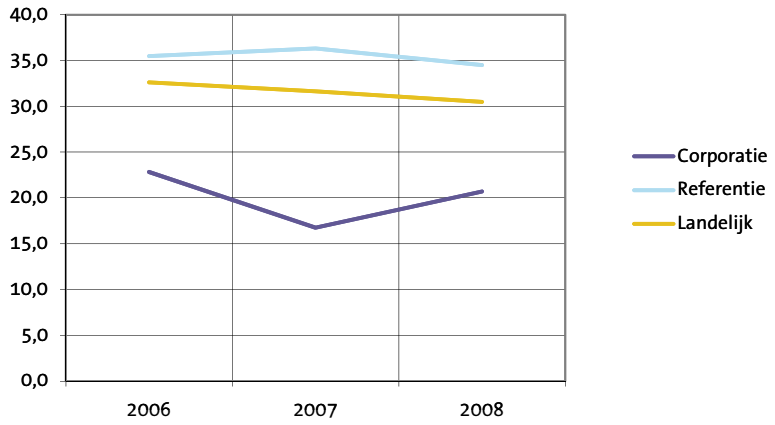
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	90.508	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	12.786	16.631	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

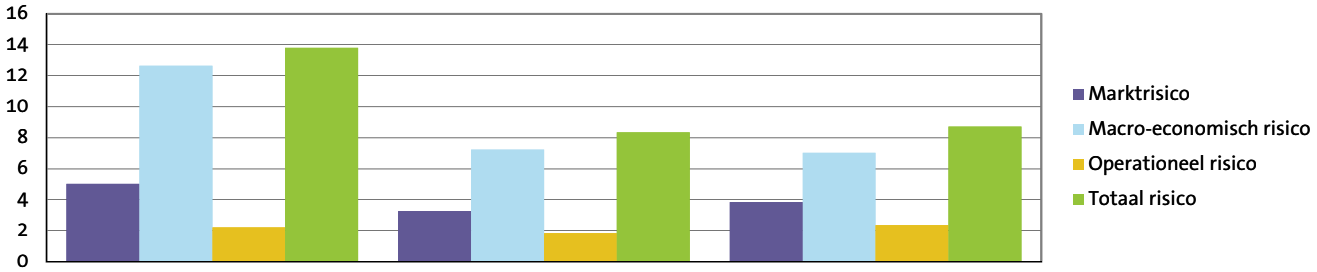


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	5,0	2.095	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	12,6	5.266	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	2,2	927	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	13,8	5.743	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2008)

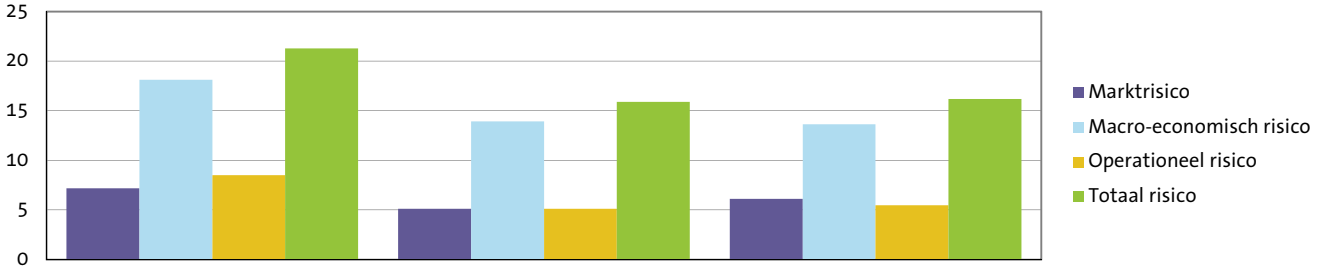


5.4 Risicobeoordeling prognoses

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

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	7,2	3.588	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	18,1	9.044	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	8,5	4.250	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	21,3	10.618	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2013)



Omnia Wonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
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

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 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.