



# **JAARVERSLAG 2015**



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	3
<b>Deel 1</b>	
<b>Volkshuisvestelijk verslag</b>	5
Doelstelling	7
Samenstelling woonvoorraad en beheer	7
Nieuwbouw	17
Dienstverlening	20
Juridische structuur	22
Interne organisatie en personele bezetting	23
Belangrijke elementen bedrijfsvoering	26
<b>Deel 2</b>	
<b>Financiën</b>	29
Waarborgen van de financiële continuïteit	31
Risicomanagement en interne controle	35
<b>Deel 3</b>	
<b>Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen</b>	37
Prestatieafspraken	39
Woonlasten en energieverbruik	39
Duurzaamheid	40
<b>Deel 4</b>	
<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	43
Omnivera	45
Goed Wonen Zederik	51
Omnivera GWZ	57
WNT verantwoording	61
<b>Deel 5</b>	
<b>Jaarrekening</b>	67



# Inleiding

Voor u ligt het eerste volkshuisvestelijk verslag van de door fusie ontstane stichting Omnivera GWZ. De twee rechtsvoorgangers, stichting Goed Wonen Zederik en stichting Omnivera zijn sinds 2014 met elkaar in gesprek geweest over hoe zij de maatschappelijke opgave; het voorzien in woonruimte van hen die dat (tijdelijk) niet kunnen, het beste zouden kunnen dienen. Zij hebben ingezien dat door het bijeenvoegen van kennis, middelen en mankracht zij de bedrijfscontinuïteit en efficiency konden vergroten. De eerste resultaten laten inderdaad zien dat er nu al efficiency slagen zijn gemaakt en ook dat de financiële positie verbeterd is, zelfs meer dan was voorzien.

Vanaf het moment van fusie op 1 juli 2015 is hard gewerkt om de beide organisaties te integreren. Medewerkers hebben samengewerkt om de primaire bedrijfsprocessen optimaal op elkaar te laten aansluiten en er is gekozen voor één gezamenlijk ICT systeem. Dat werk is nog niet klaar. Zo staat voor 2016 de integratie van de aanpak van het dagelijks onderhoud op de agenda. We zijn nu op een punt aanbeland dat we de balans op kunnen maken en verder kunnen bouwen aan een nieuwe organisatie. Conform de nieuwe Woningwet spelen stakeholders in de regio een belangrijke rol.

Wij doen dat vanuit de al eerder gezamenlijk geformuleerde missie. In 2016 beginnen wij met het opnieuw inhoudelijk richting geven van onze organisatie. De bouwstenen daarvoor zijn gelegd; er is een nieuwe bestuurlijke inrichting met daaraan gekoppeld een nieuw functiehuis. Medewerkers hebben allemaal hun nieuwe plek ingenomen.

Bij een aantal projecten is eind 2015 een optimalisatie gestart. In goed overleg met stakeholders wordt gewerkt aan een gewijzigde en bij de nieuwe Woningwet passende invulling. Dit krijgt een vervolg in 2016. De herontwikkeling van de projecten als ook het loslaten van de productmarktcombinaties in Zederik hebben geleid tot afboekingen in deze jaarrekening.

In het eerste deel leest u het volkshuisvestelijk verslag, het tweede deel bevat de financiële paragraaf en het derde deel gaat over maatschappelijk verantwoord ondernemen en deel 4 bevat het verslag van de Raad van Commissarissen.

Elisabeth ter Borg  
Directeur-bestuurder Omnivera GWZ



# **Deel 1 Volkshuisvestelijk verslag**





# Volkshuisvestelijk verslag

## Doelstelling

### Missie

Na de fusie op 1 juli 2015 is Omnivera GWZ gericht op de opbouw van de verbinding tussen de twee organisaties, de huurders en de gemeenten. De missie van Omnivera GWZ is afkomstig uit het koersdocument dat beide voorgangers in november 2014 hebben vastgesteld. Huisvesting is een eerste levensbehoefte. Met goed wonen is het beter leven. Met de regie over de eigen woning staat de mens sterker in zijn of haar schoenen.

*Omnivera GWZ biedt goede betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens en de kwetsbare doelgroepen in de samenleving die vanuit de marktsector geen of onvoldoende kansen krijgen.*

Wij doen dat met huurder-gestuurde dienstverlening en keuzevrijheid als centrale waarde. Ons motto luidt: Huurders aan top.

Deze missie is leidend en biedt perspectief op verandering. Binnen de organisatie is eerst gewerkt aan het uitlijnen van alle primaire processen, de bestuurlijke reorganisatie en bemensing. In 2016 staat de vertaalslag van de missie naar de bedrijfsfilosofie en het ondernemingsplan centraal.

## Samenstelling woningvoorraad en beheer

### Samenstelling woningvoorraad

Op 31 december 2015 bestond het bezit van Omnivera GWZ uit 3.147 zelfstandige woningen; 1.107 in de gemeente Zederik en 2.040 in de gemeente Hardinxveld Giessendam. In 2015 zijn er 8 grondgebonden nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, Oranjebuurt                      8 eengezinswoningen (nieuwbouw)

Daarnaast zijn woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Sommige met korting en terugkoopgarantie via Koopgarant© of Koopcomfort© en anderen zonder deze extra voorzieningen gewoon op de markt. Er zijn ook woningen uit Koopgarant© of Koopcomfort© teruggekocht, die weer worden verhuurd.

*Tabel Overzicht huurwoningen naar type en gemeente*

Woningtype	Hardinxveld-Giessendam	Zederik	Totaal
Woningen	1.630	892	2.522
Seniorenwoningen	399	208	607
Mindervalidenwoningen	11	7	18
Totaal	2.040	1.107	3.147

Tabel geografische verdeling woningbezit

Plaats	Aantal	Aandeel
Ameide	243	8%
Hei- en Boeicop	58	2%
Leerbroek	91	3%
Meerkerk	331	11%
Nieuwland	78	2%
Tienhoven	32	1%
Lexmond	274	9%
<b>Zederik</b>	<b>1.107</b>	<b>35%</b>
Beneden Hardinxveld	1.424	45%
Boven Hardinxveld	616	20%
<b>Hardinxveld Giessendam</b>	<b>2.040</b>	<b>65%</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.147</b>	<b>100%</b>

*Overige verhuureenheden*

In de gemeente Zederik:

- 7 standplaatsen op het woonwagencentrum Burggraaf te Meerkerk;
- 11 garageboxen in Nieuwland en Lexmond;
- 4 parkeerplaatsen in complex Patrijs Meerkerk;
- Zorggebouw met 24 verpleeghuisplaatsen en 1 kantoor in Lexmond;
- Gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk en praktijk voor fysiotherapie in Meerkerk.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Recreatieruimte Jupiterstraat
- Recreatieruimte Peulenhof
- Ruimte voor Rivas zorggroep In de Jacobsweer
- Dagopvang stichting Waardeburgh in de Peulenhof
- 2 recreatieruimtes in de Rembrandthof
- Recreatieruimte Venusstraat
- 69 garages
- Berging
- 60 Verhuur-/zorgeenheden in Zorgcomplex De Lange Wei
- 18 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Judith Leijsterhof
- 20 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Stichting Syndion
- 52 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Tiendwaert
- Apotheek
- Huisartsenpraktijk

## VvE

Omnivera GWZ heeft geen woningen van derden in beheer. Omnivera GWZ is actief in negen Verenigingen van Eigenaars. Omnivera GWZ vervult geen bestuurlijke functies binnen deze VvE's en ontvangt geen vergoedingen.

## Betaalbaarheid van de voorraad

### Huurbeleid

In oktober 2015 is het woningwaarderingstelsel aangepast, waarbij de WOZ-waarde van de huurwoning is ingevoerd als nieuw element voor het bepalen van de maximale huur. In de gemeente Zederik en Hardinxveld-Giessendam hebben woningen een hoge WOZ-waarde. Door deze nieuwe waarde in het nieuwe woningwaarderingstelsel te brengen, nam de maximale streefhuur fors toe. In Zederik is daardoor een ongewenste situatie ontstaan. In 2015 zijn daarom de streefhuren nominaal vastgesteld op het niveau van september 2015. In 2016 wordt het huurbeleid voor het gehele bezit opnieuw bepaald.

### Huurprijsklasse

90,5% van de woningvoorraad behoort tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar'. Daarmee kan de primaire doelgroep zoals gedefinieerd in het BBSH en het BTIV uitstekend worden bediend. De gemiddelde kale maandhuur ligt in 2015 op € 501,79. Het gemiddelde huurprijsniveau bedroeg 64,8% van maximaal redelijk (in Hardinxveld-Giessendam lag dat gemiddeld op 64,6%, in Zederik 65,2%). In Hardinxveld-Giessendam wordt gewerkt met een nominale streefhuur (gemiddeld 75%). In Zederik werd in 2013 het streefhuurbeleid in de bestaande voorraad vastgesteld op 80% voor woningen in de sociale huursector en 85% voor huurwoningen in de vrije sector. In de nieuwbouw worden huren meer marktconform vastgesteld. Daar ligt het streefhuurniveau op 95%. Zoals gezegd is in oktober 2015 is in het bezit van voormalig GWZ de streefhuur nominaal bevroren.

De woningvoorraad per 31 december 2015 is in onderstaande tabel naar huurprijsklasse weergegeven.

Tabel Huurwoningen naar huurklasse

Huurprijsklasse	H'veld-G'dam	Aandeel	Zederik	Aandeel	Totaal	Aandeel
Goedkoop (tot € 403,06)	421	21%	165	15%	586	18%
Betalbaar (€ 403,06 - € 618,24)	1.465	71%	799	72%	2.264	72%
Duur (€ 618,24 - € 710,68)	139	7%	105	10%	244	8%
Vrije sector (vanaf € 710,68)	15	1%	38	3%	53	2%
Totaal	<b>2.040</b>	100%	<b>1.107</b>	100%	<b>3.147</b>	100%

## Verkoop huurwoningen

Omnivera GWZ heeft in verband met de verwachte verzwaring van de taakstelling huisvesting statushouders in de beide gemeenten, in het 4e kwartaal van 2015 besloten om de verkoop van woningen 2016 te beperken tot verkoop aan zittende huurders. Ook woningen die verkocht zijn onder voorwaarden en weer worden teruggekocht, worden zo mogelijk verhuurd in plaats van doorverkocht. Hierdoor neemt het aanbod van sociale huurwoningen in 2016 niet af in

Hardinxveld-Giessendam en toe in Zederik. In Hardinxveld-Giessendam zijn uiteindelijk 18 woningen in 2015 verkocht en in Zederik 4 woningen.

#### *Koopvarianten*

Sinds 2008 heeft Goed Wonen Zederik haar huurders de kans geboden om hun huurwoning te kopen via Koopgarant© en Koopcomfort©. Op deze koopvarianten rust een terugkoopverplichting. Bij terugkoop kan Omnivera GWZ de woningen opnieuw aanbieden als huurwoning (en eventueel als koopwoning).

Medio 2014 is besloten tijdelijk te stoppen met de verkoop van woningen in Koopgarant© en Koopcomfort©. Reden hiervoor is dat het toegestane maximum aantal van deze alternatieve verkoopvarianten is bereikt. Om een solide bedrijfseconomische situatie te behouden, is in overleg met het WSW bepaald dat de portefeuille van terug te kopen woningen maximaal 10% mag zijn van de totale woningportefeuille.

In 2015 werden 14 woningen teruggekocht. Hiervan werd(en):

- 1 woning teruggekocht en doorverkocht;
- 1 woning teruggekocht en opnieuw verkocht in Koopgarant;
- 8 woningen na terugkoop in verhuur aangeboden;
- 4 teruggekochte appartementen stonden nog te koop op 31 december 2015:
  - 2 appartementen voor definitieve verkoop (2e woonblok Weth. J. de Jongstraat Lexmond)
  - 2 appartementen voor verkoop in Koopgarant (Patrijs te Meerkerk).In deze laatste 2 woningen zijn door de vorige eigenaars veel luxe voorzieningen aangebracht, waardoor de woningen niet verhuurbaar zijn in de sociale sector.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Goed Wonen Zederik was eind 2015:

Koopgarant© : 145 woningen

Koopcomfort©: 18 woningen

Totaal : 163 woningen

#### *Nieuwbouw*

In Zederik is in maart 2015 gestart met de uitvoering van fase II van het project Dorpshart te Lexmond. De oplevering van dit project heeft in februari 2016 plaatsgevonden. In deze fase zijn 4 hofjes woningen en 5 eengezinswoningen gerealiseerd. In zijn totaliteit sluit Omnivera GWZ met de realisatie van deze laatste fase een project af dat het hart van Lexmond heeft hersteld. In zijn totaliteit zijn de afgelopen jaren 19 woningen gerealiseerd.

In Hardinxveld-Giessendam is de 1e van in totaal 5 fases in de Oranjebuurt opgeleverd. In deze fase zijn 8 huurwoningen en 4 koopwoningen gerealiseerd.

#### *Sloop*

In Hardinxveld-Giessendam zijn in het verslagjaar 20 woningen via sloop onttrokken aan de woningvoorraad. Het betreft de 2e fase van de sloop/nieuwbouw in de Oranjebuurt.

### **Woonruimteverdeling**

#### *Primaire doelgroep*

De gedefinieerde primaire doelgroep wordt in 2015 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,- per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet minstens 90% gedaan zijn aan deze primaire doelgroep. In 2015 zijn in Zederik 71 woningen (98,6%) in de sociale huursector toegewezen aan de primaire doelgroep. In Hardinxveld-Giessendam waren dit 141 woningen (97,8%).

Voor bijzondere situaties maakt Omnivera GWZ bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen in overleg met de gemeentelijke dienst WMO met betrekking tot een Miva-woning of bij urgenties.

### *Woonruimte toewijzingssysteem*

In 2013 is besloten om samen met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard te komen tot één woonruimtetoewijzingssysteem, genaamd Woongaard. In totaal doen 16 woningcorporaties mee. Gezamenlijk exploiteren zij ongeveer 50.000 woningen. Sinds juni 2014 is Woongaard operationeel. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op alle aangeboden woningen. Voor Omnivera GWZ betekent dit dat de voorraad aangeboden kan worden in een groter gebied. Er is sprake van een geleidelijke toename van het aantal verhuringen aan mensen, die buiten de kerngemeenten van Omnivera GWZ wonen.

### *Woningzoekenden*

Door de overstap naar Woongaard is sinds 2015 uitgebreide marktinformatie beschikbaar over de woningmarkt. Enkele cijfers:

A) In 2015 stonden 50.165 personen ingeschreven als woningzoekend. Hiervan waren 3671 actief op zoek naar een woning. Dit komt neer op 7,3%.

B) Eind 2015 stonden 918 personen uit de gemeente Zederik ingeschreven als woningzoekend in het systeem Woongaard en 1.439 personen uit de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

C) In 2015 hebben zich 145 nieuwe woningzoekenden uit de gemeente Zederik ingeschreven en 241 uit de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

D) Van de woningzoekenden is gemiddeld 13,9% uit beide gemeenten actief op zoek naar een nieuwe woning; zij hebben minstens eenmaal op een woningadvertentie gereageerd.

E) De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die een woning in Zederik of Hardinxveld-Giessendam hebben geaccepteerd is 4,4 jaar. Zij zijn naar de nieuwe huurwoning gemiddeld bijna 5 maanden actief op zoek geweest.

F) De hoofdhuurder is gemiddeld 45 jaar en het huishouden bestaat uit gemiddeld 1,6 personen.

### *Urgenten*

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In Zederik wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie WoningToewijzing. In totaal zijn in 2015 zeven woningen aan urgent verklaarden toegewezen in de gemeente Zederik. In Hardinxveld-Giessendam gebeurde dat bij 21 urgent verklaarden. Het merendeel van deze urgenten in Hardinxveld Giessendam waren stadsvernieuwingsurgenten, afkomstig uit de Oranjebuurt. 19 Stadsvernieuwingsurgenten en 2 reguliere urgenten hebben in 2015 een woning gevonden.

### *Huurtoeslag*

Vanaf 2014 ontvangen de huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag dit op de eigen rekening. De Fiscus verstrekt hierover geen informatie aan derden. Hierdoor kunnen geen cijfers meer worden aangeleverd.

### *Bezwaren woningtoewijzing*

B&W van beide gemeenten behandelen klachten over de woningtoewijzing. Er zijn in 2015 géén klachten over de woningtoewijzing ontvangen die voor behandeling in aanmerking kwamen.

### *Vrijgekomen woningen*

Omnivera GWZ heeft een divers aanbod van woningen. Dit betreft zowel het woningtype, maar ook in prijsklasse en eigendomsvorm. Daarmee creëren wij voorlopig voldoende keuzemogelijkheden voor onze doelgroepen. Voor de middeninkomens (€ 35.000,- tot € 45.000,-) maken wij het bijvoorbeeld mogelijk om in de vrije sector een woning te huren.

In het verslagjaar zijn in de bestaande sociale woningvoorraad in Zederik 82 woningen vrijgekomen.

- 68 als huurwoning zijn in de sociale sector aangeboden,
- 3 woningen werden verkocht,
- 4 woningen werden verhuurd in de vrije sector,
- 1 woning werd teruggekocht en doorverkocht in Koopgarant
- 6 woningen werden teruggekocht uit Koopgarant en in de huur genomen (4 woningen werden verhuurd in de sociale sector en 2 in de vrije sector).

In 2015 zijn in de bestaande sociale woningvoorraad in Hardinxveld-Giessendam 146 woningen vrijgekomen. Van deze 146 woningen zijn er 139 verhuurd in de sociale sector en 7 woningen zijn verkocht op de vrije markt.

De mutatiegraad op basis van verhuringen komt daarmee voor het gehele bezit uit op 7%. In 2014 was dit 6,6%.

Totaal Leegstandsbeheer verhuurt woningen die op termijn gesloopt worden. Het aantal woningen dat via de leegstandswet wordt verhuurd bedraagt 42.

De verantwoording volgens het voormalig BBSH betreft de 211 woningen die in de sociale huursector werden verhuurd (207 door mutatie, 4 door terugkoop).

Daarnaast heeft Omnivera GWZ in opdracht van eigenaar-verhuurder Woonzorg Nederland 9 seniorenappartementen in de sociale sector in Ameide geadverteerd op Woongaard. Deze woningen worden vervolgens door Woonzorg Nederland zelf verhuurd en verantwoord. Tot 1 juli 2015 zijn 5 woningen in opdracht van Woonzorg Nederland geadverteerd. Het tweede halfjaar heeft Omnivera GWZ 4 woningen geadverteerd.

Deze activiteiten zijn ruimschoots voor 1 juli 2015 gestart. In het tweede kwartaal 2016 is besloten om deze activiteiten zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Tabel Toewijzing huishoudensgrootte naar huurklassen

(toewijzingen periode 1 januari tot en met 31 december 2015 conform voormalig BBSH)

Huishoudensgrootte	Huurklasse < 403,06	Huurklasse > € 403,06 - < € 576,87	Huurklasse > € 576,87	Primaire doelgroep < 34.911	Secundaire doelgroep > € 34.911
Eenpersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 21.950	14	42	23	79	
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 21.950	8	20	6	34	
65 jaar of ouder Inkomen < € 21.950		13	13	26	
65 jaar of ouder Inkomen > € 21.950		1	1	2	
Tweepersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 29.800		16	20	36	
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 29.800		4	8	9	3
65 jaar of ouder Inkomen < € 29.825		8	8	16	
65 jaar of ouder Inkomen > € 29.825		3		1	2
Drie- en meerpersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 29.800		10	8	18	
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 29.800		2	2	3	1
65 jaar of ouder Inkomen < € 29.825					
65 jaar of ouder Inkomen > € 29.825					
Totaal	22	119	89	224	6

## Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Omnivera GWZ houdt haar woningbezit op een kwalitatief hoog niveau door tijdig planmatig en dagelijks onderhoud uit te voeren. Het dagelijks onderhoud bestaat uit klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud. Ook service-onderhoud, waarvoor huurders de keuze hebben om een abonnement hiervoor af te sluiten, valt onder dagelijks onderhoud. Voor het onderhoud zijn de criteria vastgesteld in het strategisch voorraadbeleid. In 2015 hebben we ruim € 1 miljoen besteed aan dagelijks onderhoud en bijna € 2,9 miljoen aan planmatig onderhoud.

### *Niet planmatig onderhoud*

Tot het niet-planmatig onderhoud behoort klachtenonderhoud, mutatie-onderhoud en serviceonderhoud. Voor het serviceonderhoud sluiten de bewoner tegen betaling een abonnement af. Dit abonnement is tot nu toe alleen bij de huurders binnen Hardinxveld-Giessendam aangeboden. De bewoner kan telefonisch of via de website een serviceverzoek indienen. Valt de aanvraag binnen het servicecontract, dan lost Omnivera GWZ het probleem kosteloos op. Ook een tweejaarlijkse keuring van de woning maakt onderdeel uit van het servicecontract. In 2015 maakten 952 huurders in Hardinxveld-Giessendam gebruik van het servicecontract en waren er 279 serviceverzoeken. 522 woningen hebben een periodieke keuring gehad.

In het klachtenonderhoud zijn in totaal 4.146 klussen uitgevoerd en de uitgaven hiervan bedragen € 564.000,-.

### *Mutatie-onderhoud*

De mutatiekosten lagen in 2015 op € 1.813,- per mutatiewoning. In 2015 keken we bij het muteren van een woning kritisch naar de leeftijd, het restant van de levensduur bij het 'woontechnisch' op orde maken van de woning. We beoordelen welke werkzaamheden er vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid urgent zijn. Ons uitgangspunt hierin is 'schoon, heel & veilig'.

In een aantal mutatiewoningen moeten meer dan reguliere werkzaamheden worden uitgevoerd, waarbij vaak ook de keukens, douche en toilet wordt vernieuwd, maar ook de elektrische installatie en het schakelmateriaal worden aangepast aan de laatste NEN-norm. Waar nodig worden plafonds en binnendeuren vernieuwd en wanden gestuukt. In deze zogenoemde mutatie-pluswoningen wordt, als de woning nog niet is geïsoleerd, ook een isolatiepakket aangebracht. Hierbij vindt er na-isolatie plaats van daken, spouwmuren, begane grondvloeren en wordt er isolatieglas geplaatst. In 2015 is in 30 woningen mutatie-plus onderhoud uitgevoerd. In 2016 zullen we dit beleid evalueren en toetsen aan het strategisch voorraadbeleid.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kosten voor niet planmatig onderhoud weergegeven (per VHE per type onderhoud in €)

<b>Niet planmatig onderhoud</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Service-onderhoud	14	9
Klachtenonderhoud	165	145
Mutatie-onderhoud	117	109
<b>Totaal</b>	<b>296</b>	<b>263</b>

### *Planmatig onderhoud*

Bij het planmatig uitvoeren van groot onderhoud kijken we niet alleen naar de kwaliteit van de woningen, maar ook naar de behoeften van de klant. De klant krijgt verschillende keuzemogelijkheden aangeboden. Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, reparatie van voegwerk, vernieuwing van dakgoten, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan installaties. Ook krijgen cv-ketels een 2-jaarlijks servicebeurt. Totaal is in 2015 circa € 2,9 miljoen aan planmatig onderhoud besteed.



### *Vraaggestuurd/mutatie onderhoud*

Binnen Omnivera GWZ vind het vraaggestuurd onderhoud op 2 verschillende manieren plaats. Allereerst is er in Zederik het vraaggestuurd onderhoud. Bij vraaggestuurd onderhoud vindt vernieuwing plaats aan badkamers (30 jaar), toiletten (30 jaar) en keukens (15 jaar). Alle woningen die in een jaar voor vraaggestuurd onderhoud in aanmerking komen, krijgen ook een check (en waar nodig aanpassing) van de gas- en elektra-installatie. Bewoners kunnen kiezen of, zo ja, wanneer en welke onderhoudswerkzaamheden in hun woning worden uitgevoerd. In 2015 is in 70 woningen in Zederik vraaggestuurd onderhoud uitgevoerd.

In Hardinxveld-Giessendam vindt Mutatieonderhoud plaats. Hierbij staat de nieuwe bewoner centraal. Hij of zij kan een keuze maken voor de aard van de werkzaamheden die gedaan worden voordat ze de nieuwe woning betrekken. Op aanvraag van een huurder kan een badkamer, keuken of toilet worden opgeknapt. We zorgen hierbij voor maatwerk. Een woningverbetering heeft een huurverhoging tot gevolg.

### *Vraaggestuurd renoveren seniorenwoningen*

Naast het reguliere vraaggestuurd onderhoud heeft 2015 ook in het teken gestaan van een pilot vraaggestuurd renoveren. Dit vraaggestuurd renoveren was erop gericht om woningen in de bestaande voorraad dusdanig aan te passen en uit te breiden dat op de begane grond een volledige nieuwe plattegrond ontstaat. De pilot heeft zich gericht op bestaande grondgebonden seniorenwoning. De plattegronden van deze seniorenwoningen zijn gedateerd. De badkamer is klein en de woon- en slaapkamer krap. Voor de toekomstige ouderen is het wenselijk dat een plattegrond voldoet aan het "Woonkeur bestaande bouw".

Dit betekent bijvoorbeeld een grotere badkamer, een slaapkamer op begane grond, een volwaardige slaapruiimte op de verdieping en voldoende verkeersruimte ten behoeve van verzorging.

Samen met een architect is in 2015 een ontwerp gemaakt voor een nieuwe woningplattegrond die voldoet aan "Woonkeur bestaande bouw". Het ontwerp is met Huurders- en Bewonersbelang Zederik (HBZ) doorgenomen. Ook Zedje, de belangengroep voor ouderen en mindervaliden in de gemeente Zederik, is nauw betrokken bij de planvorming. Het plan is aangeboden aan de huidige bewoners van de 45 seniorenwoningen aan de Berkenlaan en de Gregoriuslaan in Lexmond of wordt uitgevoerd in het geval van een mutatiewoning. De huidige bewoners hebben ervoor kunnen kiezen om mee te doen aan dit 'vraag-gestuurd renoveren'. Kiest een bewoner niet voor vraaggestuurde renovatie, dan blijft deelname aan het planmatig onderhoud mogelijk.

De aanpassing van de plattegrond, het voldoen aan Woonkeur en de aanpassing van de zolder vergt een investering van circa € 45.000,- per woning. Dit is inclusief BTW. Vanwege de toevoeging van woontechnische kwaliteit is een huurverhoging na renovatie gerechtvaardigd. In 2015 was er een renovatiebudget van € 200.000,- voorzien. Drie bewoners hebben ervoor gekozen om mee te doen aan de pilot. In het 2e kwartaal van 2016 vinden nog werkbezoeken plaats in de gerenoveerde woningen met de gemeente, Huurders- en Bewonersbelang Zederik en stichting platform gehandicapten 'Zedje'. Hun mening wordt samen met die van de bewoners meegenomen in de eindevaluatie. Die eindevaluatie is naar verwachting in het 2e kwartaal van 2016 klaar.

Tabel Planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000):

<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Planmatig onderhoud	1.480	1.538
Contractonderhoud	575	543
Vraaggestuurd onderhoud	815	-
<b>Totaal</b>	<b>2.870</b>	<b>2.081</b>

### *WarmteWet*

In 2015 zijn in het kader van de WarmteWet maatregelen getroffen. Het gaat met name om het plaatsen van andere warmte(registratie) meters. In de volgende wooncomplexen is het Warmtebesluit van toepassing:

#### Gemeente Zederik

De Vijverhof in Meerkerk

#### Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Peulenlaan,  
Uranusstraat,  
Jupiterstraat,  
Plutostraat,  
J. van Stolbergstraat,  
Gr. Lodewijkstraat,  
Tiendweg,  
Jacobsweer,  
Rembrandthof.

# Nieuwbouw

## Nieuwbouw in ontwikkeling

Eind 2015 is een optimalisatieslag uitgevoerd t.a.v. de projecten Af-Hoed, De Groene Wei en de Uranusflat. De ontwikkeling rond de Uranusflat is gestaakt. Voor de AF-Hoed en Groene Wei is een herontwikkeling nodig die in nauw overleg met zorgpartijen, toekomstige huurders en de gemeenten plaatsvindt. In de loop van 2016 krijgen de bevindingen een vertaalslag. Tevens is een reservering opgenomen t.b.v. de specialistische kennis die ingehuurd moet worden om Omnivera GWZ op deze projecten te ondersteunen.

### *De Groene Wei, Giessenlanden*

In 2012 heeft de gemeente Giessenlanden rechtsvoorganger Omnivera gevraagd mee te denken en te zoeken naar mogelijkheden voor de bouw van een project in Giessenburg. Het eerste ontwerp bestaat uit 26 huurappartementen voor ouderen en bewoners met een lichamelijk en/of een verstandelijke beperking, 16 koopwoningen en een ontmoetingscentrum. Hiervoor zijn samenwerkingsovereenkomsten getekend met de partners Stichting Syndion, De Lange Wei en de gemeente. Ook belanghebbenden, zoals het lokale WMO platform, de Seniorenraad, Zedje en de Dorpsraad denken actief mee. In februari 2015 heeft Omnivera een exploitatieovereenkomst getekend met de gemeente Giessenlanden waarin het programma en de grondoverdracht verplicht is.

Na de invoering van de woningwet vorig jaar is de bouw van koopwoningen niet langer toegestaan voor Omnivera GWZ. Vanwege de fase waarin het project verkeert, is het overgangsregime niet van toepassing. Aangezien het integrale programma onderdeel was van de exploitatieovereenkomst is in december 2015 in overleg met de gemeente besloten om de levering van de grond 3 maanden uit te stellen. Dit heeft partijen de gelegenheid gegeven om ten aanzien van het project nieuwe lijnen uit te zetten. In het eerste kwartaal van 2016 is de uitvoering van de overeenkomst opgeschort en de bestemmingsplanprocedure 'on hold' gezet. Op dit moment is Omnivera GWZ samen met de gemeente en de zorgpartijen in overleg hoe de beschutte woonvorm voor ouderen in Giessenburg passend binnen de kaders van het investeringsstatuut en de overige regelgeving kan worden uitgevoerd. De koopwoningen zijn reeds uit de begroting 2016 geschrapt. De ontwikkelkosten die tot dusverre aan de koopwoningen zijn toegerekend, zijn afgeboekt.

### *Af-Hoed, Hardinxveld-Giessendam*

De AF-Hoed (Apotheker, Fysiotherapie en Huisartsen onder een dak) heeft al een lange ontwikkel geschiedenis. In 2012 hebben alle betrokken partners een overeenkomst met rechtsvoorganger Omnivera ondertekend om te komen tot een gezondheidscentrum met zorgappartementen. Door omwonenden ingediende bezwaarschriften zijn door de Raad van State ongegrond verklaard. Daarna heeft rechtsvoorganger Omnivera de voor de ontwikkeling benodigde percelen aangekocht. Ook voor dit project geldt dat in 2015 duidelijk is geworden, dat het project niet binnen de kaders van de nieuwe woningwet ontwikkeld kan worden. Het terugtreden van de zorgpartij die een lange termijn overeenkomst zou aangaan voor de huur van 26 intramurale zorgwoningen heeft Omnivera GWZ gedwongen de ontwikkeling van dit plan te herijken. Inmiddels is duidelijk dat het project in twee fases ontwikkeld wordt. Fase 1 bestaat uit de bouw van het gezondheidscentrum zonder woningen. Voor fase 2 heeft Omnivera GWZ in het tweede kwartaal van 2016 de eerste verkennende gesprekken gevoerd met een groep ouders die in collectief opdrachtgeverschap een complex willen realiseren voor jong volwassenen met een beperking op het autistische spectrum. Ten aanzien van de herontwikkeling van de Af-Hoed is constructief overleg met toekomstige huurders, de gemeente en de IL&T opgezet. Duidelijk is dat de AF-Hoed in haar nieuwe vorm niet onder het overgangsregime valt. Derhalve zal Omnivera GWZ voor deze Niet-DAEB activiteit te allen tijde toestemming aan de minister dienen te vragen, voordat zij tot uitvoering over gaat. In 2016 is om die reden besloten het project middels een biedingenprocedure in de markt te zetten én tegelijkertijd een toestemmingsprocedure te starten voor de bouw van dit project. In verband met de optimalisatieslag van dit project heeft een afboeking plaatsgevonden.

#### *Uranusflat, Hardinxveld Giessendam*

De herontwikkeling van het gebied rondom de Uranusflat inclusief de inbreng (en sloop) van de flat in de planvorming is in september 2015 door Omnivera GWZ stopgezet. Er waren nog geen ontwikkelkosten op dit project geboekt. Voor de begroting 2017 zal de flat weer in de reguliere planmatigonderhoud-scan meelopen.

#### *Recht van ter Leede, Leerbroek*

De grondpositie Recht van ter Leede was eigendom van Omnivera GWZ en geschikt voor de bouw van vijf grondgebonden koopwoningen. Met een projectontwikkelaar is een overeenkomst ondertekend voor de verkoop en levering van de vijf bouwkvavels. Eind eerste kwartaal van 2016 zijn alle vijf de kvavels onder voorbehoud verkocht.

#### *Sluisweg/Frederikstraat, Hardinxveld-Giessendam*

De woningen aan de Sluisweg en de Frederikstraat zijn circa 65 jaar oud en het einde van de exploitatie is gesteld op 2021. In overleg met bewoners zijn mogelijkheden onderzocht om te komen tot een toekomstplan voor deze woningen. Omnivera GWZ schetst de randvoorwaarden en mogelijke scenario's voor deze woningen. Die zijn onder andere:

- verkoop huidige woningen aan de zittende huurders;
- sloop en vervangende nieuwbouw met een variatie in huur & koop;
- collectief particulier opdrachtgeverschap

Uit inventarisatie onder de bewoners blijkt dat de meeste bewoners willen blijven huren. Dit betekent dat we de woningen standaard onderhouden en er geen woningverbeteringen meer worden uitgevoerd. In het kader van de leefbaarheid verhuren we leegkomende woningen via Leegstandsbeheer of de woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract. In de komende jaren zullen we, in samenwerking met bewoners, gemeente en andere partijen, de scenario's verder uitwerken.

### **Nieuwbouw in uitvoering**

#### *Herstructurering Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam*

De komende 4 à 5 jaar vervangen we in de Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld 92 huurwoningen uit de jaren '50 door totaal 76 koop- en huurwoningen. Eind 2014 is gestart met de sloop van de eerste fase en in 2015 is gestart met de nieuwbouw van de eerste woningen. Het betrof 8 sociale huur en 4 koopwoningen. In 2015 is ook begonnen met de sloop van de tweede fase. Het betrof in totaal 20 woningen en de start van de bouw van deze tweede fase ligt in het eerste kwartaal van 2016. De woningen worden conceptueel gebouwd en het project is bewust gefaseerd. De fasering zorgt voor een "rustige" uitplaatsing en herhuisvesting van de zittende huurders. Ook is niet de gehele wijk een bouwplaats. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Bovendien kan beter worden ingespeeld c.q. bijgesteld op de behoeften van de eindgebruiker. De woningen worden volgens de nieuwste inzichten en met duurzame materialen gebouwd. De woningen zijn bijzonder goed geïsoleerd en hebben een minimum aan energieverbruik, mede door het toepassen van zonnepanelen.

### *Dorpshart, Lexmond*

Het project Dorpshart is geëntameerd door het vroegere GWZ en is in de uitvoering gesplitst in twee fasen. De eerste fase bestond uit zeven hofjeswoningen en drie appartementen in een gerenoveerde pand. Deze zijn begin 2014 opgeleverd. In 2015 is fase twee gestart. Deze fase bestaat uit vier hofjeswoningen met een gemeenschappelijke binnentuin en vijf eengezinswoningen. De woningen zijn in februari 2016 opgeleverd.

In verband het loslaten van de PMC's (Product Markt Combinaties) en het daarvoor verlagen van het aggregatieniveau waarop de projecten binnen GWZ werden berekend en getoetst, heeft een afboeking van de onrendabele top bij het dorpshart plaatsgevonden. Het project is nu als zelfstandig complex in de boeken opgenomen en gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde.

### **Nieuwbouw opgeleverd**

#### *Herstructurering Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam*

De acht huurwoningen vanuit de eerste fase zijn opgeleverd en verhuurd aan voormalige bewoners van de Oranjebuurt. Ook de vier koopwoningen zijn verkocht.

## Dienstverlening

Naast actief overleg met de huurdersorganisaties, wil Omnivera GWZ haar klanten zo goed mogelijk informeren over haar beleid en activiteiten. Deze informatieverstrekking, communicatie met onze klanten en belanghouders gebeurt aan de hand van brochures, een bewonersmagazine, een website, social media kanalen en via informatiebrieven.

### *Digitale informatievoorziening*

Via de website is Omnivera GWZ 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar. Huurders kunnen na registratie zaken vanuit huis regelen. Vanaf 1 januari 2016 kunnen ook huurders vanuit de gemeente Zederik gebruik maken van deze dienst. De persoonlijke pagina verstrekt huurders informatie over hun woning zoals de puntenwaardering. Ook kunnen huurders digitaal een klachtenmelding doen of een huurbetalingsoverzicht inzien. Betalingen doen van bijvoorbeeld een huurachterstand is mogelijk via iDeal.

### *Aedes Benchmark*

Omnivera GWZ laat haar dienstverlening niet continue meten. Beide fusiepartners waren tot 2014 nog lid van het KWH. In 2015 heeft Omnivera GWZ haar dienstverlening laten meten in het kader van de Aedes-benchmark. In deze benchmark zijn beide fusiepartners nog afzonderlijk meegenomen. Vanaf 2016 gaat Omnivera GWZ bepalen hoe zij haar dienstverlening gestructureerd kan monitoren. Om voorzien te zijn van adequate data zal Omnivera in 2016 in ieder geval in de Aedes-benchmark participeren.

Tabel Aedes Benchmark, oordeel huurders op primaire dienstverlening Omnivera GWZ

Onderdelen	Omnivera	GWZ	Sector
Huurdersoordeel	7,8	7	7,4
Nieuwe huurder	7,8	7,4	7,3
Huurders met een reparatieverzoek	7,6	7	7,4
Vertrekkende huurder	8,1	6,5	7,2

### *Huurderscommissies en bewonerscommissies*

In beide gemeenten wordt door Omnivera GWZ regelmatig overlegd met de huurders- en bewonerscommissies. De huurders hebben op deze manier een toegankelijke spreekbuis voor hun vragen en opmerkingen over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Leefbaarheid en de uitvoering van de onderhoudsbegroting zijn hier voorbeelden van. Omnivera GWZ blijft op deze manier ook goed op de hoogte van wat er speelt onder de huurders. In totaal voert Omnivera GWZ overleg met zes commissies:

- Patrijs Meerkerk
- Vijverhof Meerkerk
- Jupiterstraat Hardinxveld-Giessendam
- Uranusstraat/Peulenlaan Hardinxveld-Giessendam
- Peulenhof Hardinxveld-Giessendam
- Rembrandthof Hardinxveld-Giessendam

### *Geschillencommissie*

De Geschillencommissie WZHZ is in 2015 gaan samenwerken met Geschillencommissie Huursector uit de regio Den Haag. Geschillen over de handelwijze van (personeel van) Omnivera GWZ kunnen klanten melden bij de Geschillencommissie. De regionale geschillencommissie functioneert sinds 2007. Hierbij zijn circa 15 andere woningcorporaties aangesloten. In 2015 is er géén geschil aangemeld.

## Hardinxveld-Giessendam

In Hardinxveld-Giessendam hebben 15 huurders een bezwaar ingediend tegen de (inkomensafhankelijke) huurverhoging van 2015. Deze bezwaren zijn intern afgehandeld en hoefden daarom niet aan de huurcommissie te worden voorgelegd.

## Zederik

In Zederik zijn 4 van de 14 bezwaarschriften van huurders tegen de huurverhoging voorgelegd aan de huurcommissie. In 3 zaken werd het bezwaar van de huurder niet gehonoreerd. Het vierde bezwaar werd wel gehonoreerd, maar de huurcommissie deelde aan Omnivera GWZ mee dat de verhuurder wel correct had gehandeld. Omnivera GWZ werd daarom niet veroordeeld tot het betalen van de procedurekosten.

## *Huurdersorganisaties*

Omnivera GWZ kent twee huurdersorganisaties: Stichting Huurdersraad Omnivera en Huurders- en Bewonersbelang Zederik. Beiden behartigen zij de gezamenlijke (bijvoorbeeld voor het algemene beleid) en de gemeentelijke belangen (bijvoorbeeld voor individuele projecten) van de huurders. Met de huurdersorganisaties zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Het beheer van de leden is in handen van de organisaties zelf. Omnivera GWZ levert geen diensten aan de organisaties.

## *Sponsoring*

De invoering van de Woningwet heeft consequenties voor het sponsorbeleid van corporaties. Ook binnen Omnivera GWZ is dit beleid aangepast en worden alleen sponsorverzoeken gehonoreerd die uitsluitend ten goede komen aan de huurders van de corporatie. Activiteiten voor een breder publiek zijn vanaf 1 juli 2015 niet meer gehonoreerd. In maart 2015 is een verzoek gehonoreerd van de Stichting Vrienden van de Burgemeester de Boerstichting in Hardinxveld-Giessendam voor een bedrag van € 75,-. Deze aanvraag had betrekking op een activiteit die het welzijn en de leefomgeving van de bewoners van het woonzorgcentrum De Lange Wei ten goede kwam.

## Juridische structuur

Stichting Omnivera GWZ is per 1 juli 2015 ontstaan door een fusie van Stichting Goed Wonen Zederik en woningstichting Omnivera.

De bedrijfsfusie is een juridische fusie waarbij Stichting Omnivera de verkrijgende rechtspersoon is geweest en Stichting Goed Wonen Zederik de verdwijnende rechtspersoon was. De fusie is qua verslaggeving verwerkt als een samensmelting van belangen, waarbij de vergelijkende cijfers over 2014 en de cijfers over 2015 de combinatie van deze beide stichtingen weergeven.

Hieronder de gegevens van beide stichtingen tot 1 juli 2015 en de gegevens vanaf 1 juli 2015.

Naam van de toegelaten instelling: Stichting Goed Wonen Zederik  
Gevestigd te: Lexmond  
Adres: Dorpsstraat 82, 4128 BZ  
Koninklijk besluit toelating: 5 april 1979  
Op 12 december 2002 is de vereniging omgezet naar een stichting.

Naam van de toegelaten instelling: Stichting Omnivera  
Gevestigd te: Hardinxveld-Giessendam  
Adres: Rijnstraat 1, 3371 ST  
Opgericht: 1 oktober 1917  
Koninklijk besluit toelating: 30 januari 1918  
Op 14 december 1994 is de rechtsvorm van vereniging gewijzigd in een stichting.  
Op 3 december 2002 zijn de statuten aangepast.  
Op 17 januari 2008 zijn de statuten nogmaals aangepast na een naamswijziging.

Gegevens vanaf 1 juli 2015

Naam van de toegelaten instelling: Stichting Omnivera GWZ  
Gevestigd te: Lexmond en Hardinxveld-Giessendam  
Adres: Dorpstraat 82, 4128 BZ Lexmond  
Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam

Stichtingsregister: 41121605  
Handelsregister: 23027876



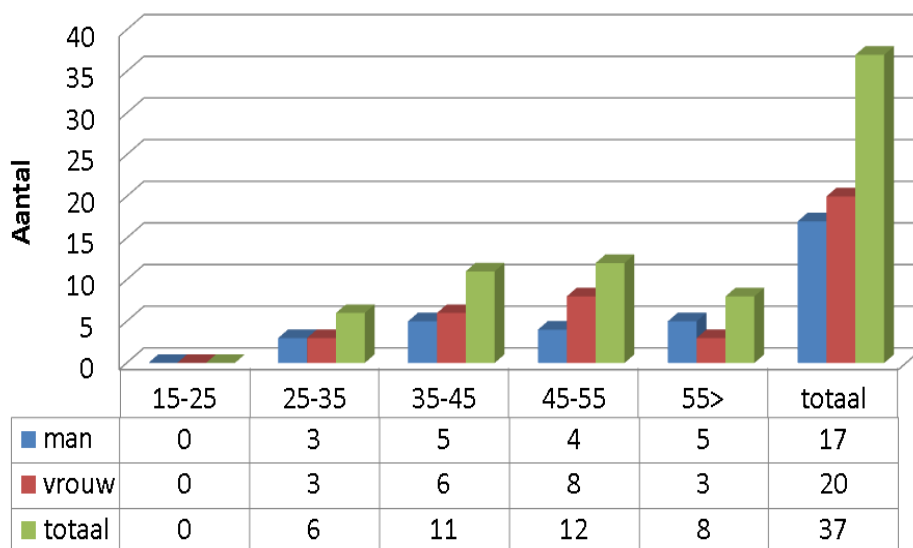
## Interne organisatie en personele bezetting

### Medewerkerspopulatie

In het fusiejaar hebben zich een aantal personele wijzigingen voorgedaan. De manager Financiën van voormalig Omnivera heeft per 1 maart 2015 afscheid genomen. Hiervoor is een manager Financiën a.i. geworven. De voormalig directeur-bestuurder van rechtsvoorganger Omnivera heeft op 31 juli 2015 afscheid genomen. Hiervoor in de plaats is vanaf 23 april 2015 een directeur bestuurder a.i. aangesteld. Bij het aantreden van de interim directeur-bestuurder in april heeft de oud-bestuurder zijn interne taken als directeur-bestuurder neergelegd. Binnen rechtsvoorganger Omnivera was namelijk sprake van een ernstig verstoorde werkrelatie tussen een aanzienlijk deel van de medewerkers en de bestuurder. Het contract met de oud directeur-bestuurder is per 31 juli 2015 officieel door de Raad van Commissarissen beëindigd.

De voormalig bestuurder van Goed Wonen Zederik is na zijn pensioen opgevolgd door een interim bestuurder. Deze is op 26 juni 2015 uit deze functie ontheven. Vanaf de fusiedatum is de betrokkene op interim basis als programma manager aangesteld om aan de integratie van beide organisaties. Op 1 oktober 2015 is de nieuwe directeur-bestuurder gestart. Ook is de werving van een nieuwe manager Financiën gestart, deze vacature is nog niet ingevuld. Daarnaast zijn in 2015 met succes een tijdelijke teamleider vastgoed en een tijdelijke stafmedewerker HRM geworven.

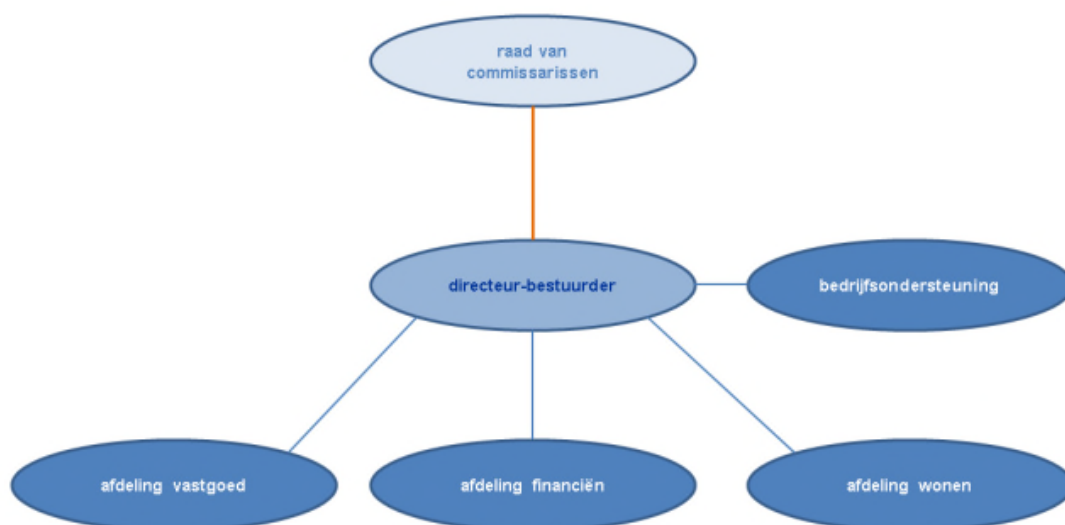
Medewerkerspopulatie Omnivera GWZ naar leeftijdscategorie en geslacht



Bij beide fusiepartners samen waren per 1 januari 2015 39 medewerkers in dienst. In de loop van het jaar stroomden vier medewerkers uit en kwamen er twee in dienst. Dit maakt dat er per 31 december 2015 bij Omnivera GWZ in totaal 37 medewerkers werkzaam zijn. Het gemiddelde dienstverband is 30,1 uur per week, wat overeenkomt met 30,7 FTE.

Er zijn meer vrouwen (20) dan mannen (17) in dienst. De gemiddelde leeftijd is 47,4 jaar. De medewerkers van Omnivera GWZ zijn gemiddeld 13,8 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Omnivera GWZ. De gemiddelde personeelskosten bedragen € 78.988.- per FTE.

## Organogram Omnivera GWZ



### CAO Woondiensten

Op 17 december 2015 is de nieuwe CAO Woondiensten tot stand gekomen, met een looptijd vanaf 2 januari 2014 tot en met 31 december 2016. Deze CAO is van toepassing voor zowel beide fusiepartners als voor de nieuwe fusieorganisatie. De CAO Woondiensten voorziet onder meer in een stapsgewijze salarisstijging in 2015 en 2016. Per 1 november 2015 stijgen de salarissen met 1% en ontvangen alle in dienst zijnde medewerkers een eenmalige uitkering van € 900.- bruto naar rato van het dienstverband.

### Opleiding en loopbaanontwikkeling

In 2015 is € 25.885,- uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functieontwikkeling en Arbo certificering, zoals cursussen AED (Automatische Externe Defibrillator), BHV (bedrijfshulpverlening) en EHBO. Op grond van de CAO is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor loopbaanontwikkeling. In 2015 is hiervan 8% (€ 7.947,-) ingezet voor training en loopbaanontwikkeling. Daarnaast hebben enkele 55+ medewerkers een deel van hun loopbaanbudget aangewend voor de aankoop van extra verlofuren, hetgeen op grond van de CAO ook een optie voor het loopbaanontwikkelingsbudget is.

### Arbo

Omnivera GWZ is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige en milieuverantwoorde arbeidsomstandigheden. Als gevolg van de fusie wordt het bestaand beleid van voormalige organisaties samengevoegd en wordt het Arbo-beleid in 2016 geheel herzien.

### Agressiemeldingen en bedrijfsongevallen

In 2015 hebben zich geen bedrijfsongevallen voorgedaan, noch zijn er agressie incidenten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling, via Intranet voor elke medewerker beschikbaar.

### *Ziekteverzuim*

Begin 2015 wordt fusiepartner Stichting Goed Wonen Zederik bijgestaan door de Arbodienst MKBasics met betrekking preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Na de fusie is dit voor elke medewerker de Arbodienst van voormalig Omnivera: Inc. Gezond Werken B.V. te Gorinchem. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2015 bedraagt 2,30%.

De onafhankelijke vertrouwenspersoon voor Omnivera GWZ is de heer Kees Lanser. In 2015 werd tweemaal contact met hem gezocht.

### *OR*

De eerste helft van 2015 heeft de (Bijzondere)OR zich hoofdzakelijk bezig gehouden met het tot stand komen van het sociaal plan. Samen met de directeur-bestuurders, de vakbonden en de (B)OR is in april 2015 het sociaal plan ondertekend. In de tweede helft van 2015 heeft de (B)OR zich vooral gericht op het samenvoegen van beide OR's van de voormalige organisaties. In september 2015 zijn de voorbereidingswerkzaamheden voor de verkiezingen gestart. In totaal hadden vier personen zich verkiesbaar gesteld. In december zijn drie personen gekozen om zitting te nemen in de nieuwe ondernemingsraad van Omnivera GWZ. Daarnaast zijn in november 2015 de eerste oriënterende gesprekken gevoerd rondom de vorming van nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden en HRM-beoordelingscyclus.

# Belangrijke elementen bedrijfsvoering

## Regulier overleg huurders

De vereniging Huurders- en Bewonersbelang Zederik (HBZ) in Zederik en de stichting Huurdersraad Omnivera (HRO) in Hardinxveld-Giessendam zijn de overkoepelende belangenorganisaties van huurders waarmee Omnivera GWZ periodiek overleg voert op grond van de Overlegwet. Om hun werk mogelijk te maken, levert Omnivera GWZ een financiële bijdrage, biedt zij faciliteiten aan als vergaderruimtes, kopieermogelijkheid en een rubriek in het bewonersblad. Huurders in Zederik zijn automatisch lid van de plaatselijke belangenorganisatie.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties zijn in 2015 de volgende onderwerpen besproken:

- Samenwerking tussen huurdersorganisaties
- De jaarlijkse huurverhoging 2015
- Het jaarverslag 2014
- De begroting voor 2016
- Voortgang (nieuwbouw)projecten
- Ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling
- Woningwet 2015

## Statushouders

De gemeenten hebben een taakstelling bij de huisvesting van statushouders. De corporatie is als de grootste sociale verhuurder in de gemeenten belast met de realisatie van deze taakstelling. Voor de uitvoering van de toewijzing werken wij nauw samen met Vluchtelingenwerk Zuidvleugel, locatie Leerdam en Sliedrecht en de verantwoordelijke gemeenteambtenaren. In 2015 is er overleg geweest met de gemeenten en Vluchtelingenwerk. In deze overleggen worden naast de voortgang van de taakstelling ook problemen besproken, die zich kunnen voordoen rondom de plaatsing van de statushouders. Ook de begeleiding van statushouders, nadat zij zijn gehuisvest, komt ter sprake. De samenwerking verloopt in beide gemeenten goed.

In 2015 had de gemeente Zederik een taakstelling van 24 statushouders en de gemeente Hardinxveld-Giessendam had een taakstelling van 27 statushouders. Alle statushouders zijn gehuisvest. In Zederik zijn in 2015 3 personen meer gehuisvest.

## Woonomgeving en Leefbaarheid

### *Buurt-/wijkbeheer*

In het kader van buurtbeheer worden regelmatig huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken zijn ingegeven vanwege burenoverlast, geschillen over bijvoorbeeld tuinonderhoud of vermoedens van illegale bewoning of hennepkwekerij. In het voor- en najaar worden bewoners actief aangesproken op het tuinonderhoud.

### *Zederik*

Samen met de gemeente is in Zederik 'Buurtbemiddeling' opgezet. Deze organisatie wordt door gemeente, politie, sociaal team en Omnivera GWZ ingezet bij burenruzies. In 2016 vindt het eerste evaluatiegesprek plaats en worden de eerste resultaten zichtbaar.

### *Hardinxveld-Giessendam*

In Hardinxveld-Giessendam zijn 2 wijkbeheerders werkzaam met ieder hun eigen wijk. Zij zijn een aanspreekpunt voor huurders, onderhouden het contact met huurderscommissie en ondernemen actie bij lichte overlast zaken. De wijkbeheerders letten ook op allerlei zaken die de leefbaarheid aantasten, zoals slechte algemene verlichting of het uitvoeren van kleine reparaties aan de complexen. In 2015 is samen met stakeholders en de gemeente het project 'Tent in de wijk' gestart. Door op verschillende momenten op verschillende plekken in de gemeente een bijeenkomst te organiseren met politie, gemeente en zorginstellingen kan adequaat ingespeeld worden op vragen vanuit de wijk.

### *Leefbare samenleving*

Actueel is de toegenomen instroom van statushouders en de effecten daarvan op de samenleving. In 2016 zetten we een integratieprogramma op ter ondersteuning van een leefbare samenleving en leefbare complexen.

## **Wonen en sociaal economische problematiek**

### *Hennep en Opiumwet*

Omnivera GWZ is actief in haar aanpak van hennepkwekerijen. Een goede samenwerking met de politie is hierbij een belangrijke voorwaarde. Om eenvoudig informatie uit te wisselen is door Zederik in 2012 een convenant "Informatie uitwisseling aanpak georganiseerde hennepsteelt regio Zuid-Holland Zuid" afgesloten. Deelnemers in dit convenant zijn de regiocorporaties, netbeheerder Stedin en het politiekorps Zuid-Holland Zuid.

In 2013 is een rechtszaak gestart tegen een huurder die op grond van de Opiumwet verboden middelen in huis had. De verwachting was dat de rechter in het voorjaar 2014 uitspraak zou doen. Echter, door de wederzijdse ingestelde hoger beroepszaken is in 2015 uitspraak gedaan en kon de huurovereenkomst worden beëindigd.

### *Ontruimingen*

In de media wordt regelmatig aandacht besteed aan de in deze periode van recessie toegenomen aantal ontruimingen van huurwoningen. Uiteraard heeft dit ook de aandacht van Omnivera GWZ. Bij huurachterstand wordt getracht in contact te komen en te blijven met de huurder. Ten eerste om te kijken naar de oorzaak van de achterstand en hiervoor een betalingsregeling te treffen. Ten tweede om na te gaan of er vanuit de huurder behoefte is aan begeleiding door een zorginstantie. Kan er geen contact worden gemaakt of weigert huurder mee te werken aan een oplossing van zijn problemen, dan geeft Omnivera GWZ opdracht aan een deurwaarder. Hiervan wordt melding gemaakt aan het Sociaal Team van de gemeente. In een enkel geval levert ook dit niet het gewenste resultaat op en start de deurwaarder een procedure tot ontruiming van de woning. De ontruimingsdatum wordt uiteraard doorgegeven aan het Sociaal Team. In 2015 is het in totaal in 3 gevallen tot een uithuiszetting gekomen.

In 2015 is in samenwerking met de gemeente Zederik 'SchuldHulpMaatje' (SHM) opgestart in Zederik, waarbij mensen met financiële problemen worden begeleid door een vrijwilliger. In 2016 worden de eerste resultaten van deze aanpak verwacht en wordt het project geëvalueerd.

### *Tweede kans beleid*

In de aanpak van overlast en ter voorkoming van nieuwe overlast, hanteert Omnivera GWZ een Tweede kansbeleid. Huurders met een negatief woonverleden of met een negatieve huurdersverklaring krijgen zo de mogelijkheid een nieuwe start te maken. Naast een huurovereenkomst wordt met de huurder een woonbegeleidingscontract afgesloten.

### *Wonen met voorwaarden*

Bij huurders zonder negatief woonverleden of huurders die zich niet als goed huurder gedragen kan het ook wenselijk zijn om duidelijke afspraken te maken en die vervolgens vast te leggen in de huurovereenkomst of in een aanvulling op de huurovereenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken door de huurder heeft Omnivera GWZ op deze manier een extra instrument om eventuele overlast aan te pakken. Zowel bij een Tweede kans beleid als bij wonen met voorwaarden wordt het Sociaal Team van de betreffende gemeente betrokken.

### *Huurachterstand*

Eind 2015 bedroeg de totale huurachterstand 0,7% van de jaarhuur. Dit is ruim 0,1% lager dan 2014 met 0,8%. We benaderen huurders actief als er een huurachterstand dreigt. We proberen via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen. Samen met de welzijnsstichting Servanda in Hardinxveld-Giessendam en de stichting Schuldhulpmaatje in Zederik bieden wij huurders professionele

ondersteuning bij budgetbeheer. Deze aanpak heeft er toe geleid dat het aantal huurders met een huurachterstand van meer dan 1 maand is gedaald; van 56 in 2014 naar 42 in 2015.

## **Wonen en Zorg**

### *Zorg*

In 2015 zijn in Zederik geen bijzondere activiteiten gerealiseerd met betrekking tot zorg. Omnivera GWZ bezit het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk en het zorggebouw voor dementerenden De Laakse Hof in Lexmond en de zorginstelling De Lange Wei in Boven Hardinxveld.

In Hardinxveld-Giessendam voeren wij regelmatig overleg met welzijnsorganisatie Servanda over de praktijk van het langer zelfstandig wonen van ouderen. Servanda vervult een adviserende rol bij de kandidaatstelling van nieuwe huurders voor een deel van de aanleunwoningen in het complex Rembrandthof. Het complex Rembrandthof vormt onderdeel van het woon-zorgcomplex van zorginstelling De Lange Wei.

### *Wonen*

Ruim 200 nieuwbouwwoningen die in de afgelopen jaren in Zederik zijn gebouwd hebben het Woonkeurlabel. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen met een lichamelijke beperking of voor mensen die zorg nodig hebben. De vraag naar levensloopbestendige woningen is nu niet heel erg groot, maar zal in de komende jaren toenemen. In 2015 is een pilot gestart om bestaande seniorenwoningen via renovatie het Woonkeurlabel bestaande bouw te verkrijgen. Deze renovatie wordt aan huidige bewoners aangeboden, zodat zij langer in hun woning kunnen wonen.

### *WMO*

Met de inwerkingtreding van de nieuwe WMO wet per 1 januari 2015, zijn gemeenten voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor ondersteuning van mensen met een hulp- of zorgvraag, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen wonen.

Eén van de vormen van ondersteuning is het regelen van een voorziening in de vorm van een woningaanpassing. De levensloopbestendige woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen die zorg nodig hebben. In deze woningen zijn minder ingrijpende, lees goedkoper en eenvoudiger te realiseren aanpassingen nodig. Met de gemeente is afgesproken dat in samenspraak met de WMO aan de genoemde doelgroepen een voorrangspositie wordt verleend bij de woningaanbieding. Want op dit moment zijn deze levensloopbestendige woningen nog niet gelabeld voor deze doelgroepen. Op deze manier wordt zo adequaat mogelijk omgegaan met gemeenschapsgeld waaruit de woningaanpassingen worden gefinancierd. Op grond van de WMO kunnen huurders via de gemeente aanpassingen aanvragen, waardoor zij minder of geen lichamelijke beperkingen ondervinden zodat zij langer zelfstandig in de huidige woning kunnen wonen. Met de gemeenten is afgesproken om bij bouwkundige aanpassing overleg te hebben over de uitvoering. In 2015 zijn meer dan 100 WMO-voorzieningen in onze huurwoningen geplaatst.

## **Deel 2 Financiën**





# Financiën

## Waarborgen van de financiële continuïteit

Deel 2 van dit jaarverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Per 1 juli 2015 zijn stichting Omnivera en stichting Goed Wonen Zederik gefuseerd. Per diezelfde datum werd de nieuwe Woningwet van kracht. Beide ontwikkelingen hebben een grote impact op het verdienmodel van Omnivera GWZ. Gevolg van de fusie is dat over het boekjaar 2015 één jaarverslag en één jaarrekening is opgesteld. Hierin vindt u de geconsolideerde gegevens van beide organisaties terug.

Maatregelen van de overheid, zoals de verhuurdersheffing bepalen mede onze bedrijfsvoering. De verhuurdersheffing legt een groot beslag op onze financiële middelen. Dit vraagt om efficiëntie omtrent besteding van middelen en het optimaliseren van bedrijfsprocessen. Doelstelling van Omnivera GWZ is het doelmatige en efficiënte beheer van de bestaande woningvoorraad. Omnivera GWZ is afhankelijk van het resultaat dat met het beheer kan worden behaald. Het beheer moet daarom optimaal verlopen. In 2016 wordt hieraan verder aandacht besteed door het vaststellen van een nieuw ondernemingsplan.

In het derde kwartaal 2015 is duidelijk geworden dat een aantal lopende projecten om een optimalisatieslag vroegen. Het betrof de AF-Hoed, De Groene Wei en de Uranusflat. In deze optimalisatieslag is rekening gehouden met belangrijke veranderingen in de omgeving zoals bijvoorbeeld de nieuwe woningwet die grenzen stelt aan de opgaven die Omnivera GWZ mag oppakken. Maar ook om de veranderingen in de regelgeving en de financiering van de zorg. De laatste hebben geleid tot het afhaken van de zorgpartij voor de beoogde zorgwoningen in het project AF-Hoed. Hierdoor zijn in 2015 de ontwikkelkosten voor de vervallen projectdelen afgeboekt. Daarnaast zijn extra kosten gemaakt voor de inhuur van specialistische kennis op het gebied van zorgvastgoed en juridische ondersteuning. Voor deze specialistische ondersteuning is een budget gereserveerd onder de overige bedrijfslasten. In 2016 wordt voor alle projecten nadrukkelijk opnieuw positie bepaald op wenselijkheid en haalbaarheid, dit door alle projectrisico's opnieuw af te wegen.

Naast de projecten is in de loop van 2015 tevens duidelijk geworden dat Omnivera GWZ aangesproken zou worden als borg door het DIGH. In verband met de afwikkeling van deze borgstelling is aanvullend op een afboeking in 2014, dit jaar een verlies genomen ter hoogte van € 139.300.

Het tweede halfjaar van 2015 stond in het teken van de integratie van de primaire processen en de ICT-systemen van beide organisaties. Beide organisaties hebben tot eind 2015 gewerkt met hun eigen primair systeem, vanaf 2016 is NCCW de standaard en is het nieuwe primaire systeem operationeel.

### *Financieel beleid*

Het financieel beleid is gericht op continuïteit, zodat Omnivera GWZ op korte en lange termijn kan voldoen aan haar financiële verplichtingen. De financierbaarheid van de organisatie staat daarbij centraal. Om dit te realiseren is de samenhang tussen een gezonde balans, kasstroom en financiering voor ons van groot belang, opdat voldoende borging bij het WSW gegarandeerd is. De financiële toetsingskaders, die door het WSW worden gehanteerd zijn voor Omnivera GWZ het referentiekader. Omnivera GWZ voldoet aan deze kaders.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Dat is dan het maximale bedrag dat aan geborgde leningen kan worden verkregen. WSW borging kan alleen worden aangewend voor het financieren van DAEB projecten. Voor niet-DAEB bezit/projecten moet financiering worden aangetrokken zonder gebruik te maken van WSW borging. Jaarlijks vindt op basis van de Dpi een update plaats van het borgingsplafond.

Eén van de uitgangspunten van de Woningwet is dat alle corporaties moeten beschikken over een financieel reglement. Hiervan maken onder andere, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, risicomangement en financieel sturingskader deel uit. In 2016 wordt dit financieel reglement opgesteld en vastgelegd.

#### Waardering bezit

Tot 2015 waardeerde Goed Wonen Zederik haar bezit op boekwaarde en Omnivera op bedrijfswaarde. Voor het boekjaar 2015 is gekozen om het sociaal vastgoed te waarderen op bedrijfswaarde. Omdat hier sprake is van een stelselwijziging voor het bezit van Stichting Goed Wonen Zederik is met ingang van 1 januari 2015 deze stelselwijziging doorgevoerd. De financiële gevolgen hiervan worden in de jaarrekening bij de balanspost sociaal vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Het commerciële vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Een nadere toelichting staat op de balans 'toelichting waarderinggrondslagen'.

#### Jaarresultaat 2015

Het jaarresultaat 2015 bedraagt negatief € 135.000,-. Dit is € 2.373.000,- hoger dan in 2014. De belangrijkste afwijkingen zijn te lezen in onderstaand overzicht:

Jaarresultaat 2015	2015 (x € 1.000)	2014 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	23.589	22.111
Bedrijfslasten	18.968	21.336
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	675	-/-124
Financiële baten en lasten	-/-4.577	-/-4.895
Belastingen	-/- 854	1.962
	<b>-/-135</b>	<b>-/-2.283</b>

De toename van het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- hogere bedrijfsopbrengsten	
- hogere huren	€ 868.000,-
- hoger verkoopresultaat	€ 1.019.000,-
- lagere bedrijfslasten	
- afname overige waardeveranderingen	€ 2.314.000,-
- lagere personeelslasten	€ 753.000,-
- lagere bijzondere posten (geen saneringsheffing)	€ 320.000,-
- hogere onderhoudslasten	€ 910.000,-
- toename overige bedrijfslasten	€ 927.000,-
- lagere financiële baten en lasten in verband	€ 318.000,-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 799.000,-

#### Financierbaarheid

De leningenportefeuille van Omnivera GWZ bedraagt € 104 miljoen. Dit is gemiddeld € 31.000,- per woning. Per 31 december bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 3,76%.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op een met ingang van 2014 geïntroduceerd nieuw beoordelingskader. Bij dit beoordelingsproces wordt onder meer gebruik gemaakt van de jaarlijkse opvraag van de dPi en dVi. De jaarlijkse risicobeoordeling leidt tot een risicoclassificatie waarbij de corporatie wordt ingedeeld op basis van de geborgde leningen en de kans op aanspraak (risicoscore). De uitkomsten van het beoordelingsproces moet leiden tot het vaststellen van de borgbaarheid en het borgingsplafond. Bij de beoordeling kijkt het

WSW naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de business Risk gaat het om elementen als strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van beheersen van risico's door de corporatie en specifiek de financiering. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van vijf beoordelingsratios. Deze sluiten aan bij onze financiële kaders die hieruit zijn afgeleid. Hierbij doelen wij op:

- de interest coverage ratio (ICR),
- debt service coverage ratio (DSCR),
- loan to value (LTV),
- dekkingsratio en
- solvabiliteit.

Tabel cijfers Omnivera GWZ uitgangspunten WSW

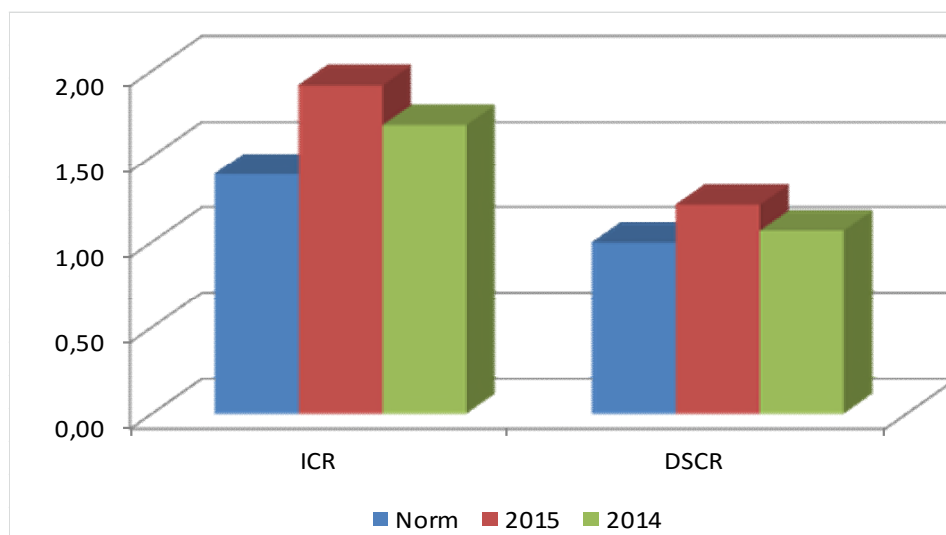
Omschrijving	Normering (extern)	Jaarrekening 2015
ICR	minimaal 1,4	1,92
DSCR	minimaal 1,0	1,22
Solvabiliteit	minimaal 20%	39,3%
Loan to value	maximaal 75%	58,8%
Leningen / WOZ	maximaal 50%	29,3%

#### *Intrest Coverage ratio (ICR)*

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2015 van 1,9 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

#### *Dept Service Coverage Ratio (DSCR)*

De DSCR geeft aan in hoeverre Omnivera GWZ uit haar operationele kasstroom en verkoopopbrengsten, haar rente en aflossing kan betalen. In 2015 is deze ratio met 1,21 ruim boven de norm van 1.

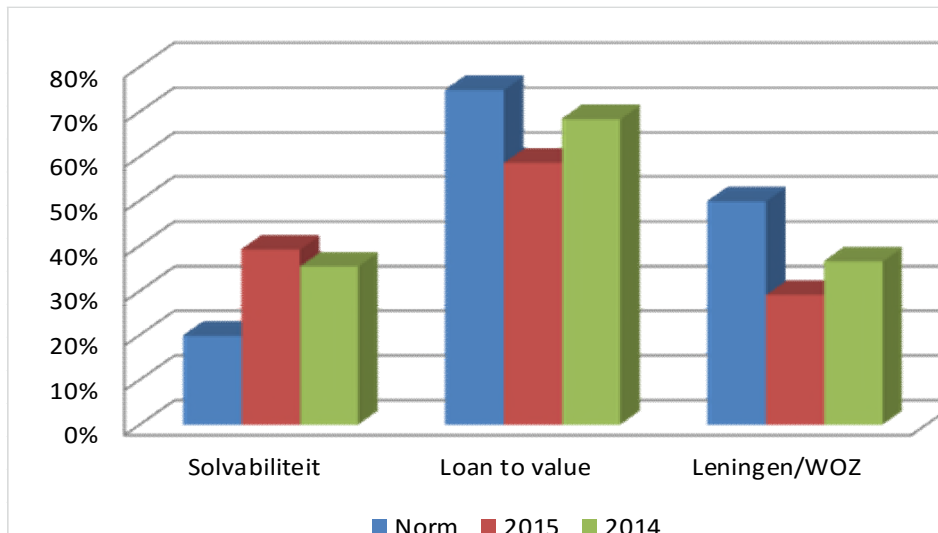


#### *Solvabiliteit (o.b.v.) bedrijfswaarde)*

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 39% voldoen we ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

### *Loan to Value*

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed (bedrijfswaarde) weer en bedraagt 58,8%. We hanteren een maximale grens van 75%. Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningenportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. Onze leningenportefeuille bedraagt ongeveer 29% van de WOZ waarde van ons bezit.



### *Treasury*

De activiteiten van Omnivera GWZ worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasuryactiviteiten worden wij bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de AFM. Zij maakt ook deel uit van onze treasurycommissie.

In de treasurycommissie worden alle voorstellen met betrekking tot treasuryactiviteiten ingediend, besproken en toegelicht. Omnivera GWZ actualiseert haar kasstromen voor dit overleg en de input wordt verwerkt door onze externe partij. Op basis van deze update worden de te nemen acties ingepland. In overleg met onze externe adviseur wordt bepaald door wie deze transacties worden uitgevoerd. Accordering vindt plaats door de directeur-bestuurder. Indien activiteiten plaatsvinden buiten het treasurystatuut en of jaarplan moet de RVC haar goedkeuring hieraan verlenen. Terugkoppeling vanuit de treasurycommissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

De accountant toetst de opzet, het bestaan en werking van de Administratieve organisatie (AO) en Interne Controle (IC) van het treasurystatuut. Zij controleert jaarlijks de feitelijke naleving hiervan. De bevindingen worden vastgelegd in de managementletter. Binnen de RVC is de AC belast met het toezicht op de financiën en treasuryzaken.

### *Derivaten*

Omnivera GWZ heeft in het verleden drie derivatencontracten afgesloten. Deze zijn door Stichting Goed Wonen Zederik in 2010 afgesloten bij de ING. Deze contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het renterisico. De derivaten hebben een onderliggende waarde van € 2.500.000,- per contract en kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin calls. Er is in de tienjarige contracten geen afstortingsverplichting opgenomen, daardoor is er geen risico t.a.v. de huidige lagere waarde van deze derivaten. Omnivera GWZ kan de rente-aflossingen voldoen.

## Risicomanagement en interne controle

### *Systeem van risicomanagement en interne controle*

De directeur bestuurder is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne risicobeheers- en controlesystemen. Rechtsvoorganger Omnivera beschikte al over een risicomanagementsysteem om de risico's goed te monitoren, daarop te sturen en er verantwoording over af te leggen. In 2016 werkt Omnivera GWZ het risicomanagement, mede als onderdeel van het financieel reglement, verder uit.

Ter beheersing van de interne risico's hanteert Omnivera GWZ een set aan instrumenten:

- administratieve organisatie (processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- liquiditeitenplanningen
- planning en control cyclus
- periodieke informatieverstrekking (tertiaalrapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen).

### *Intern controleplan*

Belangrijk onderdeel van de interne risicobeheers- en controlesystemen is het interne controleplan. Uitgangspunt van het interne controleplan is het principe van 'three lines of defence': lijn- of stafmanagement – kwaliteitsmanagement, compliance & control – (interne) audit.

Omnivera GWZ heeft in 2015 een begin gemaakt met het opnieuw inrichten van de interne beheersing. Dit houdt in dat de primaire verantwoordelijkheid ('first line') voor de interne beheersing, en daarmee voor het uitvoeren van interne controles, is belegd bij de inhoudelijk verantwoordelijke lijn- of stafafdeling. De tweede lijn (risicomanagement en control) en derde lijn (interne audit) worden gevormd door de afdelingen Financiën en de nog in te richten (externe) controlfunctie, waaronder ook de verantwoordelijkheid voor procesmanagement valt.

De interne controle moet gericht zijn op het toetsen of de bedrijfsvoering van Omnivera GWZ dusdanig op orde is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld:

- dat de doelen van de organisatie worden gehaald;
- dat dit op een efficiënte manier gebeurt;
- dat de informatieverzorging betrouwbaar is;
- dat relevante wet- en regelgeving, beleidsrichtlijnen en procedures worden nageleefd;
- en dat de waarde van de bezittingen op peil blijft.

Het interne controleplan wordt mede gebaseerd op de periodieke evaluatie van risico's. Omnivera GWZ kent de volgende categorieën risico's:

- strategische risico's
- operationele risico's
- financiële risico's
- financiële verslaggevingsrisico's
- risico's op het gebied van wet- en regelgeving
- continuïteitsrisico's

Het proces van het herinrichten van het intern controleproces wordt in 2016, tegelijk met het inrichten van de control functie conform de eisen in de Woningwet, afgerond.

Omnivera GWZ heeft in 2015 aandacht besteed aan het voldoen aan wet- en regelgeving. De invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 en de verdere uitwerking en toepassing van de Warmtewet en de Governancecode hebben aandacht gekregen.



## **Deel 3    Maatschappelijk verantwoord ondernemen**





# Maatschappelijk verantwoord ondernemen

## Prestatieafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet van kracht geworden. Hierdoor zijn er belangrijke wijzigingen gekomen in de rol van een huurdersorganisatie. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten gezamenlijk prestatieafspraken moeten maken over de lokale volkshuisvesting. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en geëvalueerd. Dit luidt dus een nieuwe samenwerking in.

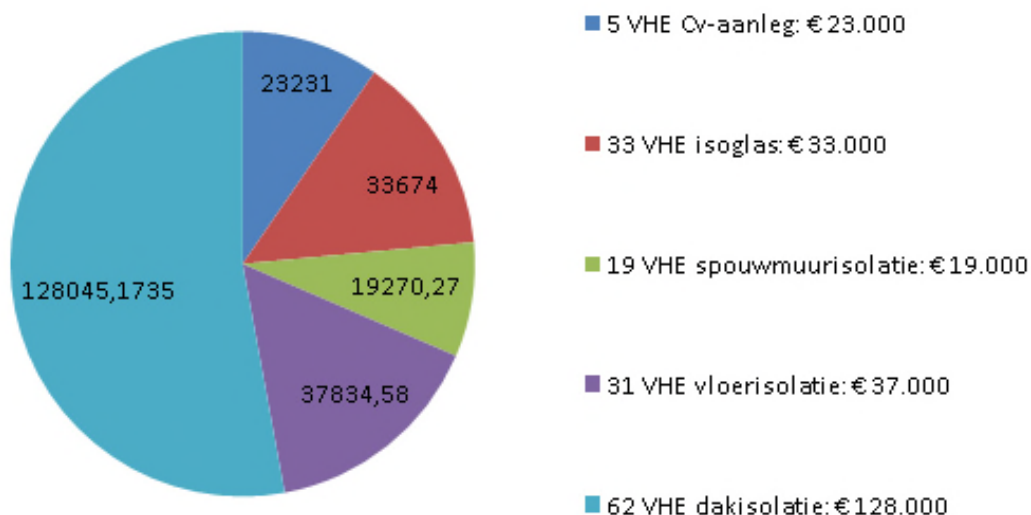
In juni 2015 heeft Omnivera GWZ een workshop georganiseerd. Hierbij waren beide gemeenten en de huurdersorganisaties aanwezig. In groepjes werd gediscussieerd welke onderwerpen het belangrijkste zijn in de volkshuisvestelijke opgaves en moeten worden opgenomen in de prestatieafspraken en welke maatregelen in dat kader gewenst zijn. Ook zijn huurders en raadsleden en ambtenaren goed geïnformeerd over de inhoud van de nieuwe Woningwet en de betekenis van de fusie voor de lokale volkshuisvestingsopgave in beide gemeenten. In deze bijeenkomst is vastgelegd dat de volgende thema's nadrukkelijk in de prestatiecontracten aan de orde moeten komen: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

In het najaar is het tweede overleg gevoerd om tot de prestatieafspraken te komen. Omnivera GWZ heeft daarna een concept bod opgesteld en aangeboden. Eind 2015 is hierop nog door betrokken partijen gereageerd. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2016 de prestatieafspraken 2016-2020 kunnen worden vastgelegd. De gevolgde aanpak wordt met de stakeholders geëvalueerd en waar nodig aangepast zodat voor 1 juli 2016 de leermomenten meegenomen kunnen worden in het bod voor 2017

Voor Omnivera GWZ vormen de prestatieafspraken de kern van de legitimiteit van haar beleid en inzet. Voor de afspraken 2016 was het medeondertekenen van de afspraken door de huurders een brug te ver. Voor 2017 streven wij naar een gezamenlijke ondertekening.

## Woonlasten en energieverbruik

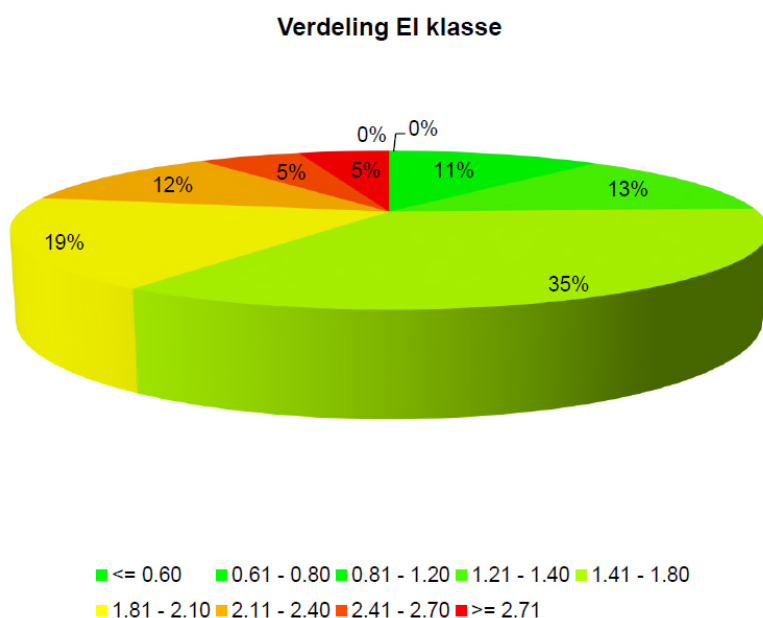
Naast de huur, vormen de energiekosten een belangrijk onderdeel van de maandelijkse woonlasten van huurders. Voor zover het binnen de mogelijkheden ligt, neemt Omnivera GWZ maatregelen om het energieverbruik te beperken. Jaarlijks bieden we bewoners van vooraf geselecteerde woningen een pakket aan van energiebesparende maatregelen. De selectie is een combinatie van onder andere (groot) onderhoudswerk. Hierbij neemt Omnivera GWZ de kosten op zich als het gaat om het complexmatig vervangen van de traditionele cv ketels naar een HR-combiketel, het vervangen van mechanische ventilatiesystemen in appartementen, het toepassen van energiezuinige cv-pompen en liftmachines.



Ook biedt Omnivera GWZ aan huurders van vooraf geselecteerde woningen de mogelijkheid om isolerende maatregelen toe te passen waar een huurverhoging tegenover staat. Deze huurprijs aanpassing wordt veelal gecompenseerd door een lagere energierekening. Het gaat om het aanbrengen van isolerende beglazing, vloer-, dak, en spouwisolatie. Deze aanbieding doen we na mutatie en bij een grote schilderbeurt.

In 2015 is voor een bedrag van circa € 240.000,- aan energiebesparende maatregelen uitgevoerd.

Tussen rechtsvoorgangers Omnivera en GWZ bestond jarenlang een verschil in de mate waarin investeringen in isolatie en duurzaamheid teruggevraagd werden in de huur. In 2016 integreert Omnivera GWZ haar beleid en gaan voor alle huurders dezelfde regels gelden. Bij nieuw te bouwen woningen kijken we nadrukkelijk naar mogelijkheden om duurzaam en energiezuinig te bouwen. Per project wordt dit beschreven. Onderstaand Labeldiagram is een overzicht van het totale woningbezit.



## Duurzaamheid

Omnivera GWZ investeert in het bestaande woningbezit om deze toekomstbestendig te maken en te houden. Betaalbaarheid is bij dit beleid minstens net zo belangrijk als een substantiële CO<sup>2</sup>-reductie van de woningen. In de loop van 2016 stelt de afdeling Vastgoed een plan op voor een zo optimaal mogelijke aanpak van deze problematiek. Daarbij nemen we, naast de energiehuishouding, ook het materiaalgebruik en het woonconcept mee voor een verlaging van de energiekosten. Dit heeft een positieve invloed op de woonlasten en het leefklimaat van de woning.

Sinds 1 januari 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaalt de Energie-Index de energieprestatie. Omnivera GWZ heeft een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,76. Het Convenant Energiebesparing verplicht corporaties om de labels van haar woningbezit te verbeteren tot label B (oftewel gemiddeld 1,25). Om hieraan te kunnen voldoen is meer nodig dan isoleren en verbeteren van de rendementen van bestaande installaties.

In 2016 wordt verder studie gemaakt naar eventuele oplossingen. Het aanbrengen van PV-zonnepanelen is een voor de hand liggende oplossing. Vooruitlopend op een pilotproject met PV-zonnepanelen, is er de komende vijf jaar € 4,8 miljoen gereserveerd om op circa 1.800 woningen zonnepanelen te plaatsen.

Omnivera GWZ ziet de verduurzaming van het vastgoed niet alleen als een opgave vanuit de overheid, maar voelt als maatschappelijke organisatie de verantwoordelijkheid richting haar huurders. Daarbij hoort het beperken van de totale woonlasten in combinatie met het verbeteren van het binnenhuisklimaat.

Lexmond, 28 juni 2016

Was getekend,

Elisabeth ter Borg  
Directeur-bestuurder Omnivera GWZ



## **Deel 4 Verslag Raad van Commissarissen**



# Verslag Raad van Commissarissen

## *Inleiding*

Het jaar 2015 stond in het teken van de fusie. Per 1 juli 2015 zijn Stichting Omnivera, gevestigd in Hardinxveld-Giessendam en Stichting Goed Wonen Zederik, gevestigd in Lexmond gefuseerd. Hieronder brengt de Raad van Commissarissen over het jaar 2015 verslag uit in drie gedeelten, t.w.:

1. Stichting Omnivera vanaf 1 januari 2015 t/m 30 juni 2015;
2. Stichting Goed Wonen Zederik vanaf 1 januari 2015 t/m 30 juni 2015;
3. Stichting Omnivera GWZ vanaf 1 juli 2015 t/m 31 december 2015.

## **Stichting Omnivera**

### *Algemeen*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht conform de geldende Governance code, op het beleid van de corporatie, op de uitvoering door de directeur-bestuurder en staat de directeur-bestuurder met raad terzijde. Daarnaast is de Raad van Commissarissen werkgever van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van Omnivera;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Omnivera;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen het financieel beleid en beheer van Omnivera;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording (jaarverslag, stakeholderscontact);
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Naleving van de Governance regels, de actualiteit van interne protocollen, informatievoorziening.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Omnivera omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen/directeur-bestuurder en voor de Raad van Commissarissen specifiek in de werkafspraken.

In deze paragraaf legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in de eerste helft van 2015.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het BBSH en de Woningwet;
- de jaarbegroting 2015;
- het jaarplan 2015;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- de tertiaalrapportages van de directeur-bestuurder en het managementteam;
- richtlijnen, risicokaders, beoordelingsmethodieken en rapportages van de externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- afspraken met externe belanghouders;
- de Governancecode.

### *Taak en werkwijze*

De Raad van Commissarissen was per 30 juni 2015 samengesteld uit vier leden.

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van het reglement voor de Raad van Commissarissen voor een periode van vier jaar benoemd worden. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar.

Onderstaand is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen en de overige voor hun functie relevante gegevens zijn:

Naam : de heer A. Bogerd  
Leeftijd : 65  
Functie : voorzitter, voorzitter remuneratie- en selectiecommissie  
Deskundigheidsgebied : zorgsector  
Beroep : voormalig directeur-bestuurder  
Relevante nevenfuncties : Platformvoorzitter WMO adviesraad Giessenlanden  
Benoemd per : 1-7-2012  
Aftredend per : 1-7-2016

Naam : de heer A.R.P. de Bruijn  
Leeftijd : 55  
Functie : vice voorzitter, lid financiële commissie, lid remuneratie- en selectiecommissie  
Deskundigheidsgebied : financieel-economisch  
Beroep : Register valuator en register accountant  
Relevante nevenfuncties : -  
Benoemd per : 1-1-2008  
Aftredend per : 1-7-2015

Naam : mevrouw E.M. van der Es  
Leeftijd : 31  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : juridisch  
Beroep : advocaat  
Relevante nevenfuncties : docent arbeidsrecht Hogeschool Inholland  
Benoemd per : 1-1-2013  
Aftredend per : 1-1-2017

Naam : de heer J. Havelaar  
Leeftijd : 46  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : financieel-economisch  
Beroep : registeraccountant en vestigingsleider accountantskantoor  
Relevante nevenfuncties : -  
Benoemd per : 1-9-2013  
Aftredend per : 1-9-2017



Namens de huurders heeft mevrouw E.M. van der Es zitting gehad in de Raad van Commissarissen en bezocht zij enkele vergaderingen van Stichting Huurdersraad Omnivera. Daarnaast is voorzitter A. Bogerd eveneens betrokken bij de overleggen met de Huurdersraad.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren betreffende de financiële en de kwalitatieve resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in de eerste helft van 2015 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Omnivera:

- overleg met de directeur-bestuurder;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met Stichting Huurdersraad Omnivera;
- overleg met de Ondernemingsraad;
- ontmoeting met het College van B&W van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;
- volgen van diverse seminars en opleidingen;
- relevante informatie van ministerie, VTW en Aedes tot zich genomen;
- studiedagen en bijscholing gevolgd over onderwerpen die spelen in de corporatiesector.

De Raad van Commissarissen is in het eerste halfjaar van 2015 vier maal bijeengewees. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

#### *PE-punten*

De leden van de Raad van Commissarissen volgden bijscholing en workshops en bezochten bijeenkomsten van de vereniging van toezichthouders en Aedes.

De raad nam kennis van het rapport van de Klachtencommissie.

In de periode 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 heeft geen van de commissarissen van Omnivera PE punten behaald.

#### *Inhoud van de vergaderingen*

De Raad van Commissarissen besteedt elke vergadering aandacht aan de projectvoortgang, de informatie over de interne procesgang, de realisatie van beleidsvoornemens en aan relevante externe ontwikkelingen. Conform de planning worden periodiek tertiaalrapportages besproken, wordt verslag gedaan van overleg met de Huurdersraad, de Ondernemingsraad en stakeholdersoverleg, waar vertegenwoordigers van gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersorganisaties, ouderenbonden en gehandicaptenorganisaties aanwezig zijn.

Ook heeft de Raad van Commissarissen geldende protocollen geëvalueerd, zo nodig aangepast en opnieuw vastgesteld. Tevens is aandacht besteed aan de eigen informatievoorziening, eigen kennisontwikkeling en beoordeling van beschikbare competenties. Uiteraard zijn belangrijke externe rapportages als de accountantsverklaring, het accountantsrapport en de managementletter, CFV beoordeling van de continuïteit en solvabiliteit, de oordeelsbrief van de minister en het faciliteringsvolume van het Waarborgfonds naar tevredenheid aan de orde geweest.

#### *Overleg OR*

De heer A. Bogerd en de heer A.R.P. de Bruijn hebben in het voorjaar een regulier overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. In het najaar heeft het overleg plaatsgevonden met de gehele Raad van Commissarissen.

#### *Zelfevaluatie*

In de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2015 heeft geen zelfevaluatie plaatsgevonden. De zelfevaluatie over het jaar 2015 staat gepland voor maart 2016 onder leiding van een extern begeleider.

### *Besluiten van de Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen heeft in de eerste helft van 2015 onder meer de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen en hierover advies gegeven.

Belangrijkste besluiten:

- besluit op 23 april 2015 vervanging directeur-bestuurder op grond van de statuten art. 8, lid 2, waarbij Petra van den Berk (directeur a.i.) met de waarneming van het bestuur is belast. Dit is in lijn met het Managementstatuut, art. 8.
- besluit akkoord te gaan met het voorstel om in het kader van de voorgenomen fusie twee afzonderlijke begrotingen op te stellen, en daaruit één totale begroting te maken.
- goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2014 en de directeur-bestuurder décharge te verlenen voor het gevoerde beleid in 2014.

Belangrijkste gespreksonderwerpen:

- aanbevelingen vanuit Managementletter;
- oordeelsbrief verslagjaar 2013;
- nieuwe Woningwet;
- aanscherping risicoregister;
- permanente Educatie RvC-leden;
- huurprijsbeleid 2015;
- waardering op bedrijfswaarde;

Door een signaal van de OR over problemen in de samenwerking binnen de organisatie is een onderzoek gestart en is de interne advisering over de eventuele fusie opgeschort. De uitkomsten van dit onderzoek gaven reden tot het voortzetten van het fusietraject en het vertrek van de directeur-bestuurder B. Gruijters. Vanwege de ziekte en ontbinding van de arbeidsovereenkomst van B. Gruijters per 31 juli 2015 is vanaf 23 april tot 1 juli 2015 ad interim in diens vervanging voorzien door mevrouw P.J. van den Berk.

### *Visitatie*

De raad is akkoord gegaan met een aanvraag tot uitstel van de geplande visitatie in verband met de wenselijkheid dit na de fusie te laten plaatsvinden.

### *Fusie*

In 2014 gaf de raad toestemming voor nader onderzoek naar verdergaande samenwerking of fusie met Goed Wonen Zederik, een collega corporatie. Begin 2015 ontvingen we de positieve zienswijzen van Stichting Huurdersraad, OR en gemeente en een goedkeurende verklaring van WSW.

Fusie gerelateerde gespreksonderwerpen/besluiten:

- goedkeuring besluit inhoudende het aangaan van een fusie met Stichting Goed Wonen Zederik;
- mandatering aan mevrouw P.J. van den Berk om het Sociaal Plan te ondertekenen
- intrekking van de bevoegdheden van de heer B. Gruijters vanwege ontbinding van diens arbeidsovereenkomst;
- goedkeuring voorgenomen besluit tot fusie onder de voorwaarde dat door de bevoegde rechtbank een verklaring van non-verzet wordt verleend. Voorts per datum fusie goedkeuring verleend aan het besluit om de naam van 'Stichting Omnivera' te wijzigen in 'Stichting Omnivera GWZ'.

De Raad van Commissarissen heeft toezicht gehouden op het financiële beleid en de volkshuisvestelijke opgaven op basis van:

- de begroting;
- het jaarplan;
- het Treasuryjaarplan (jaarlijks);
- de Tertiaalrapportages;
- de jaarstukken, zijnde het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

#### *Onafhankelijkheid*

De Raad van Commissarissen waakt ervoor onafhankelijk te zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In 2008 heeft de Raad van Commissarissen een gedragscode voor haar eigen leden en een gedragscode voor de leden van het bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de raad een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft zich aan de gedragscode geconformeerd. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

In 2015 is geen melding gemaakt van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de directeur-bestuurder betrokken waren. Tevens heeft in de ogen van de Raad van Commissarissen geen van de leden van de Raad van Commissarissen of de directeur-bestuurder een (neven)functie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur.

In het jaar 2015 is binnen de organisatie van Stichting Omnivera geen noodzaak gezien gebruik te maken van de 'Regeling Melding onrechtmatigheden'. Voor de organisatie geldt de integriteitcode met de klokkenluiderregeling welke in 2013 zijn vastgesteld en gepubliceerd staan op de website van Omnivera. Nadat de medewerkers van Omnivera het vertrouwen in de directeur-bestuurder hadden opgezegd heeft intern onderzoek geen meldingswaardige feiten naar voren gebracht. De Raad van Commissarissen kent geen eigen, afzonderlijke gedragscode. De Raad van Commissarissen is van mening dat het bestaande reglement Raad van Commissarissen-directeur-bestuurder in voldoende mate hierin voorziet.

#### *Deskundigheid en samenstelling*

De Raad van Commissarissen richt zich bij haar samenstelling evenals de gewenste deskundigheid en achtergrond naar een profielschets, welke is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten van Stichting Omnivera. De profielschets is in 2012 herijkt.

#### *Remuneratie- en selectiecommissie*

De verantwoordelijkheid voor de taken op het gebied van selectie en remuneratie is ondergebracht in de Remuneratie- en selectiecommissie. De heren A. Bogerd en de A.R.P. de Bruijn vormen de remuneratie- en selectiecommissie.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De gehele raad is belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur. De bevoegdheden van de Remuneratiecommissie beperken zich tot het doen van belonings, wervings- en selectievoorstellen. De beoordeling van het bestuur is geen onderdeel van de werkzaamheden van de Remuneratie commissie.

#### *Financiële commissie*

De door de Raad van Commissarissen in 2010 ingestelde financiële commissie is in 2015 voortgezet. De financiële commissie heeft tot taak de agendaonderwerpen met een financiële inhoud voor te bereiden. De heren A.R.P. de Bruijn en J. Havelaar vormen samen de financiële commissie. Vanuit de werkorganisatie hebben de directeur-bestuurder en de manager

bedrijfsvoering zitting in deze commissie. Binnen de financiële commissie zijn in 2015 een aantal belangrijke financiële aangelegenheden gedetailleerd besproken. De financiële commissie brengt verslag uit over de besproken onderwerpen binnen de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

#### *Bezoldiging bestuur*

Het rapport van de remuneratiecommissie en de beoordeling van de directeur-bestuurder is besproken. T.a.v. de bezoldiging van de directeur bestuurder is de indeling in bezoldigingscategorie van belang.

De directeur-bestuurder kreeg toestemming tot het volgen van een management opleiding bij Tias/Nimbas en het voortzetten van zijn externe coaching. De directeur-bestuurder heeft afgezien van een bonus. Zijn salaris (op jaarbasis € 137.543,79) was niet conform de geldende regeling voor de grootte van Omnivera. Op deze bezoldiging was echter overgangsrecht van toepassing. Aangezien de heer Gruijters op 31 juli uit dienst getreden is, zijn verdere aanspraken op dit overgangsrecht vervallen.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in paragraaf 4.

#### *PE-punten*

In de periode 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 heeft geen van de bestuurders van Omnivera PE punten behaald.

#### *Bezoldiging raad van commissarissen*

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie evenals de omvang van de organisatie, de gemeente. Omnivera houdt rekening met relevante maatschappelijke en wettelijke bezoldigingsmaxima.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in paragraaf 4.

# Stichting Goed Wonen Zederik

## *Algemeen*

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel beleid;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- governance;
- risicomanagement.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 19 van de statuten van Stichting Goed Wonen Zederik omschreven, gewijzigd vastgesteld op 18 december 2014 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen en Bestuur van Stichting Goed Wonen Zederik, gewijzigd vastgesteld op 23 juni 2011 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in de eerste helft van 2015. Als toezichtkader voor het uitvoeren van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH);
- het door haar goedgekeurde ondernemingsplan met de daarin opgenomen missie en strategieën;
- het jaarplan en begroting;
- uitgangspunten financiële sturing en investeringskader;
- het Treasury Statuut;
- de managementrapportages en voortgang projecten;
- de benchmarkanalyses van Aedes;
- de Aedescode, inclusief de Governancecode Woningcorporaties;
- afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in de eerste helft van 2015 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie tot realisatie van de corporatiedoelstellingen.

## *Taak en werkwijze*

De Raad van Commissarissen was per 30 juni 2015 samengesteld uit zes leden. Een lid van de Raad van Commissarissen kan maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

Elk lid van de Raad van Commissarissen is in staat om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Tevens beschikt elk lid over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets Raad van Commissarissen, vastgesteld op 15 januari 2008 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik. Ook leden die op bindende voordracht van Huurders en bewoners Belang Zederik zijn benoemd voldoen aan dit profiel. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn functie zodat een goede taakverdeling is gewaarborgd. Een herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen vindt slechts plaats na zorgvuldige

overweging. Ook bij een herbenoeming wordt de hiervoor genoemde profielschets in acht genomen. De Raad van Commissarissen streeft naar diversiteit bij de samenstelling. De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 30 juni 2015 en de overige voor hun functie relevante gegevens zijn:

Naam : de heer M.E.N. van Berkel  
Leeftijd : 65 jaar  
Functie : voorzitter  
Deskundigheidsgebied : vastgoed en volkshuisvesting  
Beroep : directeur Nieuw Perspectief B.V.  
Relevante nevenfuncties : -  
Benoemd per : 01-01-2013  
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer E.R. Burgerhout  
Leeftijd : 48 jaar  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : financiën, ondernemerschap en volkshuisvesting  
Beroep : financieel interim manager en adviseur  
Relevante nevenfuncties : lid Raad van Commissarissen Mijande Wonen, Weerselo  
lid Raad van Commissarissen Steeland Wonen, Groningen  
Benoemd per : 01-01-2013  
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer P.J.J.M. van den Bosch  
Leeftijd : 63 jaar  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : fiscaal juridisch en openbaar bestuur  
Beroep : partner en belastingadviseur Van den Bosch & partners B.V.  
Relevante nevenfuncties : lid Algemeen bestuur Waterschap Rivierenland  
lid Raad van Toezicht Stichting OVO  
lid bestuur Stichting Sezen  
Benoemd per : 01-07-2011  
Aftgetreden per : 26-06-2015  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : mevrouw M.J.E. Boudesteijn  
Leeftijd : 42 jaar  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : juridische aspecten  
Beroep : zelfstandig gevestigd advocaat, gespecialiseerd in omgevings-, huur- en vastgoedrecht  
Relevante nevenfuncties : commissaris bij Rondom Wonen in Pijnacker  
lid redactieraad tijdschrift Bouwrecht van Kluwer  
bewerker tijdschrift Rechtspraak Vastgoedrecht van Kluwer  
Benoemd per : 01-07-2012  
Aftredend per : 01-07-2016 (herbenoembaar)  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer B.G. den Hartog  
Leeftijd : 67  
Functie : vice-voorzitter  
Deskundigheidsgebied : volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en openbaar bestuur  
Beroep : zonder  
Relevante nevenfuncties : -  
Benoemd per : 01-07-2008  
Herbenoemd per : 01-07-2012  
Aftredend per : 01-07-2016  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer J. Timmer  
Leeftijd : 64 jaar  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring  
Beroep : adviseur  
Relevante nevenfuncties : projectleider Beursvloer Zederik  
lid Raad van Toezicht Reformatorisch Passend Onderwijs  
lid financiële commissie bij Stichting Blauwzaam  
Benoemd per : 01-01-2013  
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)  
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Mevrouw M.J.E. Boudesteijn en de heer J. Timmer zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie (Huurders en bewoners Belang Zederik).

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren betreffende de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in de eerste helft van 2015 o.a. het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er leeft in het werkveld van Stichting Goed Wonen Zederik:

- periodiek overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- informele bijeenkomsten met Huurders en bewoners Belang Zederik;
- bijwonen van het personeelsoverleg;
- overleg met Deloitte (de externe accountant);
- door meerdere commissarissen is actief verdieping gezocht van de aanwezige kennis door het bijwonen van symposia, workshops en bijeenkomsten over onderwerpen die spelen in de corporatiesector;
- kennisneming van de publicaties van Aedes en de VTW.

De Raad van Commissarissen is in de eerste helft van 2015 drie maal bijeen geweest. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Op 5 juni 2015 is de beoogde Raad van Commissarissen van de fusieorganisatie bijeen geweest om de stand van zaken omtrent de fusie en de praktische afspraken van de Raad van Commissarissen vanaf 1 juli 2015 te bespreken.

In een aparte bijeenkomst op 14 april 2015 heeft de Raad van Commissarissen terugkijkend naar 2014 haar eigen functioneren evenals dat van de individuele leden besproken.

In de bijeenkomst hebben alle commissarissen gereageerd op de volgende punten:

- Aspecten van het functioneren als RvC waarvan hij/zij vindt dat dat goed verloopt;
- Aspecten van het functioneren als RvC waarvan hij/zij vindt dat die verbetering behoeven;
- Het belangrijkste aandachtspunt voor de komende periode.

Aan de hand hiervan heeft de RvC voor ogen welke aspecten verbetering behoeven en zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de komende periode benoemd.

De Raad van Commissarissen heeft in de eerste helft van 2015 onder meer de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen en hierover nadrukkelijk advies gegeven.

*Belangrijkste besluiten:*

- goedkeuring van de jaarstukken 2014, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de accountantsverklaring;  
de jaarstukken 2014 zijn vastgesteld, waarbij aan de interim directeur-bestuurder décharge is verleend;
- goedkeuring van het Treasury Statuut;
- benoeming interim directeur-bestuurder.

*Belangrijkste gespreksonderwerpen:*

- huurbeleid 2015;
- afhankelijkheid crediteuren;
- honorering commissarissen;
- zittingstermijnen commissarissen;
- verkoopmaatregelen 2015;
- vraaggestuurd onderhoud en vraaggestuurd renoveren;
- nieuwe woningwet.

*Fusie gerelateerde gespreksonderwerpen/besluiten:*

- stand van zaken fusie met Omnivera;
- sociaal plan en formatieplan;
- aansturing fusieorganisatie;
- goedkeuring van de op 19 maart 2015 ondertekende documenten 'voorstel tot fusie' en de 'Verklaring van de bestuurders' met machtiging aan het bestuur tot het doen passeren van de fusie-akte.

De Raad van Commissarissen heeft toezicht gehouden op het financiële beleid en de volkshuisvestelijke opgaven op basis van:

- de begroting;
- het jaarplan;
- het Treasury Jaarplan (jaarlijks);
- de Managementrapportages;
- het Verslag Woningtoewijzing (jaarlijks);
- de jaarstukken, zijnde het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

*Bijzondere activiteiten*

In 2013 is gestart met een strategische heroriëntatie op de toekomst. Doel was om te verkennen of de bestaande samenwerking kon worden versterkt of uitgebreid om de veranderende rol van de corporatie in de toekomst beter te kunnen invullen. Er zijn op toezichts- en bestuursniveau gesprekken gevoerd met een zevental regionale corporaties. Dit heeft geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst op 9 juli 2014 voor samenwerking of fusie met Omnivera uit Hardinxveld-Giessendam.



Van beide gemeenten en van beide huurdersorganisaties is positief advies ontvangen op onze adviesaanvraag voor fusie.

Nadat goedkeuring van het WSW en van de Minister voor Wonen en Rijksdienst is ontvangen op onze fusieaanvraag, is op 17 juni 2015 is besloten tot het aangaan van een fusie per 1 juli 2015 met machtiging aan het bestuur tot het doen passeren van de fusie-akte.

#### *Onafhankelijkheid*

De Raad van Commissarissen waakt ervoor onafhankelijk te zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In 2015 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij de directeur-bestuurder betrokken was. In het jaar 2015 is binnen de organisatie van Stichting Goed Wonen Zederik geen noodzaak geweest gebruik te maken van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'. Voor de organisatie geldt de integriteitscode met de klokkenluiderregeling welke in 2008 zijn vastgesteld en gepubliceerd staan op de website van Goed Wonen Zederik. De Raad van Commissarissen kent geen eigen, afzonderlijke gedragscode. De Raad van Commissarissen is van mening dat het bestaande reglement Raad van Commissarissen en Bestuur van Stichting Goed Wonen Zederik in voldoende mate hierin voorziet.

#### *Deskundigheid en samenstelling*

De Raad van Commissarissen richt zich bij haar samenstelling evenals de gewenste deskundigheid en achtergrond naar een profielschets, welke is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten van Goed Wonen Zederik. De profielschets is in 2008 herijkt.

De verantwoordelijkheid voor de taken op het gebied van Selectie en Remuneratie wordt door de Raad van Commissarissen in gezamenlijkheid gedragen.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. De gehele Raad van Commissarissen is belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft met ingang van 30 december 2014 de heer J.F.W. Seegers aangesteld als interim directeur-bestuurder. De heer Seegers heeft naast zijn dagelijkse bestuurstaken het fusietraject verder begeleid. De interim opdracht liep op 26 juni 2015 af. In verband met de op handen zijnde fusie per 1 juli 2015 is de heer P.J.J.M. van den Bosch, nadat hij per 26 juni 2015 zijn functie als commissaris bij Goed Wonen Zederik had neergelegd, met ingang van 26 juni 2015 tot en met 30 juni 2015 aangesteld als interim bestuurder.

De heer J.F.W. Seegers is op opdrachtbasis ingehuurd; voor een periode van minder dan 6 maanden. Hierdoor is de maximale bezoldigingsnorm conform de WNT niet van toepassing. De heer P. van den Bosch is voor de periode van 26 juni 2015 tot en met 30 juni 2015 bestuurder geweest en ook voor deze bestuurder is de WNT daarom niet van toepassing.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in paragraaf 4.

#### *PE-punten*

De leden van de Raad van Commissarissen volgden bijscholingen en workshops en bezochten bijeenkomsten van de vereniging van toezichthouders en Aedes.

Een overzicht van de behaalde PE punten van de commissarissen is opgenomen in de tabel *Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen 2015* in de paragraaf Omnivera GWZ.

### *Honorering Raad van Commissarissen*

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie evenals de omvang van de organisatie en houdt rekening met relevante maatschappelijke en wettelijke bezoldigingsmaxima en de beroepsregel van de VTW.

De honorering van de Raad van Commissarissen is niet gekoppeld aan de prestaties van Stichting Goed Wonen Zederik.

In de Raad van Commissarissen vergadering van 9 februari 2015 is besloten om de honorering van de Raad van Commissarissen passend te maken aan de zwaarte en inzet van de functies; De honorering bleek in april 2015 boven de nieuwe beroepsregel van de VTW uit te komen, echter onder de maxima die in het kader van de WNT gelden. Met het oog op de fusie die 2 maanden later gestalte kreeg heeft de RvC besloten voor de resterende 2 maanden geen bezoldigingswijzigingen aan te brengen.

Voor commissarissen die niet in fictieve dienstbetrekking zijn geldt dat belaste vergoedingen worden gerekend tot de bezoldiging voor de WNT.

Aan de leden van de Raad van Commissarissen worden ook reiskosten woon-werkverkeer, zakelijke kilometers en overige kosten vergoed, alles op basis van declaraties op grond van de CAO Woondiensten. Het belaste deel van de kostenvergoeding is hierboven gepresenteerd.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in paragraaf 4.

# Stichting Omnivera GWZ

## *Visie op toezicht en toetsing*

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich met name op de maatschappelijke en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden die Omnivera GWZ voorstaat. Het gaat daarbij met nadruk om de effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste activiteiten, voor het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het gaat daarbij niet alleen om het belang van de corporatie, maar ook om het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghouders.

De nieuwe Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met deze nieuwe wet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd, die zich richten op de rol en kerntaak van de woningcorporaties: het huisvesten van de doelgroep in de categorie sociale huur. De wet voorziet in een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt.

In- en extern toezicht wordt verscherpt. De kaders van deze wet worden nader uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de ministeriële regeling.

De Raad van Commissarissen stelt vast dat de impact van de wijzigingen groot is. De vraag is echter of de (beoogde) veranderingen hun doel niet voorbij schieten. De eerder ingevoerde verhuurdersheffing alsmede de scheiding tussen sociale huur en vrije sector huur inclusief de beperkingen in de investeringsmogelijkheden en het passend toewijzen maken dat de bewegingsvrijheid van woningcorporaties aanzienlijk wordt beperkt. Dit leidt naar verwachting tot een beperking in de investeringsruimte voor onze primaire doelgroep.

## *Woningwet*

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van toepassing en we zijn bezig deze te implementeren. Omnivera GWZ ligt op schema bij het invoeren van de noodzakelijke wijzigingen. Ter zake heeft de organisatie een plan van aanpak inclusief tijdschema opgesteld en in uitvoering genomen. De Raad van Commissarissen wordt regelmatig op de hoogte gehouden van de vorderingen en tussenproducten. In 2016 zullen de belangrijkste besluiten worden genomen.

De statuten zullen in 2016 worden aangepast als gevolg van de nieuwe Woningwet en de wijzigingen in de governancecodes. Statuten moeten door de Minister worden goedgekeurd. Bij het toezicht zijn de wettelijke voorschriften leidend evenals de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties 2015 en het interne toezichtkader.

## *Governancecode Woningcorporaties*

De Governancecode is per 1 mei 2015 in werking getreden en bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. De mogelijkheid bestaat om van bepalingen van de code af te wijken, mits in het jaarverslag gemotiveerd wordt uitgelegd waarom van een bepaling wordt afgeweken ('pas toe of leg uit').

De Raad van Commissarissen onderschrijft de aandacht voor de code van harte en past deze ook volledig toe. De vraag is echter gerechtvaardigd of de maatregelen die daarin zijn opgenomen niet te ver zijn doorgeschooten. Stapeling van controles hebben het gevaar in zich dat de controles op zich zelf verslappen omdat er al zo veel controle is. Intern toezicht mag niet verworden tot een afvinken van lijstjes. Ook de voorziene wijzigingen in de accountantscontrole, vergelijkbaar met de controle van een beursgenoteerde onderneming, geven een dermate extra druk dat wij ons afvragen of al deze maatregelen het doel niet voorbijstreven. De Raad van Commissarissen hecht eraan te benadrukken dat zij van mening is dat de interne checks en balances goed moeten functioneren en wij zullen daarop blijven toezien. De nieuwe code vraagt op onderdelen een nadere uitwerking/aanscherping in de reglementen en de codes welke in 2016 zal plaatsvinden. In 2015 zijn de gevolgen voor de huidige codes/reglementen en statuten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat Omnivera GWZ voldoet aan de code maar dat op onderdelen nadere aanscherping

noodzakelijk is. Op de website is de integrale Governancecode van april 2015 opgenomen. Op 23 november 2015 zijn de herziene reglementen voor Omnivera GWZ gepubliceerd op de website. Deze herziening heeft plaatsgevonden als gevolg van de fusie.

Voor het uitoefenen van haar taken hanteert de RvC onderstaande toezichts- en toetsingskaders:

- (Herziene) Woningwet;
- BBSH tot 1 juli 2015 en BTIV vanaf 1 juli 2015;
- Statuten Omnivera GWZ;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Aedescode;
- Bestuursreglement vastgesteld d.d. 27.08.2015;
- Reglement RvC, vastgesteld d.d. 23.11.2015;
- Reglement Auditcommissie, vastgesteld d.d. 23.11.2015;
- Reglement Remuneratiecommissie, vastgesteld d.d. 23.11.2015;
- Begroting 2015;
- Treasurystatuut Oud Omnivera (na aanpassingen beleidsregels), vastgesteld d.d. 27.08.2015
- Investeringsstatuut Oud Omnivera (aangevuld met voorwaarde dat besluitvorming altijd via de RvC verloopt), vastgesteld d.d. 27.08.2015
- jaarplan 2015;
- de tertiaalrapportages van de bestuurder en het managementteam;
- richtlijnen, risicokaders, beoordelingsmethodieken en rapportages van de externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- afspraken met externe belanghouders;

#### *Taak en werkwijze*

De Raad van Commissarissen was per 1 juli 2015 samengesteld uit zeven leden, t.w.:

De heer M.E.N. van Berkel, voorzitter RvC; lid Remuneratiecommissie

De heer A. Bogerd, vice-voorzitter RvC; voorzitter Remuneratiecommissie

Mevrouw M.J.E. Boudesteijn, lid RvC; huurderscommissaris

De heer E.R. Burgerhout, lid RvC; lid Auditcommissie

Mevrouw E.M. van der Es, lid RvC; huurderscommissaris

De heer J. Havelaar, lid RvC; voorzitter Auditcommissie

De heer J. Timmer, lid RvC; huurderscommissaris

Op de Raad van Commissarissen is het Reglement Raad van Commissarissen van toepassing, vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen d.d. 23 november 2015 en ingaande per 1 december 2015. Het Reglement is gepubliceerd op de website van Omnivera GWZ.

Mevrouw M.J.E. Boudesteijn, de heer J. Timmer en mevrouw E.M. van der Es zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties (Huurders en bewoners Belang Zederik en Huurdersraad Omnivera).

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing, die door de Vereniging van Toezichthouders voor haar leden bindend is vastgelegd.

Dit houdt in dat iedere commissaris in de jaren 2015 en 2016 minimaal 10 PE-punten moet behalen.

### *Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen, 2015*

<b>Commissaris</b>	<b>Aantal PE punten</b>
De heer M.E.N. van Berkel	34
De heer A. Bogerd	0
Mevrouw M.J.E. Boudesteijn	9
De heer E.R. Burgerhout	23
Mevrouw E.M. van der Es	0
De heer J. Havelaar	0
De heer J. Timmer	0

De Raad van Commissarissen is het tweede half jaar van 2015 vier maal bijeen geweest. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

#### *Besluiten*

De Raad van Commissarissen heeft in de tweede helft van 2015 onder meer de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen en hierover nadrukkelijk advies gegeven.

#### *Belangrijkste besluiten:*

- benoeming directeur-bestuurder per 1 oktober 2015;
- vaststelling bestuursreglement;
- benoeming en opdrachtverstrekking externe accountant;
- vaststelling Reglementen Raad van Commissarissen, Auditcommissie en Remuneratiecommissie;
- goedkeuring jaarplan en begroting 2016 met in acht name van het indienen van een herziene begroting 2016 in februari 2016;
- vaststelling geconsolideerde begroting 2015.

#### *Belangrijkste gespreksonderwerpen:*

- projecten;
- honorering RvC;
- bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering;
- financiële sturingskaders;
- voortgang fusie-integratie;
- verwachting resultaten fusie versus begroting;
- assurance-rapport dVi 2014;
- voorstel herziene begroting 2016;
- volmacht WSW.
- Schikking DIGH
- Optimalisatie Af-Hoed, Groene Wei en Uranusflat

#### *Selectie accountant*

Direct na de fusie heeft Omnivera GWZ offertes voor de controle boekjaar 2015 opgevraagd bij de accountant van Goed Wonen Zederik (Deloitte) en de accountant van Omnivera (BDO). Uiteindelijk is besloten om BDO de opdracht te geven om voor 1 jaar als accountant op te treden.

#### *Remuneratie- en selectiecommissie*

De Remuneratiecommissie is een adviescommissie van de Raad van Commissarissen en is belast met taken op het gebied van selectie en remuneratie.

De heren A. Bogerd en M.E.N. van Berkel vormen de Remuneratiecommissie.

Op deze commissie is het Reglement Remuneratiecommissie van toepassing, vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen d.d. 23 november 2015 en ingaande per 1 december 2015. Het Reglement is gepubliceerd op de website van Omnivera GWZ.

Eind 2015 heeft de Renumeratiecommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder over de in dienst zijnde periode. Dit gesprek heeft zich geconcentreerd op het functioneren gedurende de eerste 90 dagen van de directeur-bestuurder, de organisatieontwikkeling en de projecten die onderhanden zijn.

#### *Auditcommissie*

De Auditcommissie is een adviescommissie van de Raad van Commissarissen en belast met taken op het gebied van financiële aangelegenheden.

Op deze commissie is het Reglement Auditcommissie van toepassing, vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen d.d. 23 november 2015 en ingaande per 1 december 2015. Het Reglement is gepubliceerd op de website van Omnivera GWZ.

#### *Bezoldiging bestuur*

T.a.v. de bezoldiging van de directeur bestuurder is de indeling in bezoldigingscategorie van belang. Omnivera GWZ valt met 3.298 eenheden in een gemeente met 17.761 inwoners in beloningscategorie E met een maximale beloning van € 130.600,-. Deze indeling is als gevolg van de fusie ook van toepassing op de periode vóór de fusie (1 januari t/m 30 juni 2015).

Vanwege de ziekte en ontbinding van de arbeidsovereenkomst van B. Gruijters per 31 juli 2015 is vanaf 1 juli 2015 tot 31 juli nog salaris uitgekeerd aan de heer Gruijters. In de betreffende periode is tot en met 30 september 2015 ad interim in diens vervanging voorzien door mevrouw P.J. van den Berk. Per 1 oktober 2015 is mevrouw E. ter Borg aangesteld als directeur-bestuurder van Omnivera GWZ.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in de paragraaf WNT-verantwoording

#### *PE-punten*

In de periode 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 heeft geen van de bestuurders van Omnivera GWZ PE punten behaald.

#### *Honorering Raad van Commissarissen*

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie en het bezoldigingsmaximum van de directeur bestuurder. Omnivera houdt rekening met relevante maatschappelijke en wettelijke bezoldigingsmaxima.

#### *Bezoldigingsmaxima RvC Omnivera GWZ op jaarbasis*

Omnivera GWZ	Bestuur	Vz. RvC	Lid RvC
Bezoldigingsklasse WNT	E		
Bezoldigingsmaximum	€ 130.600	€ 19.590	€ 13.060
Bezoldigingsmaximum VTW		€ 15.084	€ 10.056

De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Omnivera GWZ. In de Raad van Commissarissen vergadering van 27 augustus 2015 is besloten om de honorering van de Raad van Commissarissen passend te maken aan de zwaarte en inzet van de functies, passend binnen de vigerende wettelijke kaders. Zoals uit onderstaande overzicht blijkt valt de honorering van leden en voorzitter van de Raad van Commissarissen van Omnivera GWZ binnen alle wettelijke kaders en binnen de beroepsregel van de VTW. Voor commissarissen die niet in fictieve dienstbetrekking zijn geldt dat belaste vergoedingen en de premie van de BA-verzekering worden gerekend tot de bezoldiging voor de WNT.

Een overzicht van de bezoldiging in relatie tot de WNT-toetsing is opgenomen in paragraaf 4.

## WNT-VERANTWOORDING

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Omnivera GWZ valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 130.600.

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat in 2015 uit vijf personen. Vanaf 1 januari t/m 31 juli was dat de heer B. Gruijters. Van 5 maart t/m 30 september was mevrouw P. van der Berk interim directeur-bestuurder. Met ingang van 1 oktober is mevrouw E. ter Borg aangesteld. Bij voormalig Goed Wonen Zederik was van 1 januari t/m 25 juni de heer J. Seegers interim directeur-bestuurder en van 26 juni t/m 30 juni de heer P.J.J.M. van den Bosch.

<b>E. ter Borg</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	25.750	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	5.306	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>31.056</u></b>	<b><u>-</u></b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (01-10-2015 t/m 31-12-2015)	25%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	32.918	

Er is in 2015 € 10.172 aan loonheffing ingehouden en € 2.336 aan sociale lasten betaald.

<b>B. Gruijters</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	60.802	112.223
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	12.218	22.320
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>73.020</u></b>	<b><u>134.543</u></b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-07-2015)	58%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	75.855	
Ontslagvergoeding	<b><u>52.000</u></b>	

Er is in 2015 € 53.646 (2014: € 45.384) aan loonheffing ingehouden en € 5.451 (2014: € 9.655) aan sociale lasten betaald.

<b>P. van den Berk</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	97.410	-
Belastbare onkostenvergoedingen	276	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>97.686</u></b>	<b><u>-</u></b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (05-03-2015 t/m 30-09-2015)	58%	
Deeltijdpercentage	73%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	54.894	

Er is sprake van een overschrijding van de WNT-norm met bijna € 43.000 exclusief BTW. Het bedrag van bijna € 52.000 inclusief BTW is opgenomen op de balans onder de overige vorderingen. Hiervoor is een factuur verzonden aan de opdrachtnemer. De betaling is nog niet ontvangen ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

<b>J. Seegers</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	103.722	-
Belastbare onkostenvergoedingen	93	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>103.815</u></b>	<b><u>-</u></b>
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 25-06-2015)	48%	

<b>P.J.J.M. van den Bosch</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	110	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>110</u></b>	<b><u>-</u></b>
Duur dienstverband (26-06-2015 t/m 30-06-2015)	1%	

Alle bestuurders vallen onder het toepasselijk WNT-maximum met uitzondering van P. van den Berk. Op geen van de bestuurders is de overgangsregeling van toepassing.



## Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

<b>M. van Berkel (voorzitter)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	11.959	
Belastbare onkostenvergoedingen	1.088	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>13.047</u></b>	<b><u>9.918</u></b>
Bezoldigingsmaximum	19.590	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	19.590	
<b>A Bogerd (voorzitter)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	3.750	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>3.750</u></b>	<b><u>7.500</u></b>
Bezoldigingsmaximum	19.590	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	9.795	
<b>A Bogerd (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	4.022	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>4.022</u></b>	<b><u>7.500</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-07-2015 t/m 31-12-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.530	

<b>E.M. van Es (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	6.620	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>6.620</u></b>	<b><u>5.195</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>J. Havelaar (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	6.620	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>6.620</u></b>	<b><u>5.195</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>Mevrouw M.J.E. Boudesteijn (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.972	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>7.972</u></b>	<b><u>6.949</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>De heer E.R. Burgerhout (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.973	
Belastbare onkostenvergoedingen	946	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>8.919</u></b>	<b><u>6.153</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	

<b>De heer J. Timmer (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.972	
Belastbare onkostenvergoedingen	212	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>8.185</u></b>	<b><u>6.117</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>De heer A.R.P. de Bruijn (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	2.750	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>2.750</u></b>	<b><u>5.500</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.530	
<b>De heer B.G. den Hartog (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	3.950	
Belastbare onkostenvergoedingen	174	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>4.124</u></b>	<b><u>5.987</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.530	
<b>De heer P.J.J.M. van den Bosch (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	3.840	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b><u>3.840</u></b>	<b><u>5.987</u></b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 25-06-2015)	48%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.297	

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

Was getekend:

De Raad van Commissarissen

De heer M.E.N. van Berkel

Mevrouw M.J.E. Boudesteijn

De heer E.R. Burgerhout

De heer J. Timmer

Lexmond, 28 juni 2016

## Deel 5 Jaarrekening

## Balans per 31 december 2015

(bedragen in € 1.000)

### A C T I V A

31 december 2015

31 december 2014

#### VASTE ACTIVA

##### Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	176.020	173.853
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	772	1.963
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.169	3.434
	<b>179.961</b>	<b>179.250</b>

##### Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie	10.007	11.459
Vastgoed in ontwikkeling	1.112	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.210	24.007
	<b>33.329</b>	<b>35.466</b>

##### Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen	3.154	4.011
Overige financiële vaste activa	99	99
	<b>3.253</b>	<b>4.110</b>

#### VLOTTENDE ACTIVA

<b>Vorraden</b>	<b>916</b>	<b>670</b>
<b>Onderhanden werk</b>	<b>216</b>	<b>74</b>

##### Vorderingen

Huurdebiteuren	143	158
Belastingen en premies sociale verzekering	-	5
Overige vorderingen	83	493
Overlopende activa	45	589
	<b>271</b>	<b>1.245</b>

##### Liquide middelen

	<b>1.580</b>	<b>14.616</b>
--	--------------	---------------

#### TOTAAL

	<b>219.525</b>	<b>235.431</b>
--	----------------	----------------

(bedragen in € 1.000)

PASSIVA

31 december 2015

31 december 2014

**EIGEN VERMOGEN**

Overige reserves	86.435	86.182
Resultaat boekjaar	135-	2.283-
<i>Eigen vermogen</i>	<b>86.300</b>	<b>83.900</b>

**VOORZIENINGEN**

Voorziening onrendabele investeringen	512	1.041
Overige voorzieningen	211	200
	<b>723</b>	<b>1.241</b>

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Leningen kredietinstellingen	103.569	119.005
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorbehoud	22.857	24.982
Waarborgsommen	4	121
	<b>126.430</b>	<b>144.108</b>

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan leveranciers	881	1.209
Belastingen en premies sociale verzekering	531	873
Schulden aan gemeente	30	18
Overige schulden	231	252
Overlopende passiva	4.399	3.830
	<b>6.072</b>	<b>6.182</b>

**TOTAAL**

**219.525**

**235.431**





## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

(bedragen in € 1.000)

### WINST- EN VERLIESREKENING

2015

2014

#### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten	20.440	19.572
Opbrengsten servicecontracten	880	882
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.040	1.021
Overige bedrijfsopbrengsten	229	636

#### Som der bedrijfsopbrengsten

**23.589**

**22.111**

#### BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen materiele vaste activa	7.269	8.277
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.716-	321
Erfpacht	23	23
Lonen en salarissen	1.564	2.169
Sociale lasten	278	323
Pensioenlasten	280	384
Onderhoudskosten	3.881	2.987
Leefbaarheid	212	260
Lasten servicecontracten	751	722
Overige bedrijfslasten	3.955	3.079
Bijzondere posten	2.472	2.791

#### Som der bedrijfslasten

**18.968**

**21.336**

Bedrijfsresultaat

4.621

775

#### vastgoedportefeuille

**675**

**124-**

#### FINANCIELE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	161
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.598-	5.056-

#### Saldo financiële baten en lasten

**4.577-**

**4.895-**

#### Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

**719**

**4.245-**

Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

854-

1.962

#### Resultaat na belastingen

**135-**

**2.283-**



## KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen in € 1.000)	2015	2014
KASSTROOMOVERZICHT	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren	20.495	19.626
Vergoedingen	1.033	1.014
Overige bedrijfsontvangsten	220	60
Renteontvangsten	21	171
Erfpacht	23-	23-
Lonen en salarissen	1.574-	2.113-
Sociale lasten	255-	323-
Pensioenlasten	260-	466-
Onderhoudsuitgaven	3.459-	2.860-
Lasten servicecontracten		
Overige bedrijfsuitgaven	4.646-	3.620-
Renteuitgaven	4.965-	5.252-
Sectorspecifieke heffing en verhuurdersheffing	2.148-	2.596-
Leefbaarheid	212-	142-
Vennootschapsbelasting		
Overige kasstromen	-	-
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.226</b>	<b>3.476</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		
Desinvesteringen in materiele vaste activa	5.041	8.485
Desinvesteringen overig	10	364
Investeringen in materiele vaste activa	6.723-	10.095-
Mutatie leningen u/g	-	3.000
Mutatie voorraden en onderhanden werk	154-	137-
<b>Totaal kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>1.826-</b>	<b>1.617</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe leningen	2.500	5.000
Aflossing leningen	17.936-	7.262-
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>15.436-</b>	<b>2.262-</b>
<b>Totaal kasstromen</b>	<b>13.036-</b>	<b>2.831</b>
Mutatie schulden aan kredietinstellingen		-
Toename / afname liquide middelen	13.036-	2.831
Saldo liquide middelen 1 januari	14.616	11.785
Saldo liquide middelen 31 december	<b>1.580</b>	<b>14.616</b>
<i>Liquide middelen balans</i>	<i>1.580</i>	<i>14.616</i>



## Toelichting op de jaarrekening

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

### Activiteiten

Omnivera GWZ is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De statutaire vestigingsplaats is Hardinxveld-Giessendam. De activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare buurten en wijken. De activiteiten worden uitgevoerd in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam, Giessenlanden en Lexmond.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH zijn kracht behoudt. In het BBSH en diverse MG's zijn de eisen aan het Volkshuisvestingsverslag opgenomen.

### *Afschrijvingen bedrijfswaarde*

Volgens de herziene RJ 645 dient afgeschreven te worden op de bedrijfswaarde. Hierbij wordt de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd en de componentenbenadering toegepast.

De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- Grond in eigendom	geen afschrijvingen
- Casco	50 jaar
- Installaties	20 jaar
- Inrichting	15 jaar

### *Herwaardering*

Op grond van artikel 26 lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) is er geen sprake van een herwaarderingsreserve. Dit betekent dat de herwaarderings van materiële vaste activa in de jaarrekening niet als wettelijk gebonden reserve worden gepresenteerd. Mutaties die volgens RJ 212 als herwaardering worden verwerkt, worden daarom in de overige reserves verwerkt ('reserve niet gerealiseerde herwaardering').

Realisatie van de herwaardering wordt gedurende het gebruik van het actief overgeboekt naar de 'overige' reserves. Deze realisatie komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de bedrijfswaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. De realisatie van de herwaardering wordt ten gunste van het resultaat verwerkt.

Een waardevermindering van materiële vaste activa wordt ten laste van de reserve verwerkt tot maximaal het bedrag waarvoor een reserve is gevormd voor het betreffende actief. Indien de waardevermindering hoger is dan de gevormde herwaarderingsreserve, wordt het meerdere ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt ('overige waardeveranderingen').

### **Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Omnivera GWZ zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, zijn de aard van deze oordelen en schattingen, inclusief de bijhorende veronderstellingen, opgenomen bij de toelichting op betreffende jaarrekeningposten.

### **Fusie**

Per 1 juli 2015 zijn Stichting Omnivera en Stichting Goed Wonen Zederik gefuseerd. Hierbij is Omnivera de verkrijgende partij en Goed Wonen Zederik de verdwijnende partij.

Voor de jaarrekening 2015 is het stelsel van waarderingsgrondslagen van Omnivera ongewijzigd gebleven en zijn de activa en passiva van Goed Wonen Zederik 'omgerekend' volgens de waarderingsgrondslagen van Omnivera.

Voor het vergelijk in de jaarrekening is het 'omrekenverschil' direct verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2014.

De 'omrekening' naar de waarderingsgrondslagen van de verkrijgen partij (Omnivera) heeft het volgende effect op de cijfers 2014 (bedragen in € 1.000):

<b><u>Post</u></b>	<b><u>Effect</u></b>
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.125
Commercieel vastgoed in exploitatie	-183
Eigen vermogen	-9.942

Het resultaat is als gevolg van de 'omrekening' met € 1.593.000 afgenomen. De toename van het eigen vermogen wordt voor € 11.539.000 veroorzaakt door de toename van de herwaarderingsreserve op sociaal vastgoed in exploitatie.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van Omnivera voorgaand jaar. Voor zover de waarderingsgrondslagen van Omnivera afwijken van Goed Wonen Zederik, zijn de vergelijkende cijfers herrekend.

### Materiële vaste activa

#### *Sociaal vastgoed*

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Bouwrente wordt wel/niet geactiveerd. In de kostprijs van de materiële vaste activa worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht (toepassing componentenbenadering). Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. De afschrijving vangt aan zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

Het sociale vastgoed wordt gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde zijnde de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Door het inrekenen van alle beleidsvoornemens die 'intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd' en het hanteren van plausibele parameters is de bedrijfswaarde een integrale vertaling van het beleid van de organisatie.

De kasstromen zijn gebaseerd op de begin 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van grootonderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering.

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van een vast bedrag per woning van € 30.000,- voor woningen uit gemeente Hardinxveld-Giessendam en € 22.000,- voor woningen uit gemeente Zederik (voor zorgseenheden is dit € 21.500). Deze prijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten (€ 15.000,- per woning).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is uitgegaan van de volgende parameters:

<b><u>Omschrijving</u></b>	<b><u>Percentage</u></b>	
Huurstijging 2016	1,50%	
Huurstijging 2017 ev	2,00%	
Huurderving	1,00%	
Variabele lasten 2016	1,50%	
Variabele lasten 2017-2020	2,00%	
Variabele lasten 2021 ev	2,50%	
Verhuurdersheffing 2016	0,491%	van de WOZ-waarde per woning
Verhuurdersheffing va 2017	0,536%	van de WOZ-waarde per woning
Disconteringsvoet	5,00%	
Mutatiegraad		per complex vastgesteld

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie*

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen historische kostprijs. Indien de waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die bij eerste verwerking worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en vervolgens tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Een verlies uit hoofde van onrendabele investeringen (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde) wordt verantwoord op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd).

#### *Vastgoedbeleggingen*

De vastgoedbeleggingen omvat het commercieel vastgoed in exploitatie zoals bepaald in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.



Jaarlijks taxeert een onafhankelijke, externe taxateur 1/3 van het bezit. Dit betekent dat we elke woning minimaal eens per drie jaren taxeren. Bij de taxatie bepalen we de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waarvoor het object op de taxatiedatum kan worden overgedragen aan een bereidwillige koper, niet zijnde huurder, in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Bij verkoop van de vastgoedbelegging wordt de gerealiseerde herwaardering als verkoopresultaat verwerkt.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde*

Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Voor de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht onstane verplichtingen, rekening houdend met contractvoorwaarden.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

### **Financiële vaste activa**

#### *Belastinglatenties*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen het effectieve belastingtarief (25%) en hebben een overwegend langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

### **Vorraden**

De voorraadwaardering geschiedt door middel van vaste verrekenprijzen, die we jaarlijks opnieuw vast stellen. Een voorziening vanwege incourantheid achten we niet noodzakelijk.

## **Onderhanden werk**

Onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en – kosten verwerkt als netto omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties en de stand van de verkopen per balansdatum (de 'Percentage of Completion' methode). Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en de projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt als overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

## **Vorderingen**

### *Vorderingen*

De vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs minus een eventueel benodigde voorziening voor oninbaarheid. Tenzij anders vermeld, hebben de vorderingen looptijd van maximaal één jaar.

### *Liquide middelen*

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Het saldo liquide middelen staat ter vrije beschikking.

## **Passiva**

### *Voorzieningen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn opgenomen.

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in artikel 10.5 van de CAO Woondiensten dat is opgebouwd t/m 31 december 2014.

Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen.

### *Langlopende schulden*

Bij de eerste opname van lang/kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De lang/kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## **Financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;

- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt de corporatie vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde van bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde van opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs.

## **Derivaten aangehouden voor hedging doorleinden**

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de corporatie het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past de groep kostprijshedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijshedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

#### *Liquiditeitsrisico*

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Omnivera GWZ geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten.

De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beursverhandelde Derivaten' beëindigen en aan Omnivera GWZ verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen.

Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Omnivera GWZ niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst.

Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de bedrijfswaarde. Uit de onderstaande tabel blijkt dat Omnivera GWZ ruim voldoet aan deze ratio.

<b>Solvabiliteit</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Eigen vermogen op basis van historische kosten	36%	39%
Eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde	22%	37%

#### *Marktrisico*

Omnivera GWZ loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

#### *Renterisico*

Omnivera GWZ loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en fixeaflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Omnivera GWZ is om (conform de WSW-systematiek) een maximaal renterisico van 15% van de portefeuille. Voor de variabel renteaftspraken loopt Omnivera GWZ risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Omnivera GWZ risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Omnivera GWZ Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vast rente.

#### *Kredietrisico*

Omnivera GWZ maakt gebruik van 1 bank voor de Swaps. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt, loopt Omnivera GWZ kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en si als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### *Huuropbrengsten*

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

#### *Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering.

Voor zover bestaand bezit wordt verkocht onder voorwaarden dan wordt het verkoopresultaat direct verwerkt in het Eigen Vermogen. Bij de omzetting van Onroerende en roerende zaken in exploitatie naar Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde is er sprake van een herclassificatie. Het verschil tussen de oude boekwaarde vermeerderd met de verkoopkosten en de nieuwe boekwaarde dient rechtstreeks in het Eigen vermogen te worden verwerkt.

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Onder deze post worden onder meer verantwoord de te ontvangen vergoedingen voor afsluitkosten van huurcontracten en de ontvangen inschrijfgelden voor woningzoekenden. De ten laste van de kosten onderhoud gebrachte kosten van het eigen werkapparaat evenals de aan de materiële vaste activa toegevoegde kosten van het eigen werkapparaat worden als 'overige bedrijfsopbrengsten' verantwoord.

### **Bedrijfslasten**

#### *Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Tevens is de componentenbenadering toegepast.

Dit betekent dat voor onroerende zaken in exploitatie grond, casco, inrichting en installaties als bestanddelen worden onderscheiden. Afschrijving op de bestanddelen, exclusief grond, vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- Grond in eigendom	geen afschrijvingen
- Casco	50 jaar
- Installaties	20 jaar
- Inrichting	15 jaar
- Kantoorgebouwen	30 jaar
- Inventaris	3 - 10 jaar
- Vervoermiddelen	4 - 7 jaar

#### *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

#### *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### *Pensioenlasten*

Omnivera heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Omnivera geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

#### *Onderhoudslasten*

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waarde verhoging van het actief.

#### *Overige bedrijfslasten*

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De waardedaling van het commercieel vastgoed en het deel van de waardedaling van de woningen die onder voorwaarden zijn verkocht (VoV) dat voor rekening van Omnivera GWZ komt, wordt hier verantwoord.



## **Financiële baten en lasten**

### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### *Belastingen*

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Omnivera heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. Het kasstroomoverzicht maakt onderscheid in de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Aan de operationele kasstroom zijn, naast de activiteiten die voortkomen uit het exploiteren van woningen, de betalingen voor personeel, overige bedrijfslasten en belastingen opgenomen. Ook de rente-ontvangsten en rente-uitgaven worden aan deze kasstroom toegerekend. Onder de investeringskasstroom zijn opgenomen de ontvangsten uit het verkopen van woningen en de uitgaven die voortvloeien uit het aankopen, bouwen en verbeteren van woningen.

Ook (des)investeringen uit hoofde van financiële vaste activa zijn opgenomen onder de investeringskasstroom. De mutatie in de lening portefeuille is opgenomen onder de financieringskasstroom, waarbij onderscheid is gemaakt tussen nieuwe opgenomen leningen en de aflossingen op de bestaande leningen.

## TOELICHTING OP DE BALANS 2015

### ACTIVA (bedragen in € 1.000)

#### VASTE ACTIVA

##### Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa kan als volgt worden weergegeven:

	Sociaal vastgoed		
	in exploitatie	in ontwikkeling	Totaal
<i>Saldo begin boekjaar</i>			
Historische aanschafwaarde	183.539	1.963	185.502
Cumulatieve afschrijvingen	57.762-	-	57.762-
Waardeverminderingen	19.328-	-	19.328-
Herwaarderings	67.404	-	67.404
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	<b>173.853</b>	<b>1.963</b>	<b>175.816</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	1.036	2.737	3.773
Afwaardering projecten		603-	603-
Aangekocht	884	150	1.034
In exploitatie genomen	1.240		1.240
Ten gunste van voorziening in exploitatie genomen	335-	335	-
Overboeking naar in exploitatie	-	1.240-	1.240-
Overheveling van vastgoedbeleggingen	1.655		1.655
Overheveling naar vastgoedbeleggingen	373-	1.111-	1.485-
Realisatie herwaardering a.g.v. overheveling	63-		63-
Terugname ov.waardeveranderingen a.g.v. overheveling	189		189
Verkochte woningen	674-		674-
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	718-		718-
Terugname ov.waardeveranderingen a.g.v. verkopen	-		-
Gesloopte woningen	170-		
Realisatie herwaardering a.g.v. sloop	-		
Terugname ov.waardeveranderingen a.g.v. sloop	91		
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	5.534-		5.534-
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijven	2.222-		2.222-
Terugname ov.waardeveranderingen a.g.v. afschrijving	768		768
Overige waardeveranderingen	2.603		2.603
Mutatie herwaardering	3.790		3.790
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen		1.460-	1.460-
<b>Saldo mutatie in het boekjaar</b>	<b>2.166</b>	<b>1.191-</b>	<b>1.054</b>
<i>Saldo einde boekjaar</i>			
Historische aanschafwaarde	186.266	772	187.038
Cumulatieve afschrijvingen	62.425-	-	62.425-
Waardeverminderingen	16.012-	-	16.012-
Herwaarderings	68.191	-	68.191
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>176.020</b>	<b>772</b>	<b>176.791</b>

De materiële vaste activa hebben een WOZ-waarde van € 482 miljoen (circa € 153.000 per woning).

## Afschrijvingsmethode en -termijnen

### Afschrijvingsmethode

Vanaf 1 januari 2012 is de afschrijvingsmethode lineair in plaats van annuitair. Een aanpassing van de afschrijvingsmethode is een schattingswijziging, hetgeen betekent dat er geen inhaalafschrijving wordt verwerkt. De restant boekwaarde zal over de restant looptijd lineair worden afgeschreven.

### Toepassen componentenbenadering

Er wordt gebruik gemaakt van de componentenmethode: op afzonderlijke onderdelen van het materiaal actief wordt afzonderlijk afgeschreven naar gelang de gebruiksduur (de gebruiksduur kan niet langer zijn dan de resterende levensduur van het casco). Over het aandeel van de grond wordt conform het historische kostprijsmodel niet afgeschreven.

Indien de resterende levensduur korter is dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de resterende levensduur. In het geval nog geen concrete sloop- of verkoopbesluiten zijn genomen is de verwachting dat de restant levensduur bij doorexplotatie minimaal 15 jaar is in verband met de lange doorlooptijd bij herontwikkeling (planvorming e.d.).

### Afschrijvingstermijnen

Grond	niet van toepassing
Casco	50 jaar
Inrichting	15 jaar
Installaties	20 jaar

## Indeling complexen

Het bezit is zodanig ingedeeld in kasstroomgenererende eenheden (complexen) dat deze aansluit op het interne beleid en de bedrijfsvoering.

## Zekerheden

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	Kantoor/ werkplaats	Inventaris/ vervoermidd.	Totaal
<i>Saldo begin boekjaar</i>			
Aanschafwaarde	4.399	2.212	6.611
Cumulatieve afschrijvingen	930-	1.467-	2.397-
Waardeveranderingen	780-	-	780-
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	<b>2.689</b>	<b>745</b>	<b>3.434</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	1	36	37
Desinvesteringen	105-	465-	570-
Afschrijvingen boekjaar	106-	175-	281-
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	105	444	549
Overige waardeveranderingen	-	-	-
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>105-</b>	<b>160-</b>	<b>265-</b>
<i>Saldo einde boekjaar</i>			
Aanschafwaarde	4.295	1.783	6.078
Cumulatieve afschrijvingen	931-	1.198-	2.129-
Waardeveranderingen	780-	-	780-
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>2.584</b>	<b>585</b>	<b>3.169</b>

## Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen kan als volgt worden weergegeven:

	Commercieel vastgoed		
	in exploitatie	in ontwikkeling	Totaal
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	<b>11.459</b>	<b>-</b>	<b>11.459</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overgeheveld van materiele vaste activa	248	1.112	1.360
Overgeheveld naar materiele vaste activa	1.655-	-	1.655-
Investeringen	-	-	-
In exploitatie genomen vastgoedbeleggingen	-	-	-
Aankopen	268	-	268
Verkopen	862-	-	862-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	549	-	549
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>1.452-</b>	<b>1.112</b>	<b>340-</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>10.007</b>	<b>1.112</b>	<b>11.119</b>

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2015 € 7,9 miljoen.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2015	2014
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>24.007</b>	<b>22.878</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Correctie beginsaldo	663-	-
Verkopen	143	2.279
Terugkopen	1.832-	1.365-
Herwaardering boekjaar	793	802
Herwaardering, correctie terugkoop	238-	587-
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>1.797-</b>	<b>1.129</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>22.210</b>	<b>24.007</b>

### Specificatie ultimo boekjaar

	31-12-2015	31-12-2014
Verkopen	24.126	26.329
Herwaardering	1.916-	2.322-
<b>Totaal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>22.210</b>	<b>24.007</b>

### Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
Latente belastingvorderingen	3.154	4.011
Overige financiële vaste activa	99	99
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>3.253</b>	<b>4.110</b>

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

*Latente belastingvorderingen*

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie, over restant verrekenbaar verlies per 31 december 2015 van € 6,7 miljoen. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld (verschil in waardering van € 4,8 miljoen) en de waardering van de leningen (verschil in waardering € 1,4 miljoen). Per 31 december 2015 bedraagt de latentie op het vastgoed € 1.123.000 en op de leningen € 349.000.

Het verloop van de post belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2015	2014
<i>Saldo begin boekjaar</i>		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	1.962	1.301
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	388	423
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.350</b>	<b>1.724</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Mutatie latentie u.h.v. verkopen	839-	661
Mutatie latentie u.h.v. leningen	39-	35-
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>878-</b>	<b>626</b>
<i>Saldo einde boekjaar</i>		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	1.123	1.962
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	349	388
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.472</b>	<b>2.350</b>

Het verloop van de post belastinglatenties (verliescompensatie) is als volgt:

	2015	2014
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.661</b>	<b>325</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren	181	634
Acute Vpb-last	160-	702
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>21</b>	<b>1.336</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.682</b>	<b>1.661</b>
<i>Totaal belastinglatenties</i>	<b>3.154</b>	<b>4.011</b>

**VLOTTENDE ACTIVA**

**Vorraden**

	31-12-2015	31-12-2014
Vorraad bestemd voor verkoop	798	550
Vorraad materialen	118	120
	<b>916</b>	<b>670</b>

<b>Onderhanden werk</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<i>Nieuwbouw koopwoningen</i>		
Geactiveerde kosten	161	63
Toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	55	11
Af: gedeclareerde termijnen kopers		-
<b>Totaal nieuwbouw koopwoningen</b>	<b>216</b>	<b>74</b>

<b>Vorderingen</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Huurdebiteuren	143	158
Belastingen en premies sociale verzekering	-	5
Overige vorderingen	83	493
Overlopende activa	45	589
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>271</b>	<b>1.245</b>

<i>Huurdebiteuren</i>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>143</b>	<b>158</b>

Huurachterstanden in aantallen	Aantal huurders per 31-12-2015	Aantal huurders per 31-12-2014
Aantal vorderingen van 1 maand	81	61
Aantal vorderingen van 2 maanden	18	27
Aantal vorderingen van 3 maanden	9	10
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	15	19
<b>Totaal aantal huurders met huurachterstand</b>	<b>123</b>	<b>117</b>

De huurachterstanden bedragen 0,69% van de jaarhuur (2014: 0,80%). Op de vordering is een voorziening van € 27.500 (2014 € 27.500) in mindering gebracht.

<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Vennootschapsbelasting		-
Overige belastingen en sociale verzekeringen	-	5
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

<i>Overige vorderingen</i>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Vorderingen op huurders niet zijnde huur	31	192
Lening u/g		-
Overige vorderingen	52	301
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>83</b>	<b>493</b>

<i>Overlopende activa</i>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Nog te ontvangen bedragen	-	217
Vooruitontvangen facturen	-	49
Overige overlopende activa	45	323
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>45</b>	<b>589</b>

**Liquide middelen**

	31-12-2015	31-12-2014
Rekening courant	1.545	4.978
Spaarrekeningen	34	9.638
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>1.580</b>	<b>14.616</b>

**Kredietfaciliteiten**

Omnivera GWZ heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000 en bij de ING Bank (2014: € 500.000).



## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

<i>Overige reserves</i>	2015	2014
<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>83.900</b>	<b>84.141</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Resultaat boekjaar	135-	2.283-
Ongerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	202	1.281
Mutatie bedrijfswaarde 2015 resp. 2014	2.334	760
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>2.400</b>	<b>242-</b>
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>86.300</b>	<b>83.900</b>

De reserve ongerealiseerde herwaardering maakt onderdeel uit van de overige reserves en bedraagt ultimo 2015 € 70,1 miljoen (2014: € 70,1 miljoen). Hiervan heeft € 68,2 miljoen betrekking op het sociaal vastgoed en

<b>VOORZIENINGEN</b>	31-12-2015	31-12-2014
Voorziening onrendabele investeringen	512	1.041
Overige voorzieningen	211	200
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>723</b>	<b>1.241</b>

<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
<u>Nieuwbouw 9 woningen Dorpshuislocatie</u>		
Verwachte stichtingskosten	1.754	
Verwachte bedrijfswaarde	823	
Totaal onrendabele investering	931	-
Af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Dorpshuislocatie	931-	
Saldo voorziening onrendabele investering Dorpshuislocatie	-	-
<u>Nieuwbouw oranjebuurt</u>		
Verwachte stichtingskosten	5.483	6.683
Verwachte bedrijfswaarde	4.319	5.183
Totaal onrendabele investering	1.164	1.500
Af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Oranjebuurt	652-	459-
Saldo voorziening onrendabele investeringen Oranjebuurt	<b>512</b>	<b>1.041</b>
<i>Saldo voorziening onrendabele investeringen</i>	<b>512</b>	<b>1.041</b>

#### Oranjebuurt

Na balansdatum is de indruk ontstaan dat een bedrijfswaardeberekening van 2014 die ogenschijnlijk ten grondslag heeft gelegen aan een investeringsbeslissing, een schattingsonjuistheid bevatte. Met de kennis van nu blijkt het project in de uitvoeringsfase niet aan te sluiten op destijds gekozen uitgangspunten. Een herrekening van de bedrijfswaarde naar de beleidsuitgangspunten van nu geeft aan dat een extra onrendabel deel benodigd zou zijn bij reguliere voortzetting van het project.

Echter, na de tweede fase wordt in de zomer van 2016 een evaluatie en een heroverweging uitgevoerd. Over de mogelijke effecten op het onrendabele deel van de totale investering wordt dan besloten. In de jaarrekening van 2015 is derhalve geen aanvullende waardeverandering meegenomen.

<i>Overige voorzieningen</i>	2015	2014
<u>Voorziening loopbaanbudget</u>		
Saldo begin boekjaar	61	78
Dotatie	38	5
Onttrekking	-12	-22
Saldo einde boekjaar	<b>88</b>	<b>61</b>

<u>Voorziening jubileumuitkering</u>	2015	2014
<i>Saldo begin boekjaar</i>	21	23
Dotatie	54	0
Onttrekking	-1	-3
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<b>73</b>	<b>21</b>

<u>Voorziening verplichting vertrokken medewerkers</u>	2015	2014
<i>Saldo begin boekjaar</i>	118	0
Dotatie	0	118
Onttrekking	-68	0
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<b>50</b>	<b>118</b>

#### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

	31-12-2015	31-12-2014
Leningen kredietinstellingen	103.569	119.005
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.857	24.982
Waarborgsommen	4	121
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>126.430</b>	<b>144.108</b>

<i>Leningen kredietinstellingen</i>	2015	2014
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>119.005</b>	<b>121.267</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuwe leningen	2.500	5.000
Aflossingen	17.936-	7.262-
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>15.436-</b>	<b>2.262-</b>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>103.569</b>	<b>119.005</b>

## Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,09% (2014: Omnivera 4,05%, Goed Wonen Zederik 3,49%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	3.853
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	37.822
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	61.894
<b>Totaal</b>	<b>103.569</b>

## Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 63,8 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW, dit is 29% van de WOZ-waarde van het ingebrachte bezit (€ 217,9 miljoen). Het WSW hanteert een maximale grens van 50%.

Van de overige leningen wordt € 35,0 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

## Swaps

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/7/2010 - 2/7/2030

Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/9/2010 - 2/9/2027

Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/10/2011 - 2/10/2024

Conform RJ 290 "financiële instrumenten" zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2015 €3.371.019 negatief (2014: € 3.818.054 negatief).

## Basisrentelening

Omnivera / Goed Wonen Zederik heeft op 27 december 2011 een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten met de NWB. Hierbij is een basisrente afgesproken van 3,42% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Indien bij een herzieningsdatum geen overeenstemming wordt bereikt over de nieuwe kredietopslag dan zal het contract tegen een settlementwaarde worden afgerekend. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,9 miljoen.

## Marktwaarde

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2015 € 126,5 miljoen.

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2015	2014
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>24.982</b>	<b>24.167</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Correctie beginsaldo	708-	
Verkopen	143	454-
Terugkopen	1.913-	-
Herwaardering boekjaar	510	563
Herwaardering, correctie terugkoop	157-	706
<b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>	<b>2.125-</b>	<b>815</b>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>22.857</b>	<b>24.982</b>

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als "Te Woon" woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Omnivera GWZ. De looptijd van deze verplichting is langer dan vijf jaar.

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op de verkoop van 163 woningen (2014: 176 woningen). De verplichting is gewaardeerd tegen de actuele waarde.

<i>Waarborgsommen</i>	2015	2014
<i>Saldo begin boekjaar</i>	121	120
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	117-	1
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<b>4</b>	<b>121</b>

De waarborgsommen die volgens de huurovereenkomst van huurders worden ontvangen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst is verschuldigd. De waarborgsommen zijn in december 2015 terugbetaald aan alle huurders.

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan leveranciers	881	1.209
Belastingen en premies sociale verzekering	531	873
Schulden aan gemeente	30	18
Overige schulden	231	252
Overlopende passiva	4.399	3.830
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>6.072</b>	<b>6.182</b>

<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	456	836
Nog te betalen pensioenpremies	35	15
Overige belastingen en premies sociale verzekering	40	22
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</i>	<b>531</b>	<b>873</b>

<i>Schulden aan gemeente</i>		
Vergoeding borgstelling door gemeente	<b>30</b>	<b>18</b>

<i>Overige schulden</i>	31-12-2015	31-12-2014
Nog te verrekenen servicekosten huurders	164	176
Huurtoeslag	-	-
Reservering vakantiedagen	67	76
Zorgpartijen	-	-
Overige	-	-
<i>Totaal overige schulden</i>	<b>231</b>	<b>252</b>

<i>Overlopende passiva</i>	31-12-2015	31-12-2014
Niet vervallen rente	2.331	2.698
Nog te betalen bedragen	963	483
Overige overlopende passiva	868	452
Vooruit ontvangen huren	237	197
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<b>4.399</b>	<b>3.830</b>

## Niet in de balans opgenomen informatie

### Obligo WSW

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een obligoverplichting over het schuldrestant van de geborgde leningen. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. Het obligo bedraagt voor Omnivera € 2,5 miljoen. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen.

### Zekerheden

Omnivera GWZ heeft ten behoeve van de kredietfaciliteit en middellange leningen een 1e bankhypotheek gevestigd ad € 125.000 op het kantoorpand Dorpsstraat 82 te Lexmond. Eén van de voorwaarden bij deze krediet-faciliteit is dat de solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde minimaal 15% bedraagt.

### Leaseverplichtingen

2 stuks kopieermachine/printer; Ricoh; 18 en 23 maandtermijnen voor in totaliteit € 20.016 (2014: € 37.170).

### Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam	8.412.221	9.790.236
Dorpshuislocatie, Lexmond	359.966	1.142.724
Totaal	<u>8.772.187</u>	<u>10.932.960</u>

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN (bedragen in € 1.000)

#### Huuropbrengsten

	2015	2014
Te ontvangen netto huur		
- woningen en woongebouwen	20.147	19.218
- onroerende zaken niet zijnde woningen	503	500
Subtotaal	20.650	19.718
Af:		
- huurderiving wegens leegstand	172-	126-
- huurderiving wegens oninbaarheid	39-	20-
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>20.440</b>	<b>19.572</b>

De huurderiving bedraagt 1,02% van de te ontvangen huur (2014: 0,74%).

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 2,22%, bij mutatie wordt de huurprijs aangepast tot gemiddeld 71,3% van de maximaal redelijke huur.

#### Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Te ontvangen vergoedingen inzake		
- leveringen en diensten raming	973	1.002
- Service-abonnement	75	54
Af: derving wegens leegstand	3-	4-
Subtotaal	1.045	1.052
Te verrekenen met huurders	164-	170-
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>880</b>	<b>882</b>

De vergoedingsderiving bedraagt 0,27% van de te ontvangen vergoedingen (2014: 0,38%).

<b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.895	1.089
Opbrengst koopwoningen	145	11
Opbrengst verkopen onder voorwaarden		79-
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2.040</b>	<b>1.021</b>
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>		
Verkoopopbrengsten	4.307	5.940
Bij: BTW teruggaaf a.g.v. verkopen	-	362
Af: verkoopkosten	28-	19-
Af: boekwaarde	2.384-	5.194-
<i>Totaal opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	<b>1.895</b>	<b>1.089</b>
<i>Opbrengst koopwoningen</i>		
(Tussentijdse) opbrengst fase 1 Oranjebuurt	90	11
Tussentijdse opbrengst fase 2 Oranjebuurt	55	-
<i>Totaal opbrengst koopwoningen</i>	<b>145</b>	<b>11</b>
<i>Opbrengst verkopen onder voorwaarden</i>		
Gerealiseerde verkoopresultaat	-	79-
<i>Totaal opbrengst verkopen onder voorwaarden</i>	<b>-</b>	<b>79-</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Toerekening eigen personeel	119	586
Detachering	54	3
Afsluitkosten huurcontract/inschrijfgelden	15	40
Vergoedingen Zorgcentra	1	2
Overig	40	5
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>229</b>	<b>636</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Afschrijvingen over bedrijfswaarde	6.988	7.953
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	281	324
<b>Totaal afschrijvingen materiële vaste activa</b>	<b>7.269</b>	<b>8.277</b>

**Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

	2015	2014
Afwaardering project in ontwikkeling Dorpshuislocatie fase II	931	-
Afwaardering project AF-Hoed	810	-
Afwaardering niet tot uitvoering gebrachte projecten	573	-
Afwaardering project Recht van ter Leede	20	-
Afwaardering project Gorinchemsestraat	6	-
Afwaardering project in ontwikkeling Oranjebuurt	-	1.500
Afwaardering project in ontwikkeling Dorpshuislocatie fase I	-	1.088
Correctie op eerdere onrendabele investeringen Tiendwaert	-	835-
Waardevermindering kantoorpand	-	780
Correctie op eerder genomen onrendabele investeringen	-	162
Toename waardeveranderingen	1.208	626
Afname (terugname) waardeveranderingen	3.811-	573-
Aanvulling overige waardeveranderingen (uhv afschrijvingen)	768	270-
Gerealiseerde herwaardering	2.222-	2.157-
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<b>1.716-</b>	<b>321</b>

**Erfpacht**

	2015	2014
Erfpacht	<b>23</b>	<b>23</b>

**Lonen en salarissen**

	2015	2014
Salarissen incl. vakantiegeld	1.577	2.175
Af: ontvangen ziektegeld	12-	6-
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>1.564</b>	<b>2.169</b>

Omnivera GWZ had eind 2015 37 medewerkers (2014: 39)

**Sociale lasten en pensioenlasten**

	2015	2014
<b>Sociale lasten</b>	<b>278</b>	<b>323</b>
<b>Pensioenlasten</b>	<b>280</b>	<b>384</b>



## WNT-verantwoording 2015

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Omnivera GWZ valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 130.600.

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat in 2015 uit vijf personen. Vanaf 1 januari t/m 31 juli was dat de heer B. Gruijters. Van 5 maart t/m 30 september was mevrouw P. van der Berk interim directeur-bestuurder. Met ingang van 1 oktober is mevrouw E. ter Borg aangesteld. Bij voormalig Goed Wonen Zederik was van 1 januari t/m 25 juni de heer J. Seegers interim directeur-bestuurder en van 26 juni t/m 30 juni de heer P.J.J.M. van den Bosch.

<b>E. ter Borg</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	25.750	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	5.306	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>31.056</b>	<b>-</b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (01-10-2015 t/m 31-12-2015)	25%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	32.918	

Er is in 2015 € 10.172 aan loonheffing ingehouden en € 2.336 aan sociale lasten betaald.

<b>B. Gruijters</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	60.802	112.223
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	12.218	22.320
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>73.020</b>	<b>134.543</b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-07-2015)	58%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	75.855	
Ontslagvergoeding	<b>52.000</b>	

Er is in 2015 € 53.646 (2014: € 45.384) aan loonheffing ingehouden en € 5.451 (2014: € 9.655) aan sociale lasten betaald.

<b>P. van den Berk</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	97.410	-
Belastbare onkostenvergoedingen	276	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>97.686</b>	<b>-</b>
Bezoldigingsmaximum	130.600	
Duur dienstverband (05-03-2015 t/m 30-09-2015)	58%	
Deeltijdpercentage	73%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	54.894	

Er is sprake van een overschrijding van de WNT-norm met bijna € 43.000 exclusief BTW. Het bedrag van bijna € 52.000 inclusief BTW is opgenomen op de balans onder de overige vorderingen. Hiervoor is een factuur verzonden aan de opdrachtnemer. De betaling is nog niet ontvangen ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

	2015	2014
<b>J. Seegers</b>		
Beloning	103.722	-
Belastbare onkostenvergoedingen	93	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>103.815</b>	<b>-</b>

Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 25-06-2015) 48%

	2015	2014
<b>P.J.J.M. van den Bosch</b>		
Beloning	110	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>110</b>	<b>-</b>

Duur dienstverband (26-06-2015 t/m 30-06-2015) 1%

Alle bestuurders vallen onder het toepasselijk WNT-maximum met uitzondering van P. van den Berk. Op geen van de bestuurders is de overgangsregeling van toepassing.

#### Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

	2015	2014
<b>M. van Berkel (voorzitter)</b>		
Beloning	11.959	
Belastbare onkostenvergoedingen	1.088	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.047</b>	<b>9.918</b>

Bezoldigingsmaximum 19.590  
 Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015) 100%  
 Persoonlijk bezoldigingsmaximum 19.590

	2015	2014
<b>A. Bogerd (voorzitter)</b>		
Beloning	3.750	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>3.750</b>	<b>7.500</b>

Bezoldigingsmaximum 19.590  
 Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015) 50%  
 Persoonlijk bezoldigingsmaximum 9.795

	2015	2014
<b>A. Bogerd (lid)</b>		
Beloning	4.022	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>4.022</b>	<b>7.500</b>

Bezoldigingsmaximum 13.060  
 Duur dienstverband (01-07-2015 t/m 31-12-2015) 50%  
 Persoonlijk bezoldigingsmaximum 6.530

<b>E.M. van Es (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	6.620	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>6.620</b>	<b>5.195</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>J. Havelaar (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	6.620	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>6.620</b>	<b>5.195</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>Mevrouw M.J.E. Boudesteijn (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.972	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>7.972</b>	<b>6.949</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>De heer E.R. Burgerhout (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.973	
Belastbare onkostenvergoedingen	946	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>8.919</b>	<b>6.153</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	
<b>De heer J. Timmer (lid)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beloning	7.972	
Belastbare onkostenvergoedingen	212	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>8.185</b>	<b>6.117</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 31-12-2015)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.060	

	2015	2014
<b>De heer A.R.P. de Bruijn (lid)</b>		
Beloning	2.750	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>2.750</b>	<b>5.500</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.530	
<b>De heer B.G. den Hartog (lid)</b>		
Beloning	3.950	
Belastbare onkostenvergoedingen	174	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>4.124</b>	<b>5.987</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 30-06-2015)	50%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.530	
<b>De heer P.J.J.M. van den Bosch (lid)</b>		
Beloning	3.840	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>3.840</b>	<b>5.987</b>
Bezoldigingsmaximum	13.060	
Duur dienstverband (01-01-2015 t/m 25-06-2015)	48%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	6.297	
Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.		
<b>Onderhoudslasten</b>		
	2015	2014
Service-onderhoud	47	29
Klachtenonderhoud	564	499
Mutatie-onderhoud	400	378
<b>Subtotaal</b>	<b>1.011</b>	<b>906</b>
Planmatig onderhoud	1.480	1.538
Contractonderhoud	575	543
Vraaggestuurd onderhoud	815	-
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>3.881</b>	<b>2.987</b>
<b>Leefbaarheid</b>		
	2015	2014
Woonomgeving / wijkbeheer	157	118
Overig	55	142
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>212</b>	<b>260</b>

<b>Lasten servicecontracten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Energiekosten en water	536	524
Schoonhouden algemene ruimtes	155	153
Diversen	60	45
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>751</b>	<b>722</b>

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Organisatiekosten</i>		
Advies- en fusiekosten	933	413
Inleenkrachten	461	254
Automatiseringskosten	367	355
Overige personeelskosten	186	157
Kosten Raad van Commissarissen	163	120
Kosten accountantsorganisatie	116	106
Huisvestingskosten	108	105
Kosten verkoopstimulerende middelen	107	57
Bijdrage VvE	97	84
Kosten energie- en kwaliteitslabel	77	22
Porti- en telefoonkosten	50	67
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	44	48
Exploitatielasten vervoermiddelen	35	30
Contributie Aedes	28	28
Kosten huurdersraad	22	18
Verzekeringen	16	16
Algemeen beheerskosten derden	12	12
Kosten korting automatische incasso	11	11
Overige kosten servicedienst	9	10
Bewonersblad/-informatie	5	10
Kosten bij mutaties	2	7
Kosten woonruimteverdeling	1	8
Overige algemene organisatiekosten	66	71
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<b>2.917</b>	<b>2.009</b>
<i>Exploitatielasten</i>		
Belastingen en verzekeringen	1.041	1.074
Overige exploitatielasten	4-	4-
<i>Totaal exploitatielasten</i>	<b>1.037</b>	<b>1.070</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>3.955</b>	<b>3.079</b>

#### **Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie**

Op grond van artikel BW 2-382a doen wij opgave van de kosten inzake controle jaarrekening, honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door de accountantsorganisatie.

<b>Kosten accountantsorganisatie</b>	<b>2015</b>
Controlewerkzaamheden BDO en Deloitte	107
Andere niet-controlediensten BDO en Deloitte	28
<b>Totaal honoraria accountant</b>	<b>135</b>

BDO was controlerend accountant bij voormalig Omnivera en Deloitte bij voormalig GWZ.  
In de gefuseerde organisatie is ervoor gekozen om de samenwerking voort te zetten met BDO.

**Bijzondere posten**

	2015	2014
Verhuurdersheffing	2.148	1.930
Reservering garantiestelling	165	187
Naheffing btw	74	5
Naheffing projectontwikkeling gemeente	72	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	11	
Heffingsbijdrage saneringssteun	-	666
Overig	2	3
<b>Totaal bijzondere posten</b>	<b>2.472</b>	<b>2.791</b>

**FINANCIELE BATEN EN LASTEN****Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2015	2014
Ontvangen rente uit liquide middelen		102
Rente leningen u/g		56
Overige rentebaten	21	3
<b>Totale rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>21</b>	<b>161</b>

**Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2015	2014
Rente kredietinstellingen	4.557	5.008
Rentevergoeding gemeente	29	31
Rente provisie/borgstelling	12	17
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>4.598</b>	<b>5.056</b>

**Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	2015	2014
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren	181	2.038-
Acute last obv raming verslagjaar	160-	702
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot de lening portefeuille	39-	35
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot	836-	661-
<b>Totaal belastingen</b>	<b>854-</b>	<b>1.962-</b>

# OVERIGE GEGEVENS

## **Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming**

Conform de statuten zullen uitkeringen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting

## **Resultaatbestemming 2015**

De jaarrekening over 2015 is opgemaakt op 28 juni 2016. Het netto resultaat over 2015 ad € 135.000 is in zijn geheel ten laste gebracht van de overige reserves.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

### **Project AF-Hoed**

Begin 2016 is een nieuw plan voor dit project opgezet, AF-Hoed light.

Voor jaarrekening 2015 is hiervoor bepaald welk deel van de gemaakte kosten afgeboekt moeten worden.

### **Project Groene Wei**

In 2016 is besloten dat het huidige plan van de Groene Wei geen doorgang krijgt.

Voor de jaarrekening 2015 is hierdoor bepaald dat de gemaakte kosten afgeboekt moeten worden. In 2016 is het project in samenwerking met de Gemeente en zorgpartijen opnieuw opgestart.

### **Evaluatie projecten**

Een aantal projecten die onder de vlag van Omnivera zijn gestart, hebben vragen opgeroepen het bestuur en de raad van commissarissen van de gefuseerde organisatie Omnivera GWZ. Na balansdatum wordt gekeken naar de totstandkoming, volkshuisvestelijke opgave, haalbaarheid en financiële onderbouwing van deze projecten.

In september 2016 worden de eerste resultaten verwacht.

# Controleverklaring



Tel: +31 (0)13 594 02 02  
Fax: +31 (0)13 594 02 94  
info@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 757, 5000 AT Tilburg  
Prof. Cobbenhagenlaan 95, 5037 DB Tilburg  
Nederland

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Omnivera GWZ

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Omnivera GWZ gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171188.  
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.





Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

***Oordeel betreffende de jaarrekening***

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Omnivera GWZ per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

***Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen***

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Tilburg, 30 juni 2016

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,



# Bijlage: Kengetallen

Boekjaar	2015	2014
<b>Aantal verhuureenheden</b>		
Zelfstandige huurwoningen	3.147	3.173
Onzelfstandige wooneenheden	182	182
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>3.329</b>	<b>3.355</b>
Garages en parkeerplaatsen	86	86
Bedrijfsruimten/winkels	8	8
Overige bezit	4	4
<b>Totaal aantal VHE's</b>	<b>3.427</b>	<b>3.453</b>
<b>DAEB / niet-DAEB (per 1 juli 2015 volgens definitie Woningwet)</b>		
Aantal DAEB woningen	3.092	3.116
Aantal niet-DAEB woningen	55	57
<b>Totaal zelfstandige huurwoningen</b>	<b>3.147</b>	<b>3.173</b>
<b>Woningen VoV</b>		
Beginstand	176	169
Aantal teruggekochte woningen	14	7
Aantal verkochte woningen	1	14
<b>Totaal aantal woningen VoV</b>	<b>163</b>	<b>176</b>
<b>Mutaties in het woningbezit</b>		
Aantal opgeleverde huurwoningen	8	10
Aantal opgeleverde onzelfstandige wooneenheden	0	52
Aantal aangekochte huurwoningen	8	7
Aantal aangekochte onzelfstandige wooneenheden	0	0
Aantal verkochte huurwoningen	-22	-36
Aantal verkochte onzelfstandige wooneenheden	0	0
Aantal gesloopte huurwoningen	-20	-6
Overige mutaties	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-26</b>	<b>27</b>
<b>Aantal huurwoningen naar huurprijsklasse</b>		
Goedkoop	586	570
Betaalbaar	2.264	2.238
Duur tot toeslaggrens	244	308
> huurtoeslaggrens	53	57
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>3.147</b>	<b>3.173</b>
<b>Kwaliteit</b>		
Aantal reparatieverzoeken / woning	1,20	1,08
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	304	408
<b>Totaal kosten onderhoud per woning</b>	<b>1.166</b>	<b>1.290</b>

Boekjaar	2015	2014
<b>Prijs en kwaliteit</b>		
Gemiddelde aantal punten WWS	154,0	146,0
Gemiddelde netto huurprijs	502	486
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	66,1	66,3
Huur / WOZ-waarde	3,74%	3,61%
<b>Het verhuren van woningen</b>		
Mutatiegraad	6,8	6,6
Aanbiedingsgraad	2,86	2,55
Huurachterstand in % jaarhuur	0,67	0,77
Huurderving in % jaarhuur	1,02	0,74
<b>Financiële continuïteit (obv bedrijfswaarde)</b>		
Solvabiliteit	39,3%	35,6%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	4,09%	4,18%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,92	1,69
DSCR	1,22	1,07
Bedrijfslasten per woongelegenheid	1.789	1.622
Loan to value (bedrijfswaarde)	58,8%	68,5%
Dekkingsratio (Leningen in % van de WOZ-waarde)	29,3%	36,7%
<b>Balans en resultatenrekening per woongelegenheid</b>		
Eigen vermogen	25.924	25.007
Balanstotaal	65.943	70.173
Jaarresultaat	-41	-680
Langlopende schulden	31.111	35.471
Bedrijfswaarde	52.875	51.819
WOZ-waarde	161.096	161.785
Rentelasten	1.381	1.507
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	22,3%	25,6%
<b>Medewerkers</b>		
Aantal medewerkers	37	39
Aantal vrouwen	20	19
Aantal mannen	17	20
Aantal Fte	31	34
Aantal Fte per 100 woningen	0,9	1,0
Personeelskosten per fte	74.830	90.080
Personeelskosten per woongelegenheid	694	904
Gemiddelde leeftijd	47	46
Ziekteverzuim	2,30%	2,52%