

Jaarverslag 2013



Inhoud

1	De klant centraal	3
2	Bouw en beheer van het bezit	12
3	Werken aan leefbaarheid	18
4	Financiën.....	20
5	Medewerkers en organisatie	26
6	Governance.....	31
7	Intern toezicht.....	36
8	Kengetallen	44
9	Balans per 31 december 2013.....	46
10	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013	48
11	Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2013.....	49
12	Toelichting op de jaarrekening.....	50
13	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	52
14	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	56
15	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	59
16	Niet in de balans opgenomen informatie	60
17	Toelichting op de balans.....	61
18	Toelichting op de winst- en verliesrekening	71
19	Controleverklaring van de accountant	79
20	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013	81
21	Gebeurtenissen na balansdatum.....	82

1 De klant centraal

1.1 Woningtoewijzing en verhuur

Omnivera biedt goede huisvesting voor iedereen in Hardinxveld-Giessendam. In de eerste plaats richten we ons op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Onder kwetsbare doelgroepen vallen bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, ouderen, statushouders en urgentiehouders. Voor deze doelgroepen houden we voldoende betaalbare woningen toegankelijk. Dit blijkt wel uit het feit dat 85% van de woningen een huurprijs kent die op of onder de aftoppingsgrens ligt voor de huurtoeslag van drie- of meerpersoonshuishoudens.

1.1.1 Prijsklasse huurwoningen

De verdeling van het aantal huurwoningen naar prijsklasse is als volgt:

	Aantal	Percentage
Aantal goedkoop (tot € 374,44)	445	21,0%
Aantal betaalbaar (€ 374,44 - € 574,35)	1.358	64,0%
Aantal middelduur (tot € 681,02)	272	12,8%
Aantal duur boven huurtoeslaggrens	47	2,2%

De tabel laat zien dat 97,8% van de woningen van Omnivera aan te merken is als goedkoop, betaalbaar of middelduur en dus bereikbaar voor huurtoeslag.

De huurprijs per 31 december 2013 ligt gemiddeld op 63,3% van de maximaal redelijke huurprijs. Hiermee komt de gemiddelde netto huurprijs op een bedrag van € 466,- per maand.

1.1.2 Toewijzingseis

Bij het publiceren van beschikbare huurwoningen wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van toewijzingseisen. Volgens deze eisen werden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld ten aanzien van het inkomen, de huishoudsamenstelling en de leeftijd. In 2013 legden we alleen voor grote woningen daar waar de huisvestingsverordening dit voorschrijft de minimale huishoudsamenstelling als eis op. Voor slechts specifieke seniorenwoningen stelden we het leeftijds criterium als voorrangmaatregel. De in 2011 ingevoerde wetgeving verplicht ons 90% van de woningen met een huurprijs tot € 681,02 te verhuren aan woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan € 34.229. Omnivera heeft met 96,8% voldaan aan deze verplichting.

1.1.3 Woonruimteverdeling

Vrijkomende woningen worden via internet en via het lokale huis-aan-huisblad Het Kompas gepubliceerd. Vrijwel alle woningzoekenden plaatsen de reactie via internet. Toewijzing vindt plaats op basis van langste inschrijftijd en het voldoen aan de van toepassing zijnde toewijzingseisen.



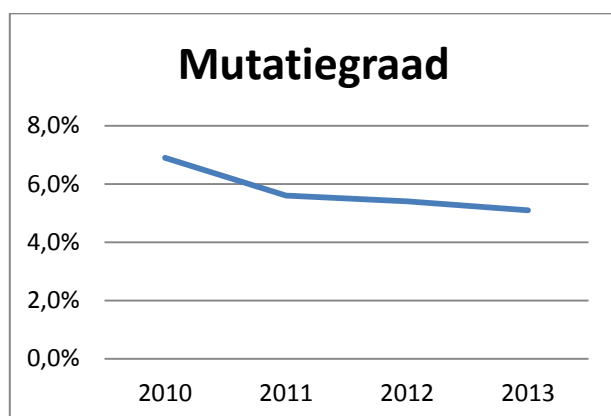
Aantal woningzoekenden:

	2012	2013
Aantal woningzoekenden	1.723	1.869
Nieuwe inschrijvingen	347	216
Aantal ingeschreven starters	384	454
Onbekend	17	17
Aantal ingeschreven doorstromers	1.322	1.398

Het aantal ingeschreven woningzoekenden stagneert. Na een aantal jaren van lichte stijging van het totaal aantal woningzoekenden, is de lijn van het aantal nieuwe inschrijvingen al twee jaar dalend. Ongeveer 200 woningzoekenden reageerden het afgelopen jaar één of meerdere keren op een vrijkomende huurwoning.

1.2 Mutatiegraad

	2012	2013
Aantal mutaties	115	108
Mutatiegraad %	5,4	5,1



Mutatiegraad 2010 - 2013

Zoals uit bovenstaande grafiek blijkt, bereikte de mutatiegraad in 2013 een laagterecord. Voor 2014 is enig herstel in zicht. Aanleiding daartoe is het mogelijk verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en het aantrekken van de koopmarkt.

1.3 Verhuringen

In 2013 zijn het hoofdzakelijk de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar die een woning zijn gaan huren. Deze groep huurt voornamelijk tot € 535,91. De huishoudens boven 65 jaar huren voornamelijk woningen vanaf € 535,91. 53% van de huishoudens heeft een inkomen waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Bij drie- of meerpersoonshuishoudens is de huurtoeslagafhankelijkheid het grootst.



Aantallen eenpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot €374,44	vanaf €374,44	vanaf €535,91
<65	tot € 21.025	0	16	5
<65	vanaf € 21.025	2	21	7
> 65	tot € 21.100	0	4	2
> 65	vanaf € 21.100	0	0	2
totaal		2	41	16

Aantallen tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot € 374,44	vanaf €374,44	vanaf € 535,91
<65	tot € 28.550	0	4	6
<65	vanaf € 28.550	0	4	4
> 65	tot € 28.725	0	3	6
> 65	vanaf € 28.725	0	0	6
totaal		0	11	22

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot € 374,44	vanaf € 374,44	vanaf € 574,35
<65	tot € 28.550	0	4	3
<65	vanaf € 28.550	0	0	1
> 65	tot € 28.725	0	0	0
> 65	vanaf € 28.725	0	0	0
totaal		0	4	4

1.4 Bijzondere aandachtsgroepen

1.4.1 Statushouders

Als asielzoekers in een opvangcentrum een verblijfsvergunning ontvangen, gaan ze op zoek naar eigen woonruimte. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden. Iedere gemeente krijgt jaarlijks een taakstelling van hoeveel statushouders er in de gemeente moeten worden gehuisvest. Omdat de gemeente zelf geen woningen in bezit heeft, is de taakstelling voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam overgedragen aan Omnivera. In 2013 is de taakstelling ruimschoots gehaald en zijn er vijf statushouders meer geplaatst dan de taakstelling voorschreef.



	2012	2013
Taakstelling	6	11
Geplaatst	4	16

1.4.2 Urgenten

Bij het zoeken naar een gewenste woning is over het algemeen een inschrijfduur nodig van minimaal een jaar. Soms is echter de huisvestingsvraag dringend en onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om in aanmerking te komen voor urgentie. Woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag kunnen bij de gemeente een urgentiestatus aanvragen. Bij urgentieverlening is deze in alle gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden te verzilveren. Omnivera heeft in 2013 geen woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden.



1.5 Huurbeleid

1.5.1 Huurverhoging

Omnivera heeft er voor gekozen om per 1 juli 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De volgende overwegingen speelden daarbij een rol:

- De verhuurdersheffing loopt voor Omnivera vanaf 2017 op tot jaarlijks € 1,8 miljoen. Om deze te kunnen betalen hebben we een aanvullende huurverhoging hard nodig.
- Omnivera wil via inkomensafhankelijke huurverhogingen de doorstroming bevorderen en de goedkopere huurwoningen beschikbaar laten komen aan de mensen voor wie de woningen bedoeld zijn.
- Uitgangspunt blijft voor Omnivera een optimale prijs-kwaliteitsverhouding. Gezien deze overwegingen is besloten om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen onverkort toe te passen voor 2013, waarbij echter een toetsing achteraf plaatsvindt of een woning de intern vastgestelde streefhuur zou overschrijden. De maximale huur blijft dus het plafond van de huurprijs, ook als de huurder een inkomen heeft dat hoger is dan € 43.000,-. Op deze manier blijft de prijs gekoppeld aan de kwaliteit van de woning en niet aan het inkomen van de huurder.

De gemiddelde huurverhoging kwam in 2013 uit op 4,39%. 462 huishoudens kregen een maximale huurverhoging van 6,5% tot de streefhuur.

1.5.2 Streefhuren

Op woningniveau zijn de streefhuren opnieuw vastgesteld, deze zijn gebaseerd op de kwaliteit van de woning. De streefhuur is de huur die bij mutatie voor de woning gevraagd wordt en wordt ook gebruikt als de maximale huur bij de jaarlijkse huurverhoging. De streefhuren bedragen gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huren, per 31 december 2013 bedraagt de gemiddelde huurprijs 63,3% van de maximaal redelijke huur (2012: 62,3%).

1.5.3 Recht op huurtoeslag

2013 was het laatste jaar waarin het mogelijk was om de huurtoeslag via Omnivera te verrekenen met de huur. Vanaf 2014 wordt de huurtoeslag direct aan de huurder uitbetaald vanwege antifraude maatregelen van de belastingdienst. In totaal ontvingen 267 huurders huurtoeslag die direct werd verrekend met de huur. In totaal ontvingen meer huurders huurtoeslag, maar zij ontvingen de toeslag rechtstreeks van de belastingdienst zonder tussenkomst van Omnivera.

1.5.4 *Huurincasso*

Onze focus ligt op het voorkomen en beperken van huurachterstanden. Vanaf begin 2013 hebben we een streng huurincasso beleid gevoerd. Doel daarvan is om achterstanden in een vroeg stadium te signaleren en actie te ondernemen om te voorkomen dat de huurder in de problemen komt. Daarnaast is er een digitale aanmaapplicatie geïmplementeerd waarmee de huurder persoonlijk en direct wordt aangeschreven.



De huurder met achterstand krijgt twee keer een herinnering (omstreeks de 11^e en de 25^e van de maand waarin er sprake is van huurachterstand). We leggen huisbezoeken af bij de huurders die niet hebben gereageerd op het laatste verzoek tot het betalen van de huur.

Door deze aanpassingen en het afboeken van een aantal oninbare vorderingen uit het verleden is het percentage huurachterstand ten opzichte van 2012 gedaald. De huurachterstand bedraagt 0,71% van de jaarhuur (2012: 0,81%)

1.5.5 *Aantal ontruiming*en beperkt

In 2013 hebben we drie woningen moeten ontruimen. Dit heeft met de strakkere aanpak te maken van het incassobeleid om te voorkomen dat schulden torenhoog oplopen. Ondanks de landelijke stijging van het aantal huisuitzettingen is bij Omnivera het aantal uitzettingen gelijk gebleven.

1.6 **Dienstverlening**

De focus lag in 2013 tevens op het verbeteren van de interne processen. De effectiviteit en de efficiëntie verbetering hebben de eerste vruchten afgeworpen. Zo is er een betere dienstverlening bij huurachterstanden en loopt het proces van woningverhuur gestroomlijnder. Een derde belangrijk aandachtspunt was de leefbaarheid. Door een goede samenwerking tussen wijkbeheerders en samenwerkende partners weten bewoners wie zij kunnen aanspreken.

1.7 **KWH-huurlabel**

Omnivera is sinds 2004 aangesloten bij het KWH-huurlabel. Uit onderzoek door KWH- huurlabel blijkt dat klanten tevreden zijn over de dienstverlening door Omnivera. KWH enquêteert hiervoor schriftelijk en telefonisch de huurders en de corporatie. In 2013 hebben we voor het laatst deelgenomen aan deze meting. In 2014 oriënteren we ons op een ander dynamischer systeem van het meten van de beleving van onze dienstverlening.



Labelonderdeel	Eindcijfer 2011	Eindcijfer 2012	Eindcijfer 2013
Klantcontact			
Contact	7,7	7,6	-
Bereikbaarheid	7,9	7,9	7,5
Communicatie en informatie	-	7,4	7,3
Verhuizen			
Woning zoeken	7,4	8,2	7,9
Nieuwe woning	8,6	8,2	7,9
Huur opzeggen	9,1	8,5	8,8
Onderhoud			
Reparaties	8,3	8,4	8,2
Onderhoud	8,0	7,9	8,1
Klachten behandelen			
Klachten behandelen	7,0	6,4	6,9
Totaal gemiddeld	8,1	7,8	7,8

1.8 Geschillencommissie

Is een klant niet tevreden, bestaat de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de onafhankelijke geschillencommissie Zuid-Holland Zuid. De geschillencommissie is een externe, regionale, onafhankelijke commissie die geschillen behandelt van huurders over het wel of niet adequaat optreden van de verhuurder. In 2013 zijn er geen geschillen ingediend bij de Geschillencommissie Zuid-Holland Zuid.

1.9 Overleg met huurders

De bijdrage van bewoners is onmisbaar. Niet alleen om te horen wat er in de woonomgeving speelt, ook ter afstemming van de beleidsvoering. We staan in nauw contact met onze huurdersvertegenwoordiging de Stichting Huurdersraad en de bewonerscommissies. Daarnaast proberen we in de wijk zoveel mogelijk aanwezig te zijn want goed contact met onze huurders is belangrijk.



1.9.1 Stichting Huurdersraad

In 2013 bestond de overlegstructuur uit Stichting Huurdersraad Omnivera en een vijftal bewonerscommissies. Stichting Huurdersraad wordt bestuurd door het dagelijks bestuur bestaande uit drie personen. Met het dagelijks bestuur van de Stichting Huurdersraad Omnivera is het afgelopen jaar vier maal regulier overleg gevoerd.

Daarbij is besproken over:

- voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging;
- het jaarverslag 2012;
- het jaarplan voor 2014;
- introductie servicecontract;
- verkoop complex Poolster;
- stand van zaken ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling;
- verkoopbeleid;
- herstructurering Oranjebuurt;
- selectie kandidaten voor de raad van commissarissen.

De vertegenwoordiging van de raad van commissarissen namens de Stichting Huurdersraad heeft vergaderingen van de voltallige huurdersraad bijgewoond.

1.9.2 Bewonerscommissies

In het verslagjaar waren er vijf bewonerscommissies actief, te weten:

- Jupiterstraat;
- Uranusstraat/Peulenlaan;
- Peulenhof;
- Rembrandthof;
- Poolster.

Met de bewonerscommissies worden zaken die direct verband houden met de directe woonomgeving besproken. Leefbaarheid en de uitvoering van de onderhoudsbegroting zijn hier voorbeelden van.

1.10 Zorg en wonen

Omnivera ziet het als haar taak om te zorgen dat mensen die zorg nodig hebben, zoveel mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Door er voor te zorgen dat in de eigen omgeving voldoende aanbod is van zorg en wonen, kunnen bewoners hun zelfstandigheid zoveel mogelijk behouden. Omnivera kiest dan ook voor samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen.

Er gebeurt veel in de zorg. Door de wet 'scheiden wonen en zorg' blijven mensen met zorgvragen langer thuis wonen. De overheid streeft naar decentralisatie. De aanpassingen in de organisatie van de langdurige zorg voor ouderen en gehandicapten grijpen diep in.



1.10.1 Zorgvastgoed

Omnivera investeerde in de afgelopen 15 jaar op grote schaal in zorgvastgoed. Complexen als woonzorgcentrum De Lange Wei, zorgcentrum Pedaja, de Judith Leijsterhof, de woningen aan de Notarisappel en recentelijk woonzorgcentrum Tiendwaert zijn stuk voor stuk grote projecten geweest waarbij intensief is samengewerkt met zorgpartijen om kwalitatief hoogstaand vastgoed te realiseren. Inmiddels bestaat ongeveer 10% van het vastgoed van Omnivera uit zorgvastgoed.

1.10.2 Strategische heroriëntatie

Door de wijzigingen in de regelgeving oriënteren zowel onze zorgpartners als ook Omnivera zich opnieuw als het gaat om de financiering van de zorg en het bijbehorende vastgoed. Het gaat dan vooral om het nemen van risico's: hoe zorgen we ervoor dat deze risico's beheersbaar blijven? Omnivera en Stichting Waardeburch hebben al in 2012 deze risico's onderkend als het gaat om zorgcentrum Pedaja. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de verkoop van dit complex aan de zorgpartij. Hiermee ontstond een win-win situatie waarbij Omnivera haar financiële risico's kon beperken en Stichting Waardeburch mogelijkheden kreeg om te werken aan het ontwikkelen van nieuwe concepten in het complex.

1.10.3 Sectorinstituten

De sectorinstituten van de corporatiesector, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), hebben deze risico's in de bedrijfsvoering van de corporaties ook onderkend. Het WSW heeft geoordeeld dat Omnivera een meer dan gemiddelde risico loopt op het gebied van het ontwikkelen van zorgvastgoed. Dit oordeel leidt ertoe dat we op dit moment geen faciliteringsvolume krijgen toegekend (lees: geborgde financiering) voor toekomstige zorgprojecten.

1.10.4 Kaders

Omnivera gaat in 2014 kaders vaststellen waarbinnen deze investeringen kunnen worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan rendementsdoelstellingen (minimale rendementseis), volumebepalingen (maximaal percentage zorgvastgoed), de screening van zorgpartijen (via bijvoorbeeld een zorgrating), enzovoort. Dit leggen we vervolgens vast in ons investeringsstatuut en strategisch voorraadbeleid.

1.10.5 Project gezondheidscentrum en zorgwoningen

De nieuwe risico's die Omnivera loopt als het gaat om het ontwikkelen van zorgvastgoed, leidde tot een andere benadering van zorgpartijen en hun investeringswensen. We willen (moeten) de risico's zoveel mogelijk beperken. Het project 'gezondheidscentrum' loopt al een aantal jaren. In eerste instantie heeft Omnivera zich bereid verklaard om zowel het gezondheidscentrum en de bijbehorende 26 zorgwoningen op eigen risico te ontwikkelen en exploiteren. Inmiddels zijn we ingehaald door de realiteit en bekijken we of we een partner kunnen vinden die het project voor ons of met ons wil realiseren en exploiteren.

1.10.6 Investeren

Omnivera blijft investeren in wonen en zorg, maar wel meer in balans met haar andere volkshuisvestelijke activiteiten, zodat de continuïteit van deze activiteiten gewaarborgd blijft.

In 2013 is er verder gegaan met de ontwikkeling van een drietal projecten op het gebied van zorg en wonen:

- 52 zorgeenheden Tiendwaert voor Rivas Zorggroep die gerealiseerd gaan worden aan de Jupiterstraat;
- Gezondheidscentrum aan de Stationsstraat-Molenstraat, met 26 zorgappartementen (zie eerdere toelichting hierop);
- 26 levensloopbestendige woningen voor ouderen en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking in Giessenburg.



2 Bouw en beheer van het bezit

2.1 Opbouw bezit

2.1.1 Aantal huurwoningen

Het woningaanbod ontwikkelde zich als volgt:

	2013	2012
aantal woningen per 1 januari	2.125	2.124
opgeleverde nieuwbouwwoningen	0	0
aantal woningen verkocht	-4	-2
aantal woningen aangekocht	1	3
totaal aantal woningen einde boekjaar	2.122	2.125
aantal zorgeenheden per 1 januari	98	157
verkochte zorgeenheden	-	-59
aantal zorgeenheden per 31 december	98	98
Totaal aantal woongelegenheden einde jaar	2.220	2.223

2.2 Strategisch voorraadbeleid en onderhoud

In 2013 besteedden we in totaal ruim € 3,7 miljoen aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden.

Uitgaven onderhoud en verbetering (bedragen x € 1.000)	2013
Serviceonderhoud	413
Mutatieonderhoud	291
Planmatig onderhoud	836
Contractonderhoud	358
Woningverbeteringen	1.842
Totaal uitgaven onderhoud	3.740

2.2.1 Algemeen

Omnivera houdt haar woningbezit op een kwalitatief hoog niveau door tijdig groot-, planmatig- en dagelijks onderhoud uit te voeren.

Bij de uitvoering van genoemd onderhoud houden we zo veel mogelijk rekening met de wensen van de klant en de gewenste kwaliteit van de woning

Er is overleg met een bewonerscommissie en de individuele bewoner. Zo nodig wordt er een ad hoc commissie gevormd voor de periode van planontwikkeling en uitvoering.

Bij het muteren van een woning luisteren we naar de wensen van onze nieuwe klant.

Afhankelijk van de leeftijd, (de restant levensduur) en de gewenste kwaliteit van de woning bepalen we de hoogte van het bedrag voor de mutatiewerkzaamheden. Heeft de bewoner extra wensen dan is dat mogelijk met een huurverhoging of een eenmalige betaling.

2.2.2 Serviceonderhoud

Door de preventieve uitvoering van onderhoudswerkzaamheden voorkomen we veel reparatieverzoeken. In 2013 waren er 0,93 (2012; 0,93) reparatieverzoeken per woning per jaar. De gemiddelde uitgaven komen daarmee op € 173,- per reparatie.



2.2.3 Woningverbeteringen

Regelmatig krijgt Omnivera van een huurder de vraag of de badkamer, keuken, of toilet kan worden opgeknapt. In overleg met de huurder proberen we de gewenste aanpassing 'op maat' in te vullen. Waar het om extra aanpassingen gaat, vragen wij een gepaste huurverhoging. In 2013 heeft Omnivera hieraan gemiddeld € 33,- per woning uitgegeven.

2.2.4 (Groot-)onderhoud

Tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud pakken we niet alleen de buitenzijde, maar ook de binnenzijde van de woningen aan. De kwaliteit van de woningen en de behoeften van de klant staan bij de uitvoering van groot-, dagelijks en planmatig onderhoud voorop.

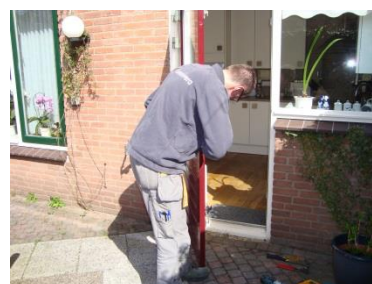


In 2013 is er aan 114 woningen aan de Capelleweer e.o. onderhoud uitgevoerd. Onder andere is het voegwerk gedeeltelijk vervangen, zijn schoorstenen verwijderd en is er enkelglas vervangen door HR++dubbelglas. Voor deze twee complexen is gemiddeld € 9.155,- per woning uitgegeven.

De beide liften van de Peulenflat zijn vervangen. Per liftinstallatie bedroeg de investering € 65.000,-. De liftcabines zijn vergroot en de nieuwe liften zijn energie zuiniger. Van drie andere liftinstallaties is de aandrijving en de besturing vervangen.

2.2.5 Mutatie

Als de woning vrijkomt, wordt deze geïnspecteerd en waar nodig worden onderhoudswerkzaamheden verricht. Denk hierbij aan het vervangen van deuren, sloten en het vervangen van sanitair en keuken. In 2013 is er gemiddeld € 1.832,- geïnvesteerd.



2.2.6 Mutatie plus

Woningen van dertig jaar of ouder met nog een minimaal resterende exploitatieduur van 15 jaar worden bij mutatie gerenoveerd. Badkamer, toilet en keuken worden grondig opgeknapt en voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair. Ook installaties vernieuwen we. Waar mogelijk isoleren we vloeren, wanden en daken en kozijnen en voorzien we de woning van isolerende beglazing. In 2013 renoveerden we 30 woningen. De gemiddelde uitgaven waren € 20.372,-.

2.3 Investeren in duurzaamheid

2.3.1 Algemeen

Omnivera is er zich van bewust dat er nog de nodige kansen liggen op het terrein van duurzaamheid. Samen met onze partners onderzoeken we de mogelijkheden die er zijn in toepassing van nieuwe materialen, methoden en technieken. Daarnaast is er aandacht voor de woonlastenquote van huurders. De energiekosten drukken steeds zwaarder op de uitgaven. Zo bieden we onze klanten bij groot onderhoud de mogelijkheid om, tegen een vergoeding, isolerende maatregelen toe te passen.



Hiermee bespaart de klant aanzienlijk op het energieverbruik en verhoogt het wooncomfort in de bestaande bouw. Bij nieuwbouw kijken we per project naar de mogelijkheden om duurzaam te bouwen. Duurzaam in materiaalgebruik en tegelijkertijd duurzame inzetbaarheid van het vastgoed.

2.3.2 Energiebesparende maatregelen

Het terugdringen van de energiebehoefte is een belangrijk aandachtspunt om zo een bijdrage te leveren in het beperken van de totale woonlasten. Door het nemen van deze maatregelen dragen we bij aan de verduurzaming van ons bezit en het verminderen van het gebruik van onze schaarse grondstoffen.

In het pakket van maatregelen is onder andere opgenomen:

- complexmatige vervanging van de traditionele cv-ketels door HR-combiketels;
- isolerende beglazing HR++ toepassen vooruitlopend op een grote schilderbeurt;
- vloer-, dak- en spouwisolatie.



In 2013 is voor een bedrag van circa € 265.000, - aan energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hieronder de onderverdeling in euro's:

Maatregel	Investering	Aantal woningen
Vloerisolatie	28.000	13
Spouwisolatie	0	0
Dakisolatie	3.000	2
Thermisch isolerende beglazing	227.000	117
Mechanische ventilatie	7.000	12

In 2013 waren 98% van onze woningen voorzien van cv-ketels met een hoog rendement. De komende jaren zet Omnivera zich in om het energielabel van de woningen minimaal op niveau C te krijgen. Wel moet dit financieel haalbaar zijn. Het gemiddelde energielabel bij mutatie is verbeterd van 1,52 D naar 1,42 C.

2.4 Nieuwbouw

2.4.1 Algemeen

In 2013 zijn overheidsmaatregelen definitief geworden. De verhuurdersheffing en de bijdrage in de saneringsoperatie zorgen voor een flinke aanslag op onze kasstromen. Dit zorgt ervoor dat we nog kritischer moeten kijken als het gaat om het realiseren van nieuwe projecten. We maken pas plannen en gaan pas bouwen als er voldoende vraag is, het financieel verantwoord is en het een maatschappelijke bijdrage levert. Ook lopende projecten bekijken we op deze kritische manier.

2.4.2 Gerealiseerd 2013

Praktijkruimte met woning aan de Drijverschuit

De gemeente Hardinxveld-Giessendam stelde voorwaarden om te komen tot planontwikkeling van een gezondheidscentrum in Neder-Hardinxveld. Eén daarvan was het behouden van een medische voorziening in Boven-Hardinxveld. Omnivera kocht daarom de locatie aan de Drijverschuit en na een verbouwing opende op 23 april 2013 het lokaal centrum voor gezondheidszorg officieel haar deuren. De locatie biedt ruimte aan drie huisartsen en een apotheek. De ruimte boven de praktijk is verbouwd tot een luxe appartement met twee slaapkamers en een groot balkon.

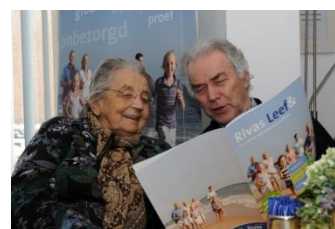
2.4.3 Nieuwbouw in uitvoering

Tiendwaert, locatie Jupiterstraat

Nadat de leerlingen van de Kon. Wilhelminaschool verhuisden naar het nieuwe schoolgebouw aan de Noordstraat startte de sloop van het oude schoolgebouw aan de Jupiterstraat. Op 9 september 2013 werd de officiële paal geslagen voor het nieuwe verpleeghuis Tiendwaert. Het pand vervangt het tijdelijke verpleeghuis Tiendwaert in Boven-Hardinxveld.



Rivas Zorggroep wordt de huurder van het complete pand. In dit complex wonen straks 52 bewoners. Er zijn vier woongroepen voor bewoners met dementie en 20 zorgappartementen voor bewoners met een lichamelijke beperking. In het nieuwe Tiendwaert komt ook een kantoor van de Thuiszorg en wat algemene ruimten. De oplevering wordt in het 4^e kwartaal van 2014 verwacht.



2.4.4 Nieuwbouw in ontwikkeling

Gezondheidscentrum, locatie Stationsstraat (AF-HOED)



In juli 2012 tekenden alle betrokken partners de overeenkomst om te komen tot een gezondheidscentrum met zorgappartementen in Neder-Hardinxveld. Het gezondheidscentrum wordt onderverdeeld in ruimten voor vijf huisartsen die een gezamenlijke praktijk gaan uitvoeren, een apotheek, fysiotherapie, cesartherapie, psychologenpraktijk en kantoor- en medisch specialistische ruimten voor de Rivas. Na het vaststellen van het ontwerp is gestart met een

procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze wijziging is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Omwonenden vinden de gekozen locatie en de omvang van het gebouw minder geschikt. Dit leidde tot bezwaren, die nu in behandeling zijn bij de Raad van State.

Een uitspraak van de Raad van State betreffende het bestemmingsplan is onherroepelijk. Bij positief besluit kan de bouwvergunning worden verstrekt en starten we medio 2015 met de bouw van fase 1.

Morgenslag, Boven-Hardinxveld

In samenwerking met de gemeente is in 2013 verder gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet voor de nieuw te ontwikkelen wijk Morgenslag. De opzet gaat uit van totaal 81 woningen. In de stedenbouwkundige opzet is voor Omnivera ruimte om \pm 23 sociale huur- en koopwoningen te realiseren. De overige woningen staan gepland als vrije sector woningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. Inmiddels is het bestemmingsplan vastgesteld en de gemeente heeft in het voorjaar van 2013 de voorbelasting van de grond aangebracht. Dit jaar wordt de locatie door de gemeente bouwrijp gemaakt. Als het financieel haalbaar is, verwacht Omnivera in de eerste fase 6 sociale huurwoningen en 5 koopwoningen te realiseren.

De Groene Wei, Giessenburg

De gemeente Giessenlanden heeft Omnivera gevraagd naar mogelijkheden van de bouw van een aantal levensloopbestendige woningen. Dit nadat zij in september 2012 afscheid genomen heeft van Kleurrijk Wonen als preferred partner. Het plan bestaat uit een complex met 26 woningen voor ouderen en bewoners met een lichamelijk en/of een verstandelijke beperking. In het complex is een multifunctionele ruimte, een wijksteunpunt een personeelsruimte en een ruimte voor dagactiviteiten. Verder voorziet het plan in 10 levensloopbestendige eengezinswoningen en 6 levensloopbestendige woningen met alle voorzieningen op de begane grond.

Medio 2014 wordt het bestemmingsplan vastgesteld en kan de bouw medio 2015 starten.

2.4.5 Herstructurering Oranjebuurt



Sinds 2009 bestaan er al plannen tot het slopen van 92 woningen in de Oranjebuurt. Uit onderzoek in 2012 naar de technische staat van de woningen bleek dat renovatie geen optie was. Want, het woonoppervlak vergroot niet, de huur wordt in verhouding te hoog en het parkeerprobleem in de wijk blijft bestaan. In 2013 besloten we daarom over te gaan tot sloop en nieuwbouw. Dit gebeurt in fasen en we starten met de eerste fase eind

2014. Eind 2019 hopen we de laatste woning op te leveren.

We kiezen voor conceptueel bouwen. Dit betekent dat gekozen kan worden uit een aantal bouwconcepten. Doordat het bestaande concepten zijn, zijn de kosten voor nieuwbouw relatief laag. Het plan voorziet in een vijftigtal sociale huurwoningen en rond de vijftientig sociale koopwoningen. Een ingrijpend project waar overleg en informatieverstrekking heel belangrijk zijn. Hiervoor is een klankbordgroep geïnstalleerd waarin bewoners zitting hebben. De wijkbeheerder van Omnivera is mede verantwoordelijk voor het leefbaar houden van de wijk.

2.5 Verkopen

In het verslagjaar is een nieuw verkoopbeleid vastgesteld. Tot nu toe verkochten we alleen de bij mutatie vrijkomende woningen uit een complex in de Wielwijk. Dit resulteert in de verkoop van twee à drie woningen per jaar. Om twee redenen is een actiever verkoopbeleid nodig:

1. De kasstromen komen steeds verder onder druk te liggen, waardoor we moeilijker kunnen investeren. We willen dit blijven doen, maar dan wel tegen een redelijk rendement en een zo laag mogelijke onrendabele top. Om dit te bereiken moeten we een gedeelte van onze investeringen financieren met eigen vermogen. Op deze manier hoeven we minder te lenen en laten we rentelasten niet verder oplopen. Een actiever verkoopbeleid is noodzakelijk om de middelen vrij te spelen die nodig zijn voor interne financiering van investeringen.
2. We gaan opnieuw positie kiezen als het gaat om de definiëring van onze doelgroep. Daar hebben we al op voorgesorteerd door de inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren. We gaan hiermee het scheefhuren tegen. Idealiter willen we dat in onze goedkoopste woningen mensen met de laagste inkomens wonen. We beseffen echter dat juist voornoemde 'scheefwoners', de middeninkomens, een nieuwe doelgroep voor ons vormt. Deze doelgroep willen we graag passende woonruimte tegen een passende prijs bieden. Door een gedeelte van ons bezit te verkopen kunnen we deze woningen zo aanbieden aan deze doelgroep.

In het verslagjaar is een start gemaakt met de complexmatige verkoop van 21 luxe huurwoningen aan de Poolster. Vier van deze woningen zijn alsnog verkocht aan de zittende huurder, voor de overige 17 woningen is overeenstemming bereikt met een belegger voor een bedrag van € 2,8 miljoen. De woningen zijn op 31 maart 2014 verkocht.



3 Werken aan leefbaarheid

Betrokken bewoners zijn nodig voor vitale buurten. De twee wijkbeheerders zetten zich in om de bewoners te betrekken en bewust te maken van de nodige bijdrage van bewoners voor vitale wijken. De wijkbeheerders zien niet alleen toe, zij zorgen voor stimulering en bewustwording bij bewoners om de wijk schoon, heel en veilig te houden of te maken. Zij zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. Signaleren en samenwerken oftewel, horen, zien en doen is het motto. Gefaseerd zijn de werkzaamheden in de wijken opgepakt. De aandacht richtte zich op het ontwikkelen van een netwerk en samenwerken met bewoners en instanties.



3.1 In de buurt

In Beneden- en Boven-Hardinxveld worden de wijken actief door de wijkbeheerders samen met de bewoners aangepakt. Het afgelopen jaar is er ingezet op verbetering van de uitstraling en onderhoud van achterpaden. Er is samen met bewoners gewerkt aan het opknappen van tuinen. Bij onderhoud aan woningen, uitgevoerd door Omnivera is er meer aandacht geweest voor de leefbaarheid. Niet alleen tijdens de renovaties zijn de wijkbeheerders actief in de begeleiding maar juist voor en na renovaties is de bijdrage van de wijkbeheerder belangrijk. De wijkbeheerder kan de huurder ondersteunen in het goed toegankelijk maken van de woning voor werkzaamheden en na afloop er op toezien dat de gewenste nieuwe situatie gehandhaafd blijft.

3.2 In en om de woning

De wijkbeheerders reageren actief op een melding van een ervaring van overlast. De wijkbeheerder probeert door middel van bewustwording en bemiddeling bij partijen te bereiken dat de overlast minimaliseert. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt, betrekken we mogelijk een van de partners waar we mee samenwerken bij de bemiddeling. In een uiterst geval zetten we een juridische procedure in.

3.3 Samenwerken met partners

Er is actief gewerkt aan het opbouwen van een netwerk. Met alle partners die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, fysiek en sociaal, is inmiddels een intensief contact opgebouwd.



Dit zijn onder andere:

- Waardlanden;
- Politie;
- BOA;
- Buurtpreventie;
- De Lange Wei;
- Rivas;
- ASVZ;
- Stichting Waardeburgh;
- Gemeente;
- Gemeentewerken;
- Servanda.

Ook is er ingezet op de samenwerking met bewoners die rond de woning vrijwillig een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Denk hierbij aan vrijwilligers die een bijdrage leveren aan het sneeuw- en ijsvrij houden van de toegangswegen, schoonhouden van het terrein rondom de wijkcontainers en het schoonhouden van algemene ruimten in appartementencomplexen.

Samen met de wijkbeheerder is er door de vrijwilligers actief gewerkt aan de uitstraling en onderhoud van de leefomgeving. Daarbij zijn de volgende uitgaven gedaan;

Uitgaven leefbaarheid	Bedrag in euro's
Onderhoud tuinen	42.000
Woonomgeving / wijkbeheer	126.000
Overige uitgaven leefbaarheid	36.000
Totaal	204.000

3.4 Sponsoring

Voor Omnivera is sponsoring een manier van communiceren met de lokale samenleving, de bewoners van Hardinxveld-Giessendam. Jaarlijks stellen we hier een budget voor beschikbaar. Voordat we een sponsoraanvraag honoreren, toetsen we of de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten die vastgesteld en opgenomen zijn in het sponsorbeleid. Daarbij kiezen we vooral projecten, organisaties of evenementen die bij onze doelgroep in de belangstelling staan. We denken dan aan sporten, culturele evenementen, verenigingen en educatieve projecten. Bovendien vinden we het belangrijk dat een aanzienlijk deel van onze doelgroep belang heeft bij het doorgaan van een activiteit. In 2013 ontvingen de volgende activiteiten een bijdrage: (op totaalbasis circa € 500)

- de opening van het openbare speelterrein aan de Noordstraat, georganiseerd door de stichting SKEW (Sociaal Cultureel en Educatief Werk);
- een activiteitendag ter bevordering van de sociale cohesie in Boven-Hardinxveld, georganiseerd door de stichting SKEW in samenwerking met woonzorgcentrum De Lange Wei;
- de jaarlijkse bazaar in woonzorgcentrum De Lange Wei, georganiseerd door de stichting Vrienden van de Burgemeester de Boer-stichting.



4 Financiën

4.1 Financiële positie

Eind 2013 staat Omnivera er financieel goed voor. De verhuurdersheffing legt weliswaar een grote claim op de investeringsmogelijkheden, maar hierop hebben we in de afgelopen jaren al geanticipeerd met een aantal maatregelen.



4.1.1 Bedrijfslastenreductie

De personeelsformatie is in de afgelopen jaren teruggebracht van bijna 30 fte in 2009 naar 26 in 2013 en we verwachten dat dit eind 2014 zal zijn gedaald tot 22,7. Deze noodzakelijke maatregelen waren gericht op een reductie van de bedrijfslasten, die in 2012 € 1.452 per woning bedroegen en daarmee veel te hoog waren. Met € 1.372 per woning in 2013 hebben we een duidelijke daling ingezet, waarbij we als doelstelling hebben om in 2015 uit te komen op een gemiddelde van € 1.250 per woning aan bedrijfslasten. Dit doen we door de efficiency te verbeteren en het thema kostenbewustzijn hoog op de strategische agenda te zetten. Bij het opstellen van het nieuwe strategisch beleidsplan 2015-2018 zal worden bepaald of we de bedrijfslasten verder moeten reduceren.

4.1.2 Huurverhoging

In het verslagjaar hebben we ervoor gekozen om de mogelijkheden te benutten om een huurverhoging door te rekenen afhankelijk van het inkomen. We beschouwen dit als een noodzakelijke maatregel om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Om de betaalbaarheid te borgen hebben we er voor gekozen om de huurprijs niet hoger te laten oplopen dan de in 2013 vastgestelde streefhuur per woning. Deze streefhuren zijn vastgesteld op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs.



4.1.3 Investerings

Door de druk op de operationele kasstromen wordt het moeilijker om te investeren voor Omnivera. Daarom hebben we in 2012 al een investeringsstatuut opgesteld met duidelijke kaders om een investeringsbesluit te nemen. De financiële kaders die daarin gesteld zijn, betreffen een minimaal te behalen rendement op een project en blijven voldoen aan de minimale eisen wat betreft kasstromen en balanspositie. Hierbij betrekken we nadrukkelijk de nieuwe beoordelingsmethodiek van het WSW. Het investeringsstatuut zal hierop in 2014 worden aangepast. Uitgangspunt blijft dat Omnivera blijft investeren daar waar het nodig is.

4.1.4 Verkopen

Om in de toekomst minder afhankelijk te zijn van vreemd vermogen, wil Omnivera in de komende jaren via verkoop eigen middelen genereren. De verkoop van het zorgcomplex Pedaja in 2012 heeft de liquiditeitspositie van Omnivera versterkt en op 31 maart 2014 hebben we nog eens 17 luxe huurwoningen aan de Poolster verkocht aan een belegger.



In het nieuwe verkoopbeleid, dat in 2013 gereed is gekomen, zijn 260 woningen geormerkt als mogelijk te verkopen. Al in 2014 zullen we een start maken met dit actieve verkoopbeleid. De middelen die hiermee vrijkomen, gebruiken we om de verhuurdersheffing te betalen en om toekomstige investeringen mee te financieren.

4.2 Financieel toetsingskader

Onze financiële kaders en sturelementen zijn formeel vastgelegd in het investeringsstatuut. We toetsen aan de ontwikkeling van de solvabiliteit van de organisatie, aan de beoogde rendementsdoelstellingen van nieuwbouwprojecten, de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV). Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan onze financiële positie stellen en kijken we kritisch naar onze bedrijfslasten.



We werken met de volgende normeringen:

Omschrijving	Normering	Jaarrekening 2013
Solvabiliteit	minimaal 20%	38,7%
Loan to value	maximaal 75%	72,9%
ICR	minimaal 1,4	2,0
DSCR	minimaal 1,0	1,3
Vreemd vermogen per woning	max. € 40.000	€ 38.200
Oper. Kasstroom na aflossingsfictie	Positief	€ 1.900
Leningen / WOZ	Maximaal 50%	23,2%
Rente / Huur	Maximaal 30%	27,6%
Bedrijfslasten	€ 1.250 in 2015	€ 1.372

4.2.1 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 38,7% voldoen we ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

4.2.2 Rendement nieuwe projecten (IRR)

De internal rate of return (IRR) is de disconteringsvoet die benodigd is om de netto contante waarde van verwachte kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De afgelopen jaren zijn onze nieuwbouwprojecten in de verschillende fases van de planontwikkeling getoetst aan de intern geformuleerde rendementseisen.

De rendementseisen zijn afhankelijk van het type vastgoed dat wordt gerealiseerd en de mate van risico dat daarop wordt gelopen (sociale huur, vrije sectorhuur, goedkopere koop, duurdere koop, maatschappelijk of commercieel vastgoed).

Op basis van deze toets worden investeringsbeslissingen genomen.

4.2.3 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 2013 van bijna 2 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

4.2.4 Loan to Value

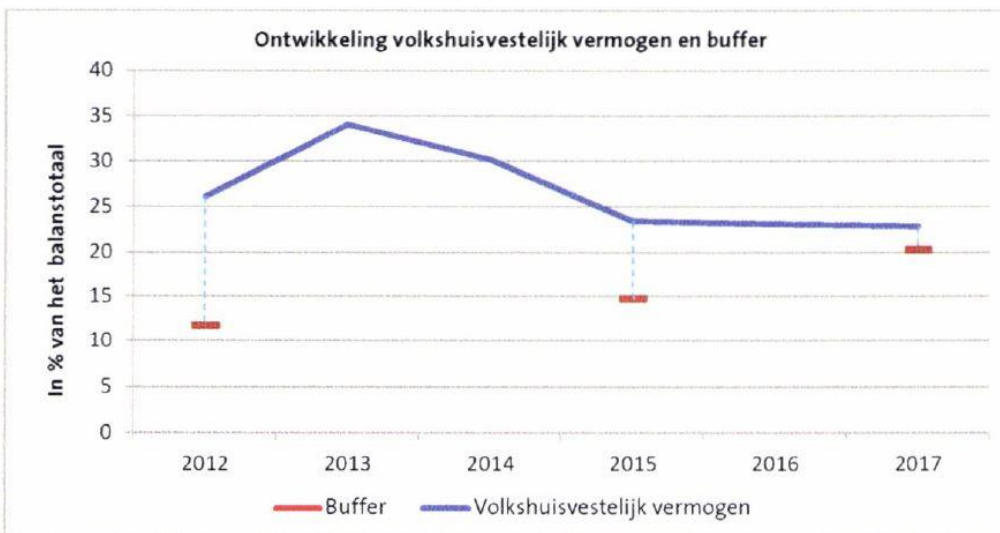
De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed (bedrijfswaarde) en bedraagt voor Omnivera 72,9% (2012 66,7%). Dit percentage is hoog en heeft te maken met een aantal leningen die vooraf zijn afgesloten in 2012 ter financiering van een aantal projecten, die echter aanzienlijk zijn vertraagd. We verwachten dat de LTV in de komende jaren zal dalen tot ongeveer 52%, mede door het aangepaste verkoopbeleid. We hanteren een maximale grens van 75%. Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. Onze lening portefeuille van circa 84 miljoen bedraagt ongeveer 23,2% van de WOZ-waarde (€ 366,6 miljoen) van ons bezit.



4.2.5 Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

In haar toezichtbrief over 2013, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geoordeeld dat er geen aanleiding is tot opmerkingen of een nader onderzoek.

In onderstaande grafiek wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de door het CFV minimaal noodzakelijk geachte vermogensbuffer. De wijze waarop deze waarden zijn bepaald, is ontleend aan de Beleidsregels 2013, hiervoor is gebruik gemaakt van de door Omnivera aangeleverde prognose-informatie (DPI) en verantwoordingsinformatie (DVI).



4.2.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De integrale beoordeling van de kredietwaardigheid is door het WSW in februari 2014 afgerond, Omnivera is onveranderd kredietwaardig. Wel stelt het WSW dat de risico's met betrekking tot zorgvastgoed sterk zijn toegenomen door de veranderde regelgeving tot de financiering hiervan. WSW heeft dan ook voor de realisatie van onze projecten een negatieve claim opgenomen op het faciliteringsvolume van deze projecten.

Om de mate van risicobeheersing van het zorgvastgoed inzichtelijk te maken, zullen we op verzoek van WSW ons investeringsstatuut en SVB aanpassen in 2014.



4.3 Resultaat 2013

	2013 (x € 1.000)	2012 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	14.037	17.868
Bedrijfslasten	12.359	15.890
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	78	-628
Financiële baten en lasten	-3.378	-3.544
Belastingen	-970	-339
Jaarresultaat	-2.591	-2.533

In boekjaar 2013 heeft Omnivera een verlies van € 2,6 miljoen gerealiseerd. Dit verlies wordt onder meer veroorzaakt door een aantal incidentele posten:

- afwaardering vastgoed als gevolg van aanpassingen in de bedrijfswaarde (effect circa € 0,9 miljoen);
- een correctie op de post vennootschapsbelasting over 2012 (effect circa € 0,7 miljoen);
- een afwaardering wegens onrendabele top op investeringen (effect circa € 0,4 miljoen).

4.3.1 Bedrijfsopbrengsten

De afname van de bedrijfsopbrengsten 2013 ten opzichte van 2012 is vooral gelegen in een incidentele post in 2012 wegens het terugnemen van onrendabele toppen in het verleden. Door aanpassingen in de bedrijfswaarde zijn deze gedeeltelijk weer opgenomen (bij de bedrijfslasten).

4.3.2 *Bedrijfslasten*

De bedrijfslasten zijn in 2013 sterk gedaald (circa € 3,5 miljoen) ten opzichte van 2012. De belangrijkste oorzaak is gelegen in de daling van de afschrijvingskosten (bijna € 2 miljoen) en de onderhoudskosten (€ 0,7 miljoen). Reden van de daling van de afschrijvingskosten is gelegen in het feit dat de gerealiseerde herwaardering als gevolg van afschrijvingen rechtstreeks ten gunste van het resultaat is gebracht, in tegenstelling tot het voorgaand boekjaar.

4.3.3 *Niet gerealiseerde waardeveranderingen*

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2013 en ultimo 2012. Door het overhevelen van 10 woningen van DAEB naar niet-DAEB, zijn deze woningen tegen marktwaarde gewaardeerd. Hierdoor is een waardestijging opgetreden.

4.4 **Lening portefeuille**

De totale leningenportefeuille van Omnivera bedraagt € 85 miljoen (€ 38.300,- per woning) Hiervan is een bedrag van € 59,8 miljoen geborgd via het WSW.

Op 31 december 2013 bedraagt de gemiddelde gewogen rentevoet 4,19% (2012: 4,34%). Ons beleid is er op gericht om het vreemd vermogen per woning in de komende jaren omlaag te brengen tot € 35.000,-.



4.5 **Waardering van het bezit**

De waarde van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd, zoals historische kostprijs, bedrijfswaarde en WOZ-waarde. Omnivera heeft er voor gekozen om het vastgoed te waarderen op actuele waarde. Voor het sociaal vastgoed is dit de bedrijfswaarde, voor het commercieel vastgoed is dit de marktwaarde.

4.5.1 *Actuele bedrijfswaarde en marktwaarde*

Voor 2013 is de bedrijfswaarde van het bezit berekend op € 116,5 miljoen (2012: € 118,2 miljoen.) Het commercieel vastgoed tegen marktwaarde is gewaardeerd op € 7,9 miljoen.

4.6 **Treasury**

Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is een aandachtspunt.

In ons treasurystatuut liggen de kaders vast voor beslissingen op het terrein van financiering, beleggingen en renterisico. Elke drie jaar evalueren we dit statuut en jaarlijks herzien we zo nodig het treasurybeleid.

De treasuryfunctie is bedoeld om bovenmatige risicosituaties te voorkomen en de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen. Alle positieve bedrijfsresultaten van Omnivera worden volledig aangewend voor activiteiten op het gebied van sociale volkshuisvesting. Om de aandacht voor treasury te borgen binnen de organisatie, is dit onderwerp een vast agendapunt voor de vergaderingen van het managementteam en de financiële commissie.

4.6.1 Faciliteit rekening courant

Omnivera is met haar huisbankier, BNG, een faciliteit in rekening courant overeengekomen van € 5 miljoen. In 2014 hebben we deze faciliteit, gezien de ruime liquiditeitspositie, opgezegd.

4.7 Gebruik financiële instrumenten

In het verslagjaar is geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten ter afdekking van toekomstige renterisico's. Omnivera bezit geen derivaten.

5 Medewerkers en organisatie

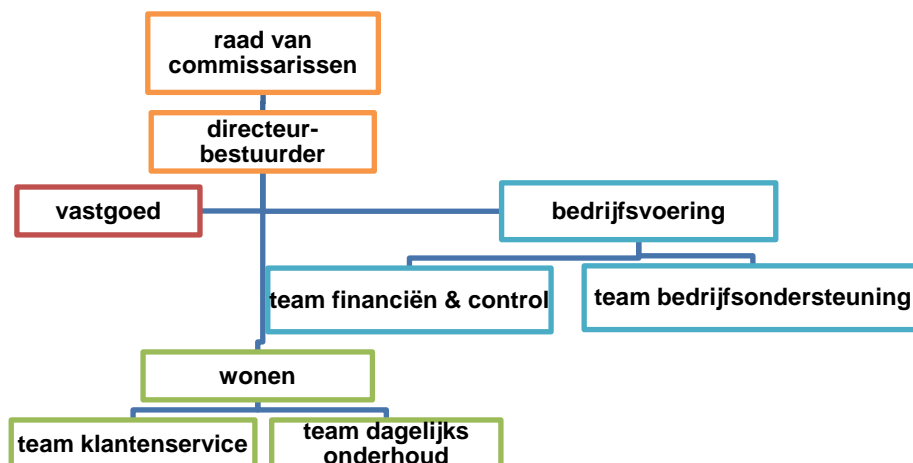
5.1 Algemene gegevens

Naam : Stichting Omnivera
Gevestigd te : Hardinxveld-Giessendam
Adres : Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam
Opgericht : 1 oktober 1917
Koninklijk besluit toelating : 30 januari 1918

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam
Stichtingsregister : S41121605
Handelsregister : S23027876

Op 14 december 1994 is de rechtsvorm van vereniging gewijzigd in een stichting. Op 3 december 2002 zijn de statuten aangepast en op 17 januari 2008 nog een keer. Deze laatste aanpassing was nodig als gevolg van de naamswijziging en wijziging van het bestuursmodel. De Stichting heeft nu als werkgebied de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, bestaande uit de gemeenten Hardinxveld-Giessendam, Gorinchem, Giessenlanden, Leerdam, Molenwaard en Zederik.

5.2 Organisationschema



5.3 Medewerkers

Aan het einde van 2013 waren er 31 medewerkers (26,0 fte) in dienst bij Omnivera (13 vrouwen en 18 mannen). De gemiddelde leeftijd is ongeveer 47,5 jaar. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg 15 om 16. We streven naar een klein, slagvaardig team dat sterk betrokken is bij de organisatie en de klant. Onze medewerkers tonen inzet, zijn gemotiveerd en klantgericht.

5.4 Personele kengetallen

	31-12-2013	31-12-2012
Aantal medewerkers in dienst	31	33
Waarvan man	18	17
Waarvan vrouw	13	16
Aantal Fte's	26,0	28,2
Gemiddelde leeftijd	47,5	47,8
Aantal fulltimers	15	18
Aantal parttimers	16	15
Gemiddeld aantal dienstjaren	14,2	14,1

5.5 Opleidingen

Omnivera is een organisatie in ontwikkeling, met medewerkers die zich continu willen verbeteren. Juist nu hebben we dan ook veel aandacht voor het opleiden van onze medewerkers. In 2013 is in totaal voor € 56.000,- hierin geïnvesteerd. Medewerkers kunnen gebruik maken van een persoonlijk opleidingsbudget, dat is vastgesteld conform de regeling uit de CAO Woondiensten 2011. We moedigen medewerkers aan om dit budget te

gebruiken en sturen binnen het personeelsbeleid op benutting van het budget. In 2013 is inmiddels 48% van het totale budget gebruikt. Sommige medewerkers hebben hun budget volledig gebruikt, hetgeen aantoont dat onze medewerkers bereid zijn zich te ontwikkelen.



5.6 Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2013 bedroeg 4,86% en is sterk gedaald ten opzichte van 2012 (6,74%). Toch ligt het verzuim nog iets hoger dan de intern vastgestelde norm van maximaal 4%. Dit is te wijten aan een aantal langdurige ziektegevallen. Inmiddels zijn deze medewerkers weer hersteld gemeld.

In het verslagjaar is de samenwerking met de arbo-dienstverlener opgezegd. Inmiddels is een contract aangegaan met een andere, lokale partij. Dit contract is op 1 januari 2014 ingegaan. Met deze arbodienst zijn afspraken gemaakt die tot doelstelling hebben om het ziekteverzuim tot een minimum te beperken.

5.7 Ondernemingsraad (OR)

De ondernemingsraad vervult een formele positie binnen Omnivera. De vier belangrijkste bevoegdheden van de OR zijn:

- Adviesrecht: De OR mag advies geven over de financieel-economische en de bedrijfsorganisatorische kant van de organisatie;
- Instemmingsrecht: de OR wordt om instemming gevraagd bij voorstellen op het gebied van personeelsbeleid;
- Initiatiefrecht: De OR heeft de mogelijkheid om zelf voorstellen in te dienen;
- Informatierecht: De OR heeft recht op bepaalde beleids- en organisatorische informatie. Daarnaast kan de OR informatie opvragen indien zij dit nodig heeft voor haar functioneren.

De ondernemingsraad heeft in totaal 16 keer vergaderd over de uiteenlopende onderwerpen. Ook heeft de OR vergaderd met de raad van commissarissen over de uiteenlopende onderwerpen. In de vergaderingen met de directie zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- toelichting jaarverslag 2012;
- Arbo Jaarverslag 2012 en Arbo jaarplan 2014;
- nieuwe arbodienst;
- begroting;
- HRM gesprekscyclus;
- organisatieontwikkeling;
- medewerkersonderzoek;
- verkiezingen Ondernemingsraad.



Eind december 2013 nam Konraad den Boef afscheid als OR-lid. De Ondernemingsraad heeft de hierdoor ontstane vacature niet kunnen invullen en is daarom verder gegaan met drie leden.

Per 31 december 2013 had de OR de volgende samenstelling:

Naam medewerker	Functie en rol binnen de OR
Paul van der Walle	projectleider planmatig onderhoud / voorzitter
Suzanne de Jong	woonconsulent / secretaris
Karolien Hoekwater	medewerker financiën / lid

5.8 Communicatie

Omnivera is een kleine corporatie met grote ambities. Ook wat betreft communicatie. Met dit in het achterhoofd startten we in 2012 met het restylen van de huisstijl. Door een subtiele aanpassing van het logo, de toevoeging van zogenaamde 'steunkleuren' en het 'stapelen van blokken' oogt de uitstraling modern, eigentijds en zakelijk. De nieuwe huisstijl past bij Omnivera en de omgeving waarin we werken. Daarbij zijn onze identiteitsbepalende kernwaarden belangrijk; Betrouwbaar, In ontwikkeling en Samen.



5.8.1 Interne communicatie

Hoewel we een kleine organisatie zijn en de lijnen tussen de medewerkers kort zijn, blijft communicatie een belangrijk onderwerp binnen Omnivera. Medewerkers moeten op de hoogte zijn van elkaars werk en kennis hebben van beslissingen vanuit het managementteam. Binnen Omnivera maken we daarom gebruik van een digitaal archief. Medewerkers kunnen van hieruit direct informatie opvragen. Ook maken we gebruik van Intranet, waar naast informatie en nieuwsitems ruimte is voor persoonlijk nieuws.

Bovendien informeren we elkaar tijdens lunchbijeenkomsten en de maandelijkse personeelsbijeenkomsten over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, financiën en vastgoed. Zo zorgen we er met elkaar voor dat we betrokken medewerkers blijven.

5.8.2 Externe communicatie

Ook naar buiten toe speelt communicatie een belangrijke rol. We zijn als organisatie gekanteld van een servicegerichte organisatie naar een klantgerichte organisatie. Dit heeft gevolgen voor de manier van communiceren. Ook hier gaan we weer uit van onze kernwaarden. In de communicatie zijn we betrouwbaar en handelen efficiënt.

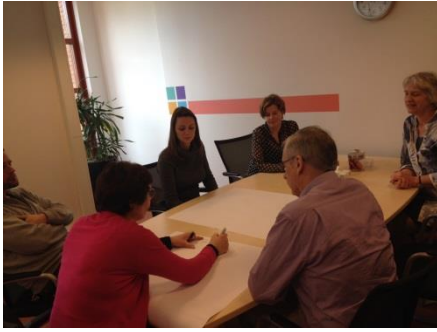
In 2013 is er een start gemaakt met het opzetten van een interactieve website. Naast actuele informatie is het voor klanten mogelijk rechtstreeks een serviceaanvraag in te dienen of inzicht te krijgen in de huurbetalingen. We bereiken hiermee dat we 24/7 bereikbaar zijn voor onze klant. Via het bewonersblad 'RondOmnivera' ontvangen huurders informatie over alles wat met het wonen in Hardinxveld-Giessendam te maken heeft. Met daarin volop ruimte voor interviews en verhalen.



Medewerkers en belanghouders vormen samen een informatiebron, van waaruit we ons beleid bepalen. We gaan in gesprek met de diverse belanghouders en houden elkaar onder andere via Twitter en Facebook op de hoogte van ontwikkelingen of bijzondere gebeurtenissen. Hiertoe hebben we in het verslagjaar een Social Media Strategie geïmplementeerd.

Bij alle vormen van communicatie, persoonlijk, schriftelijk of digitaal richten wij ons op de ontvanger. We vermijden daarbij ouderwetse of ingewikkelde stijl en communiceren direct, helder en vooruitstrevend.

5.8.3 Medewerkersonderzoek



Organisaties waarin een goede sfeer heerst en er goed contact is tussen de medewerkers onderling en de medewerkers met hun leidinggevenden, presteren het beste. Binnen Omnivera willen we graag ontwikkelen en verbeteren waar dat kan. Om te weten te komen wat er onder de medewerkers speelt hebben we in november een medewerkersonderzoek gehouden. Hierin spelen thema's als betrokkenheid, bevlogenheid, rolduidelijkheid en klantgerichtheid een rol.

Onze medewerkers gaven Omnivera een 7,3 als cijfer voor tevredenheid, waarmee we conform de benchmark scoorden. In 2014 gaan we met deze resultaten aan de slag om uiteindelijk tot verdere ontwikkeling en verbetering te komen

6 Governance

Omnivera onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. De uitgangspunten voor goed bestuur zijn dan ook een steeds terugkerend punt van bespreking met de raad van commissarissen. De diverse relevante documenten, zoals de integriteitcode, de klokkenluiderregeling, een beschrijving van de governancestructuur, de samenstelling van de raad van commissarissen en het schema van aftreden zijn gepubliceerd op internet.

6.1 Bestuur

Het bestuur van Omnivera wordt gevormd door haar directeur-bestuurder Benno Gruijters. Het bestuur is verantwoordelijk voor de totale bedrijfsvoering van Omnivera, waaronder in hoofdlijnen:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling.



Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen.

Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van Omnivera in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij Omnivera betrokkenen af. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen en de financiële commissie van de raad van commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement 'raad van commissarissen/ directeur-bestuurder' en het managementstatuut .

6.2 Risico's

6.2.1 Algemeen

Als belangrijkste risico onderkennen wij de afhankelijkheid van de politiek. De voortdurende onduidelijkheid omtrent de nieuwe Woningwet en de gevolgen van de invoering van de verhuurdersheffing hebben een grote impact op onze bedrijfsvoering.



6.2.2 *Financieel*

Om de financiële positie scherp in beeld en op een goed niveau te houden, zet Omnivera een aantal middelen in voor financiële risicobeheersing. We besteden hier veel aandacht aan. We monitoren de financiële positie door middel van tertiaalrapportages, zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Binnen deze tertiaalrapportages is veel aandacht voor projectontwikkeling, maatschappelijk presteren en de bedrijfsvoering.

6.2.3 *Operationeel*

In de afgelopen jaren hebben we onze organisatiekosten teruggebracht tot een niveau dat past bij onze organisatie. Onze operationele kasstromen zijn hierdoor verbeterd. We blijven in de komende jaren aandacht hebben voor bedrijfslastenreductie.

6.2.4 *Beheersing*

De maatregelen voor interne beheersing van onze processen en activiteiten zijn gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In 2012 hebben we een systeem opgezet voor risicomangement, met als doel de kans te reduceren op fouten, het nemen van verkeerde beslissingen en het optreden van onvoorziene omstandigheden.

Het systeem maakt onderdeel uit van de besturing en planning & control van Omnivera en is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over:

- de mate waarin Omnivera haar strategische, operationele en financiële doelstellingen bereikt;
- de betrouwbaarheid van financiële en niet-financiële verslaggeving;
- de naleving van relevante wet- en regelgeving.

De houding van Omnivera ten aanzien van risico's is gebaseerd op het uitgangspunt dat het nemen van risico's onderdeel is van de bedrijfsvoering en noodzakelijk is voor het kunnen realiseren van de strategische en maatschappelijke ambities en doelstellingen. Het doel is om risico's zo goed mogelijk te identificeren en te beheersen en dus niet om risico's per definitie geheel te elimineren.

6.2.5 *Investeringsstatuut*

In ons investeringsstatuut hebben we duidelijke kaders aangegeven waarbinnen investeringen kunnen plaatsvinden. Het investeringsstatuut formaliseert het investeringsbeslissingsproces en legt de criteria op basis waarvan we investeringen beoordelen. Het investeringsstatuut beschrijft niet alleen het proces, maar ook de wijze van waarborging van dit proces. De toetsingscriteria die in dit statuut zijn vastgelegd, zijn op een objectieve beoordeling op verschillende momenten in het proces gericht. De toetsingscriteria die we hanteren zijn gericht op een concrete vertaling van de statutaire doelstelling van Omnivera, waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd dient te zijn. Het investeringsstatuut behandelt de besluitvorming bij investeringen in nieuwbouw en renovatie.



6.2.6 *Fasedocumenten nieuwbouw*

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten leggen we vast door middel van fasedocumenten die het managementteam accordeert samen met de bestuurder. Projecten die zich in de initiatiefase bevinden leggen we voordat we onomkeerbare stappen zetten, ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen.

De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via investeringsbesluiten door de raad van commissarissen te worden goedgekeurd. Een projectgroep identificeert en kwantificeert alle risico's per fase, zodat we tijdig eventuele beheersmaatregelen kunnen nemen.

6.3 Externe accountant

De accountant is verantwoordelijk voor het oordeel over onze jaarrekening. De raad van commissarissen benoemt de externe accountant na advies van de bestuurder. Daarnaast stelt de raad van commissarissen de beloning van de externe accountant vast met de bestuurder. Voor het boekjaar 2013 is BDO Accountants benoemd tot extern accountant van Omnivera.

De externe accountant woont in ieder geval de vergadering bij van de financiële commissie waarin zij het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening bespreekt. De financiële commissie kan tijdens deze vergadering de accountant bevragen over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

6.4 Belangrijkste resultaten en ontwikkelingen 2013

In 2013 namen we een aantal belangrijke besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

6.4.1 *Huurverhoging*

Het kabinetsakkoord van februari 2013 heeft gevolgen voor het beleid ten aanzien van de huurverhoging. Als Omnivera kozen we voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarbij blijft de actuele streefhuur het plafond van de huurprijs. Dit geldt ook als het inkomen boven de € 43.000,- is.



We hanteerden de volgende huurverhogingstarieven:

- 4% is de reguliere huurverhoging
- 4,5% voor huishoudinkomens van € 33.614,00 tot € 43.000,00
- 6,5% voor huishoudinkomens boven € 43.000,00

De huurverhoging voor geliberaliseerd bezit bedroeg 2,5%

6.4.2 *Aanschaf software mutatieprocedure*

Om een flinke efficiëntieslag te maken in de mutatieprocedure is een module via het NCCW aangeschaft. Het proces van 'woning opzeggen' tot 'woning verhuren' werkt nu sneller en doelmatig. Door de automatisering voorkomen we bovendien fouten.

6.4.3 *Van kwartaal- naar tertiaalrapportage*

In 2013 gingen we over van een kwartaal- naar een tertiaalrapportage. In de rapportages doen we verslag van de vorderingen in de realisatie van het jaarplan van Omnivera.

6.4.4 Risicomanagement bij projecten

Het risicomanagement is vastgesteld met daarin het opslagpercentage op basis van een top tien aan risico's. Vanaf de eerste fase, de initiatiefase, start ook het risicomanagement en bij iedere nieuwe fase van het project loopt dit mee. Financiële teleurstellingen worden zo voorkomen.

6.4.5 Opdrachtverstrekking bouw Tiendwaert

Besluit tot opdrachtverstrekking voor de bouw van vervangende nieuwbouw voor het verpleeghuis Tiendwaert. In september 2013 startte de bouw.



6.4.6 Oranjebuurt

Na een grondig onderzoek naar de technische staat van de woningen en de verhuurbaarheid van 92 woningen in de Oranjebuurt besluiten we tot sloop van deze woningen en herstructurering van de wijk. Een groot en ingrijpend traject dat over een aantal jaren wordt gespreid.

6.4.7 Verkoop woningen aan de Poolster

De woningen aan de Poolster passen qua huurprijs niet bij Omnivera en zijn moeilijk verhuurbaar. In 2013 wordt na instemming van de raad van commissarissen besloten dit complex te verkopen. Hiervoor is goedkeuring nodig vanuit het ministerie en deze wordt dan ook aangevraagd.

6.4.8 Algemene huurvoorwaarden

In verband met veranderingen in de wet en regelgeving en jurisprudentie worden de algemene huurvoorwaarden aangepast.



6.4.9 Medewerkersonderzoek

In november hielden we een medewerkersonderzoek. De uitslag geeft een nauwkeuring inzicht in de organisatie en laat zien wat er goed gaat en waar de verbeterpunten liggen.

6.4.10 Nieuw website

We besluiten tot vernieuwing van de website. De huidige website voldoet niet meer en er een duidelijke wens om via een klantenportaal digitaal diensten aan onze klanten te bieden.

6.5 Tegenstrijdige belangen

In 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

6.6 Samenwerken met belanghouders

Als maatschappelijke betrokken organisatie vinden wij het belangrijk onze belanghouders te ontmoeten. Tijdens deze ontmoetingen benadrukken we het belang van samen optrekken. Met elkaar zoeken we naar mogelijkheden om de gezamenlijke (maatschappelijke) taak te vervullen. Bovendien kijken we naar mogelijkheden tot ondersteuning en samenwerking.

6.6.1 Belanghoudersbijeenkomst 2013

We ontmoetten tijdens de belanghoudersbijeenkomst onder andere de gemeente, de stichting huurdersraad, de bewonerscommissies, collega corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. We spraken over de inkomensafhankelijke huurverhoging, het verkoopbeleid en duurzaamheid. Bovendien wisselden we van gedachten over de verantwoordelijkheden voor wat betreft de huisvesting van de sociaal en of financieel zwakkeren. We spraken daarbij over de diverse verantwoordelijkheden.



Doordat interesses, belangen en verantwoordelijkheden niet voor elke belanghouder hetzelfde zijn, krijgen in 2014 de bijeenkomsten een andere invulling. We nodigen afhankelijk van het gespreksonderwerp specifieke belanghouders uit.

Onder de belanghouders is de unanieme mening, dat het goed en waardevol is elkaar jaarlijks te ontmoeten en plannen met elkaar te delen. Daarbij kijken we goed naar de mogelijkheden om gebruik te maken van elkaars kennis en kunde.



6.6.2 Regulier overleg

Door een regelmatig overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau zorgt Omnivera ervoor dat beleidszaken en werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en dat prestatieafspraken worden geformuleerd.

6.7 Verbindingen

Omnivera heeft geen verbindingen. Derhalve heeft Omnivera geen kapitaaldeelnames, rekening-courant overeenkomsten, leningen en garanties verstrekt.

6.8 Verklaring besteding gelden

Het bestuur verklaart dat de toegelaten instelling Omnivera haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Hardinxveld-Giessendam, 12 juni 2014,

was getekend,

B.G.M. Gruijters
directeur-bestuurder

7 Intern toezicht

7.1 Algemeen

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Omnivera en staat tevens de directeur-bestuurder met raad terzijde. Daarnaast is de raad van commissarissen eveneens werkgever van de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie 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;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggeving proces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
- De raad bewaakt voorts de Governance regels, de actualiteit van interne protocollen, haar eigen functioneren en haar 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.

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk dienstbare organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad van commissarissen:

- het BBSH;
- de jaarbegroting 2013;
- jaarplan 2013;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- de tertiaalrapportages van de bestuurder en het managementteam;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- de Governancecode.

7.2 Verslag van de vergaderingen in het jaar 2013

De raad van commissarissen heeft in het afgelopen jaar zeven maal vergaderd (2012: 8) en een beleidsdag gehouden.

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 periodegewijs tertiaalrapportages besproken, wordt verslag gedaan van overleg met de Huurdersraad, de Ondernemingsraad en evt. stakeholdersoverleg.

Uiteraard komen belangrijke externe rapportages als de Managementletter, CFV beoordeling van de continuïteit en solvabiliteit, de oordeelsbrief van de minister en het faciliteringsvolume van het waarborgfonds aan de orde. De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat Omnivera in een gezonde financiële en organisatorische positie verkeert.

De procedurele goedkeuringen zijn gegeven aan begroting, jaarverslag en jaarrekening, evenals aan meerjarenbeleid op inhoudelijk en financieel terrein. Ook werd goedkeuring gegeven aan de huurverhoging, ondanks het feit dat de raad de verhuurdersheffing een oneigenlijk instrument vindt voor het beoogde doel namelijk het tegengaan van scheef wonen en de inkomensgrens discutabel vindt.

Bijzondere vermelding willen we maken van een aantal besluiten en goedgekeurde voornemens.

De ontstane vacature door het regulier aftreden van mevr. B. Egas is per januari vervuld door het aantreden van mevrouw E van der Es, advocaat. De vacature die per 1 juli ontstond door het bereiken van de acht jaren termijn van de heer J. van Wingerden is per september vervuld door de benoeming van dhr. J Havelaar, registeraccountant. Mevrouw van der Es zal zich o.a. specifiek bezighouden met de actualiteit en geldigheid van de interne regelgeving alsmede met de bewaking van de uitvoering van de voornemens uit de zelfevaluaties van de raad. De heer Havelaar zal zich specifiek bezig houden met financiële zaken en risicomanagement.

Twee leden van de raad van commissarissen volgden de Opleiding tot Commissaris van de Governance University.

De raad van commissarissen keurde het verslag van de zelfevaluatie goed en plande een nieuwe zelfevaluatie in het voorjaar van 2014.

Door goedkeuring van jaarverslag en jaarrekening verkreeg de bestuurder décharge voor het beleid in 2012. Het geactualiseerde treasurystatuut is goedgekeurd.

Door de verkoop van het onroerend goed van verzorgingshuis Pedaja, beschikt de organisatie tijdelijk over veel liquide middelen. Besloten is deze voor een gedeelte op een spaarrekening te plaatsen en voor een gedeelte collegiaal te lenen aan een collega corporatie.

De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan het verkoopbeleid. Conform het beleid is besloten het complex Poolster in verkoop te brengen onder voorwaarde van te verkrijgen toestemming van het ministerie.

De RvC gaat akkoord met het verstrekken van een volmacht aan het waarborgfonds (WSW) voor hypotheekvestiging op eerder gegeven onderpand

7.3 Financiële commissie

Belangrijke financiële zaken worden behandeld binnen de financiële commissie. Deze commissie bestaat vanuit de raad van commissarissen uit de heren J. van Wingerden (opgevolgd door dhr. Havelaar) en A.R.P. de Bruijn. Vanuit de werkorganisatie hebben de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering zitting in deze commissie. Binnen de financiële commissie zijn in 2013 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.

De financiële commissie heeft vergaderd met de accountant over de jaarrekening, de resultaten van de accountantscontrole, de interim-controle, de managementletter en het treasurystatuut. Ook de risicobeheersing kreeg uitgebreid aandacht. Uit de meerjaren prognose blijkt dat de kasstroom in 2017 te laag wordt bij ongewijzigd beleid maar rekening houdend met de verhuurdersheffing. Door middel van extra huurverhogingen en het ingezette verkoopbeleid zal dit tijdig opgelost kunnen zijn. De raad van commissarissen nam het positieve advies van de financiële commissie tot goedkeuring van de jaarrekening 2012 over.

In de financiële commissie is de opdracht voor de accountantscontrole voor 2013 goedgekeurd. Tevens zijn jaarplan en begroting voor 2014 van positief advies voorzien. Ook de toezichtbrief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is uitgebreid besproken en van positief advies voorzien.

7.4 Taak en werkwijze van de raad van commissarissen

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 het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Omnivera:

- overleg met het bestuur;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met de Huurdersraad Omnivera;
- overleg met de Ondernemingsraad;
- volgen van diverse seminars en opleidingen;
- volgen van relevante informatie van ministerie, VTW en Aedes;
- relevante studiedagen en bijscholing.

Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest.

7.5 Onafhankelijkheid van de raad van commissarissen

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 van de raad van commissarissen 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 2013 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de raad van commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de raad van commissarissen en het bestuur is onderstaand weergegeven.

In 2013 heeft binnen Omnivera geen melding plaatsgevonden in het kader van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

7.6 Deskundigheid en samenstelling van de raad van commissarissen

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 profielschets van de commissaris is geactualiseerd ten behoeve van de werving die in 2013 heeft plaatsgevonden. Met succes is een nieuwe commissaris met financiële deskundigheid geworven. Dhr. J. Havelaar heeft ook zitting genomen in de financiële commissie. De door de raad van commissarissen in 2010 ingestelde financiële commissie is in 2013 voortgezet. De financiële commissie heeft tot taak de agendaonderwerpen met een financiële inhoud voor te bereiden.

Samenstelling raad van commissarissen

Per 31 december 2013 was de raad van commissarissen van Omnivera als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jr	Functie	Aandachtsgebied	Beroep	Nevenfunctie(s)
A. Bogerd	1950	Voorzitter	Algemeen	Voormalig directeur-bestuurder Syndion	- Voorzitter WMO adviesraad Giessenlanden - Voorzitter RvT Humanitas-dmh - Voorzitter Rvt Eddee
A.R.P. de Bruijn	1960	Vice-voorzitter	Financieel	Register valuator en register accountant	
J. Meijer	1942	Lid	Vastgoed	Voormalig directeur eigenaar makelaarskantoor	- Adviseur bedrijfs-onroerend goed/taxateur
E. van der Es	1984	lid	Juridisch	Advocaat	
J. Havelaar	1969	Lid	Financieel	Registeraccountant	

Namens de huurders hebben de heer J. Meijer en mevrouw E. van der Es zitting in de raad van commissarissen en bezoeken in dat kader één keer per jaar een vergadering van Stichting Huurdersraad Omnivera.

De heren De Bruijn en Havelaar vormen samen de financiële commissie van de raad van commissarissen.

Rooster van aftreden

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.

Naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
De heer A. Bogerd	1-7-2012		1-7-2016*
De heer A.R.P. de Bruijn	1-1-2008	1-7-2011	1-7-2015
De heer J. Meijer	1-1-2002	1-7-2010	1-7-2014
Mevrouw E. van der Es	1-1-2013		1-1-2017*
De heer J. Havelaar	1-9-2013		1-9-2017*

*) herbenoembaar

7.7 Werkgeversrol

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Sinds 1 juli 2010 is de heer B.G.M. Gruijters directeur-bestuurder van Omnivera.

Bezoldiging en WNT

De raad van commissarissen heeft in 2011 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur (opnieuw) vastgesteld. Eén en ander is vastgelegd in een remuneratierapport. Contracten met het bestuur worden in principe aangegaan voor onbepaalde tijd. Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT kent onder andere een normeringsregime met een wettelijk bezoldigingsmaximum, dat ook op de woningcorporaties van toepassing is. De WNT bepaalt daarnaast dat de bij de WNT aangewezen categorieën van rechtspersonen bij ministeriele regeling kunnen worden ingedeeld in klassen, met daarbij toepasselijke normbedragen. Na overleg met de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is een ministeriele regeling opgesteld, waarbij woningcorporaties in klassen met daarbij behorende bezoldigingsmaxima zijn ingedeeld. Deze klassenindeling is in de regeling gebaseerd op omvang van het bezit als meest bepalende factor en werkgebied (gemeentegrootte) als tweede factor.

Conform deze indeling wordt de bestuurder van Omnivera ingedeeld in klasse C met een maximale bezoldiging van € 103.900 per jaar.

Overgangsrecht

Voor de bezoldigingsafspraken die het wettelijke bezoldigingsmaximum van de WNT te boven gaan geldt overgangsrecht met ingang van 1 januari 2013. Het overgangsrecht houdt in dat voor 1 januari 2013 overeengekomen afspraken gedurende een termijn van vier jaar worden gerespecteerd en vervolgens in een periode van drie jaar worden teruggebracht naar het wettelijk bezoldigingsmaximum. Omnivera conformeert zich aan deze overgangsregeling en zal hier in de remuneratie rekening mee houden.

Evaluatie functioneren

De raad van commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur besproken, gevoed door de zelfevaluatie van de raad.

7.8 Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur in 2013 is als volgt te specificeren:

Omschrijving	Bedrag
Salaris en vakantiegeld	103.723
Pensioen	20.891
Fiscale bijtelling vervoermiddel	6.972
Totaal	€ 131.586

Het bestuur ontving in het verslagjaar geen aanvullende belastbare vaste en variabele vergoedingen.

7.9 Honorering raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen in 2013 was als volgt:

Naam	Honorarium
de heer A. Bogerd	€ 7.500
De heer A.R.P. de Bruijn	€ 5.500
De heer J. Meijer	€ 5.500
De heer J. van Wingerden	€ 2.750
Mevrouw E. van der Es	€ 5.195
De heer J. Havelaar	€ 1.732

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT is voor een lid van de raad van commissarissen 5% van het bezoldigingsmaximum van het bestuur. Voor de voorzitter van de raad van commissarissen geldt een percentage van 7,5%. De bezoldiging van de commissarissen ligt derhalve onder het bezoldigingsmaximum van het bestuur. Bovenstaande bedragen zijn inclusief een nabetaling van in totaal € 2.400 die in 2014 zal worden uitbetaald.

7.10 Ondertekening van de jaarrekening

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van het jaarverslag, zoals dat door het bestuur is aangeboden en gecontroleerd door de externe accountant. De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en geeft haar goedkeuring aan het jaarverslag en dechargeert het bestuur voor het gevoerde beleid.

Hardinxveld-Giessendam, 12 juni 2014

was getekend,
A. Bogerd, voorzitter

was getekend,
A.R.P. de Bruijn, vice voorzitter

was getekend,
J. Meijer

was getekend,
E. van der Es

was getekend,
J. Havelaar

JAARREKENING 2013

8 Kengetallen

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden					
Woningen totaal	2.122	2.125	2.124	2097	2069
Zorgeenheden	98	98	157	157	137
Totaal aantal woongelegenheden	2.220	2.223	2.281	2.254	2.206
Garages	69	69	69	70	70
Overige VHE's	10	8	6	6	2
Totaal aantal VHE's	2.299	2.300	2.356	2.330	2.278
Mutaties in het woningbezit:					
Aantal opgeleverd	0	0	32	52	0
Aantal aangekocht	1	3	0	0	0
Aantal verkochte woningen	-4	-2	-5	-4	-1
Aantal verkochte zorgeenheden	0	-59	0	0	0
Aantal gesloopt	0	0	0	0	-7
Overige mutaties	2	2	-1	4	0
Totaal mutaties	-1	-56	26	52	-8
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	445	524	562	600	580
Betaalbaar	1.358	1.413	1.417	1395	1415
Duur tot toeslaggrens	272	142	112	98	74
> huurtoeslaggrens (niet DAEB)	47	46	33	4	0
Totaal	2.122	2.125	2.124	2.097	2.069
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken / woning	0,93	0,93	0,84	0,85	0,84
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	478	504	491	650	580
Totaal kosten onderhoud per woning	855	1.153	1.124	1.803	1.547
Prijs en kwaliteit					
Gemiddelde aantal punten WWS	148,1	147,7	141,9	141,6	136,6
Gemiddelde netto huurprijs	466	443	423	412	398
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	63,3	62,3	63,6	62,8	62,0
Huur / WOZ-waarde	3,39%	3,22%	3,01%	0,0	
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	5,1	5,4	5,6	6,9	6,4
Acceptatiegraad	68,8	77,0	83,0	84,0	82,5
Huurachterstand in % jaarhuur	0,71	0,82	0,83	0,70	0,45
Huurderving in % jaarhuur	0,84	1,24	0,95	0,66	0,74

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Financiële continuïteit <i>(vanaf 2010 waardering op bedrijfswaarde)</i>					
Solvabiliteit	38,7	40,2	34,0	35,7	
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	4,19	4,34	4,31	4,50	4,74
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,0	2,0	2,0	1,7	1,5
Bedrijfslasten per woning	1.372	1.452	1.202	1.276	
Loan to value (bedrijfswaarde)	72,9	66,7	73,6	65,9	
Leningen in % van de WOZ-waarde	23,2	21,5	21,9	20,1	

Balans en resultatenrekening in euro's per woning (incl. zorgeenheden)

Eigen vermogen	55.534	56.351	45.138	48169	
Balanstotaal	143.582	140.203	132.899	135053	
Jaarresultaat	-2.591	-2.533	-1.840	-2.444	92
Langlopende schulden	38.278	35.498	36.932	35.672	31.667
Bedrijfswaarde	52.499	53.183	50.148	54.132	
WOZ-waarde	165.146	164.924	168.479	177.243	
Rentelasten	1.568	1.612	1.717	1.587	1.564
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	27,6%	27,9%	29,8%	31,0%	31,0%
Medewerkers					
Aantal medewerkers	31	33	34	35	35
Aantal vrouwen	13	16	15	16	16
Aantal mannen	18	17	19	19	19
Aantal Fte	26,0	28,2	28,4	29,3	29,9
Aantal Fte per 100 woningen	1,17	1,27	1,25	1,30	1,36
Personeelskosten per fte	58.679	60.284	46.620	47065	
Personeelskosten per woning	897	1.042	896	612	
Gemiddelde leeftijd	47,5	47,8	47,7	47,3	47,4
Ziekteverzuim	4,86%	6,74%	4,86%	5,27%	5,13%

9 Balans per 31 december 2013

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	116.547	118.225
Vastgoed in ontwikkeling	1.135	444
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.153	3.206
	120.835	121.875
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.924	7.645
Vastgoed in ontwikkeling	0	602
	7.924	8.247
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	542	1.513
Overige financiële vaste activa	99	99
	641	1.612
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	127	149
Vorderingen		
Huurdebiteuren	95	112
Gemeente	0	17
Belastingen en premies sociale verzekering	6	40
Overige vorderingen	3.085	121
Overlopende activa	100	5
	3.286	295
Liquide middelen	10.769	8.025
TOTAAL	143.582	140.203

PASSIVA

31-12-2013

31-12-2012

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	58.125	58.884
Resultaat boekjaar	-2.591	-2.533

<i>Eigen vermogen</i>	55.534	56.351
-----------------------	---------------	---------------

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen	0	1.805
Overige voorzieningen	56	76

	56	1.881
--	-----------	--------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	0	105
Leningen kredietinstellingen	84.976	78.808

	84.976	78.913
--	---------------	---------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	516	577
Belastingen en premies sociale verzekeringen	128	121
Schulden aan gemeente	18	20
Overige schulden	154	330
Overlopende passiva	2.200	2.010

	3.016	3.058
--	--------------	--------------

TOTAAL	143.582	140.203
---------------	----------------	----------------

10 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013

	2013 (x € 1.000)	2012 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	12.523	12.694
Opbrengsten servicecontracten	943	948
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	53	40
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	0	3.511
Overige bedrijfsopbrengsten	518	675
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	<u>14.037</u>	<u>17.868</u>
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiele vaste activa	4.087	6.182
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.321	2.182
Lonen en salarissen	1.369	1.574
Sociale lasten	228	222
Pensioenlasten	268	246
Onderhoudslasten	1.898	2.564
Leefbaarheid	204	155
Lasten servicecontracten	832	869
Overige bedrijfslasten	1.606	1.784
Bijzondere posten	546	112
<i>Som der bedrijfslasten</i>	<u>12.359</u>	<u>15.890</u>
Subtotaal	1.679	1.978
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>78</u>	<u>-628</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.482	-3.583
Saldo financiële baten en lasten	<u>-3.378</u>	<u>-3.544</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.621	-2.194
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-970	-339
Resultaat na belastingen	<u><u>-2.591</u></u>	<u><u>-2.533</u></u>

11 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2013

	2013 (x € 1.000)	2012 (x € 1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	12.523	12.694
Vergoedingen	943	948
Overige bedrijfsontvangsten	53	59
Renteontvangsten	104	39
Lonen en salarissen	-1.369	-1.574
Sociale lasten	-228	-222
Pensioenlasten	-268	-246
Onderhoudsuitgaven	-1.493	-1.986
Lasten servicecontracten	-832	-869
Overige bedrijfsuitgaven	-1.613	-2.135
Rente-uitgaven	-3.482	-3.583
Sectorspecifieke heffing	-537	-44
Leefbaarheid	-204	-155
Vennootschapsbelasting	0	0
Overige kasstromen	7	596
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	3.604	3.522
Kasstroom uit (des)investeringen		
Desinvesteringen in materiele vaste activa	853	8.334
Investeringen in materiele vaste activa	-4.797	-2.728
Mutatie leningen u/g	-3.000	0
Mutatie voorraden en onderhanden werk	22	184
Totaal kasstroom uit (des)investeringen	-6.923	5.790
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	13.311	0
Aflossing leningen	-7.248	-5.328
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.063	-5.328
Totaal kasstromen	2.744	3.984
Mutatie schulden aan kredietinstellingen	0	0
Toename / afname liquide middelen	2.744	3.984
Saldo liquide middelen 1 januari	8.025	4.041
Saldo liquide middelen 31 december	10.769	8.025

12 Toelichting op de jaarrekening

12.1 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.

12.2 Activiteiten

De activiteiten van Omnivera, statutair gevestigd en kantoor houdende in Hardinxveld-Giessendam, zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare buurten en wijken.

12.3 Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. 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.

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 |

12.3.1 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').

13 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

13.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

13.2 Materiële vaste activa

13.2.1 Sociaal vastgoed

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 eind 2013 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 € 28.000,- (voor zorgeenheden is dit € 20.000). 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 (per 31 december 2013) is uitgegaan van de volgende parameters:

Huurstijging 2014	4,20%
Huurstijging 2015 t/m 2017	4,00%
Huurstijging 2018 en verder	2,00%
Huurderving	per complex vastgesteld

Omschrijving	percentage
variabele lasten 2014	3,00%
variabele lasten 2015 en verder	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%
Mutatiegraad	per complex vastgesteld

13.2.2 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.

13.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen over de economische levensduur.

13.2.4 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 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. Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat maken we gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd.

Dit betekent dat we voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven schatten en dat we deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' maken naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Basis voor de DCF-berekening, zowel aan het begin van het boekjaar als aan het einde van het boekjaar, is de huur per 31 december 2013.

13.3 Financiële vaste activa

13.3.1 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 latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Omnivera geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden.

13.4 Vlottende activa

13.4.1 Voorraden magazijn

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

13.5 Vorderingen

13.5.1 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

13.5.2 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

13.6 Passiva

13.6.1 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 2013.

13.6.2 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

13.6.3 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

13.6.4 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

14 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 de prestaties worden geleverd.

14.1 Bedrijfsopbrengsten

14.1.1 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.

14.1.2 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.

14.1.3 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.

14.1.4 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.

14.2 Bedrijfslasten

14.2.1 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 |

14.2.2 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.

14.2.3 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. Er wordt door Omnivera geen verplichting opgenomen in de jaarrekening voor opgebouwde rechten en verplichtingen die verband houden met bonussen en jubileumuitkeringen. Deze kosten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat geboekt.

14.2.4 Pensioenlasten

De te betalen premies aan de pensioenuitvoerder SPW zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening. Er is geen voorziening voor pensioenen gevormd.

14.2.5 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 waardeverhoging van het actief.

14.2.6 Overige bedrijfslasten

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

14.2.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2013 en ultimo 2012.

14.3 Financiële baten en lasten

14.3.1 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.

14.3.2 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.

15 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.

16 Niet in de balans opgenomen informatie

16.1 Verkoop 17 woningen Poolster

In het verslagjaar is een start gemaakt met de complexmatige verkoop van 21 luxe huurwoningen aan de Poolster. Vier van deze woningen zijn alsnog verkocht aan de zittende huurder, voor de overige 17 woningen is overeenstemming bereikt met een belegger. Op 18 maart 2014 ontvingen we definitieve goedkeuring van het ministerie, inspectie leefomgeving & transport, om over te gaan tot verkoop. Met de verkoop is een bedrag van € 2.840.000,- gemoeid. Op 31 maart 2014 zijn de woningen bij de notaris gepasseerd.

16.2 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 € 2,3 miljoen. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen.

16.3 Garantstelling DIGH

Aan de Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) is een garantie verstrekt voor een aangetrokken lening van € 399.970,-. Deze lening is aangegaan als microkrediet voor een sociaal woningbouwproject in Zuid-Afrika.

16.4 Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 156,3 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2012). € 204 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

16.5 Rentevergoeding op aankoop grond

Conform de koopovereenkomst met de gemeente, inzake de aankoop van de grond van het project 'Tiendwaert', zal Omnivera nog een rentevergoeding van € 161.089 moeten betalen aan de gemeente. Dit bedrag is in juni 2014 vastgesteld na bemiddeling van een mediator.

17 Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed		Totaal
	in exploitatie	in ontwikkeling	
<i>Saldo begin boekjaar</i>			
Historische aanschafwaarde	106.623	444	107.067
Cumulatieve afschrijvingen	-28.100	0	-28.100
Waardeverminderingen	-6.733	0	-6.733
Herwaarderingen	46.435	0	46.435
Boekwaarde per 31 december 2012	118.225	444	118.669
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
<i>Aanschafwaarde</i>			
Investerings	1.807	2.496	4.303
Overheveling van vastgoedbeleggingen	297		297
Overheveling naar vastgoedbeleggingen	-292		-292
Realisatie herwaardering a.g.v. overheveling	-483		
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen		-1.805	-1.805
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-3.865	0	-3.865
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijven	-2.794	0	-2.794
Overige waardeveranderingen	-916	0	-916
Mutatie bedrijfswaarde 2013	4.568	0	4.568
Saldo mutatie in het boekjaar	-1.678	691	-504
<i>Saldo 31 december 2013</i>			
Historische aanschafwaarde	108.435	1.135	109.570
Cumulatieve afschrijvingen	-31.965	0	-31.965
Waardeverminderingen	-7.699	0	-7.699
Herwaarderingen	47.776	0	47.776
Boekwaarde per 31 december 2013	116.547	1.135	117.682

De materiële vaste activa hebben een WOZ-waarde van € 370,3 miljoen (circa € 165.000 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
Saldo per 1 januari 2013:			
- aanschafwaarde	3.045	1.300	4.345
- cumulatieve afschrijvingen	-414	-725	-1.139
Boekwaarde	2.631	575	3.206
Mutaties in het boekjaar:			
- investeringen	21	147	169
- afschrijvingen	-95	-127	-222
- geheel afgeschreven investeringen		-273	-273
- correctie afschrijving afgeschreven investeringen		273	273
Totaal mutaties	-73	20	-53
Saldo per 31 december 2013			
- aanschafwaarde	3.066	1.175	4.241
- cumulatieve afschrijvingen			0
inclusief waardeveranderingen	-509	-579	-1.088
Boekwaarde per 31 december 2013	2.558	595	3.153

Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen kan als volgt worden weergegeven:

	Vastgoedbeleggingen		Totaal
	in exploitatie	in ontwikkeling	
Boekwaarde per 31 december 2012	7.645	602	8.247
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overgeheveld van materiele vaste activa	775		775
Overgeheveld naar materiele vaste activa	-297		-297
Investeringen	63	263	326
af: onrendabel		-405	-405
In exploitatie genomen vastgoedbeleggingen	460	-460	0
Verkopen	-800	0	-800
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78	0	78
Saldo mutaties in het boekjaar	279	-602	-323
Boekwaarde per 31 december 2013	7.924	0	7.924

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2013 € 7,2 miljoen.

Financiële vaste activa

	31-12-2013	31-12-2012
Latente belastingvorderingen	542	1.513
Depotbedrag bij notaris inzake verkoop zorgcentrum Pedaja	99	99
Totaal financiële vaste activa	641	1.612

Het verloop van deze posten in 2013 is als volgt.

Latente belastingvorderingen

Het saldo latente belastinglatenties betreft 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 de verliescompensatie.

De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen. Per 31 december 2013 bedraagt de latentie op het vastgoed € 228.000,- en op de leningen € 262.000,-

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

	31-12-2013	31-12-2012
Boekwaarde per 1 januari		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	588	285
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	277	295
Totaal actieve belastinglatentie	865	580
Mutaties boekjaar		
mutatie latentie u.h.v. verkopen	-360	303
mutatie latentie u.h.v. leningen	-15	-18
Totaal mutaties	-375	285
Saldo einde boekjaar		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	228	588
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	262	277
Boekwaarde per 31 december	490	865

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

	31-12-2013	31-12-2012
Boekwaarde per 1 januari	648	1.272
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2010	20	0
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2012	-329	0
Acute Vpb-last	-287	-624
Boekwaarde per 31 december	52	648
Totaal belastinglatenties	542	1.513

Vlottende activa

Vorraden

	31-12-2013	31-12-2012
<i>Vorraden</i>		
Onderhoudsmaterialen	127	149
Totaal voorraden	127	149

Vorderingen

	31-12-2013	31-12-2012
Huurdebiteuren	95	112
Gemeente	0	17
Koopwoningen Het Perron	0	1
Overige vorderingen	3.085	120
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	40
Overlopende activa	100	5
Totaal vorderingen	3.286	295

Huurachterstanden in aantallen

	Aantal huurders 31-12-2013	Aantal huurders 31-12-2012
Aantal vorderingen van 1 maand	92	140
Aantal vorderingen van 2 maanden	27	45
Aantal vorderingen van 3 maanden	17	17
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	13	29
Totaal aantal huurders met huurachterstand	149	231

De huurachterstanden bedragen 0,71% van de jaarhuur (2012: 0,81%)

Gemeente

	31-12-2013	31-12-2012
W.T.V.-bijdragen	0	1
Terreinafwerking cpl. 58	0	15
WMO bijdragen	0	1
Totaal gemeente	0	17

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Terug te vorderen Vpb		40
Overige belastingen en sociale verzekeringen	6	0
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	6	40

Overige vorderingen

	31-12-2013	31-12-2012
Vorderingen op huurders niet zijnde huur	23	10
Vorderingen zorgcentra	0	22
Notaris i.v.m. verkoop Pedaja	0	75
Lening u/g	3.000	0
Overige vorderingen	62	13
Totaal vorderingen	3.085	120

De post leningen u/g betreft een collegiale kasgeldlening, met een looptijd tot 15 mei 2014 en een rentepercentage van 2,4%.

Overlopende activa

	31-12-2013	31-12-2012
Vooruitbetaalde facturen	98	4
Overige overlopende activa	2	1
Totaal overlopende activa	100	5

Liquide middelen

	31-12-2013	31-12-2012
- Rekening courant	3.225	8.025
- Spaarrekeningen	7.544	0
Totaal liquide middelen	10.769	8.025

PASSIVA

Eigen vermogen

Algemene reserve	31-12-2013	31-12-2012
Saldo begin boekjaar	56.351	45.138
Resultaat boekjaar	-2.591	-2.533
Mutatie bedrijfswaarde 2013	1.774	13.746
Saldo einde boekjaar	55.534	56.351

De reserve ongerealiseerde herwaardering maakt onderdeel uit van de algemene reserve en bedraagt ultimo 2013 € 47,8 miljoen (2012: € 46,4 miljoen).

Vorzieningen	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening onrendabele investeringen	0	1.805
Overige voorzieningen	56	76
Totaal voorzieningen	56	1.881
Voorziening onrendabele investeringen <i>Nieuwbouw 52 zorgeenheden Tiendwaert</i>		
Verwachte stichtingskosten	8.873	8.873
Verwachte bedrijfswaarde	6.691	6.691
Totaal onrendabele investering	2.182	2.182
af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Tiendwaert	-2.182	-377
Saldo voorziening onrendabele investeringen	0	1.805
Overige voorzieningen		
<i>Voorziening loopbaanbudget</i>		
Saldo begin boekjaar	76	101
Dotatie	6	3
Onttrekking	-26	-28
Saldo einde boekjaar	56	76

De verwachte onttrekking over 2013 bedraagt € 8.000

Langlopende schulden	31-12-2013	31-12-2012
Leningen overheid	0	105
Leningen kredietinstellingen	84.976	78.808
Totaal langlopende schulden	84.976	78.913
 <i>Leningen overheid</i>		
Saldo begin boekjaar	105	515
Mutaties in het boekjaar:		
- aflossingen	-105	-410
Saldo per 31 december	0	105
 <i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Saldo per 1 januari	78.808	83.726
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	13.311	0
- aflossingen	-7.143	-4.918
Saldo per 31 december	84.976	78.808

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,19% (2012: 4,34%)

De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

De aflossingen van het komende jaar zullen ongeveer € 4.015 (x € 1.000) bedragen.

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	1.154
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	8.500
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	75.322
Totaal	84.976

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 59,8 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW, dit is 38% van de WOZ-waarde van het ingebrachte bezit (€ 156,3 miljoen). Het WSW hanteert een maximale grens van 50%. Over alle door het WSW geborgde schuldrestanten van de leningen, dient een obligo te worden aangehouden van 3,85%. Totaal wordt voor een bedrag van € 2,3 miljoen een obligo aangehouden. De overige leningen (€ 25 miljoen) worden door de gemeente gegarandeerd.

Kortlopende schulden	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan leveranciers	516	577
Belastingen en premies sociale verzekeringen	128	121
Schulden aan gemeente	18	20
Overige schulden	154	330
Overlopende passiva	2.200	2.010
Totaal	3.016	3.058

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	97	86
Nog te betalen pensioenpremie	31	28
Loonheffing	0	7
Totaal	129	121

Gemeente		
Vergoeding borgstelling door gemeente	18	20

Overige schulden		
Nog te verrekenen servicekosten huurders	43	113
Huurtoeslag	1	48
Nog te verrekenen met medewerkers	81	166
Zorgpartijen		2
Overige	29	1
Totaal overige schulden	154	330

Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.957	1.966
Nog te betalen bedragen	33	
Overige transitoria	118	8
Vooruit ontvangen huren	92	36
Totaal	2.200	2.010

18 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten	2013	2012
Te ontvangen netto huur:		
- woningen en woongebouwen	12.480	12.727
- onroerende zaken niet zijnde woningen	149	126
Subtotaal	12.629	12.853
af:		
- huurderiving wegens leegstand	-103	-136
- huurderiving wegens oninbaarheid	-2	-23
Totaal huuropbrengsten	12.523	12.694

De huurderiving bedraagt 0,84% van de te ontvangen huur (2012: 1,24%).
De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 4,39%, bij mutatie wordt de huurprijs aangepast tot gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

Vergoedingen	2013	2012
Te ontvangen vergoedingen inzake		
- leveringen en diensten raming	960	1.022
- Service-abonnement	31	8
Af: derving wegens leegstand	-6	-12
Subtotaal	985	1.018
Te verrekenen met huurders	-43	-70
Totaal vergoedingen	943	948

De vergoedingsderiving bedraagt 0,60% (2012: 1,17%) van de te ontvangen vergoedingen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2013	2012
Opbrengst verkopen bestaand bezit	39	-447
Opbrengst koopwoningen	14	487
Opbrengst verkoop onroerende zaken	53	40
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>		
Verkoopopbrengsten	880	8.334
af: verkoopkosten	-41	-158
af: boekwaarde	-800	-8.623
Verkoopresultaat	39	-447
<i>Opbrengst koopprojecten</i>		
Opbrengst 18 koopwoningen Het Perron	14	487

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

	2013	2012
Correctie op eerdere onrendabele investeringen	0	3.511
Vergoedingen Zorgcentra	2	5
Afsluitkosten huurcontract/inschrijfgelden	39	37
Detachering	2	15
Toerekening eigen personeel	466	616
Overig	11	2
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	518	675

Afschrijvingen

	2013	2012
Afschrijving over bedrijfswaarde	6.659	5.962
af: gerealiseerde herwaardering	-2.794	
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	222	220
Totaal afschrijvingen	4.087	6.182

In het boekjaar is de gerealiseerde herwaardering als gevolg van afschrijving ad € 2,8 miljoen rechtstreeks ten gunste gebracht van het resultaat, dit in tegenstelling tot vorig boekjaar, waarbij deze post ten gunste van het vermogen is gebracht

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

	2013	2012
Afwaarderingen projecten	405	2.182
Correctie op eerder genomen onrendabele investeringen	916	
Totaal waardeveranderingen	1.321	2.182

De afwaardering op nieuwbouwprojecten heeft betrekking op de aankoop en verbouwing van een artspraktijk en -woning aan de Drijverschuit.

Lonen en salarissen	2013	2012
Salarissen incl. vakantiegeld	1.393	1.605
af: ontvangen ziektegeld	-24	-31
Salarissen inclusief vakantiegeld	1.369	1.574

Omnivera had eind 2013, 31 medewerkers (2012: 33)

Sociale lasten en pensioenlasten	2013	2012
Sociale lasten	228	222
Pensioenlasten	268	246

Lasten onderhoud	2013	2012
Service-onderhoud	413	471
Mutatie-onderhoud	291	143
Contractonderhoud	358	507
Subtotaal	1.062	1.121
Groot onderhoud	836	1.443
Totaal lasten onderhoud	1.898	2.564

Leefbaarheid	2013	2012
Onderhoud tuinen	42	52
Woonomgeving / wijkbeheer	126	95
Bijdrage toezicht / schoonhouden door huismeester		8
Diversen	36	
Totaal uitgaven leefbaarheid	204	155

Lasten servicecontracten	2013	2012
Energiekosten	423	372
Electraverbruik	112	84
Huismeester	14	126
Schoonhouden algemene ruimtes	200	204
Waterverbruik	54	51
Diversen	30	32
Totaal lasten servicecontracten	832	869

Overige bedrijfslasten	2013	2012
<i>Organisatiekosten:</i>		
Huisvestingskosten	91	112
Kosten Raad van Commissarissen	55	47
Kosten huurdersraad	11	7
Overige personeelskosten	116	141
Inleenkrachten	11	133
Exploitatielasten vervoermiddelen	34	25
Automatiseringskosten	205	168
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	40	48
Bewonersblad	9	8
Porti- en telefoonkosten	49	33
Verzekeringen	8	12
Kosten accountantsorganisatie	50	34
Advieskosten	155	230
Kosten kwaliteitslabel	10	10
Contributie Aedes	21	23
Kosten woonruimteverdeling	18	29
Overige algemene organisatiekosten	55	29
Energiekosten bij mutaties	6	5
Kosten verkoopstimulerende middelen	0	26
Algemeen beheerskosten derden	4	4
Vervolgingskosten	0	9
Onderhoudskosten huurders oninbaar	0	8
Overige kosten servicedienst	6	8
<i>Exploitatielasten</i>		
Belastingen en verzekeringen	642	630
Overige exploitatielasten	11	5
Totaal overige bedrijfslasten	1.606	1.784

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.

Controlewerkzaamheden BDO	50.000
Andere niet-controlediensten BDO	0
Totaal honoraria accountant	50.000

Bijzondere posten

	2013	2012
Heffing aandachtswijken		44
Heffingsbijdrage saneringssteun	489	
Verhuurdersheffing	48	
Naheffing btw	2	68
Naheffing loonheffing correctie	-3	
Afkoopsom leningen gemeente	10	
Totaal bijzondere posten	546	112

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2013	2012
Ontvangen rente uit liquide middelen	101	5
Rente leningen u/g	3	
Heffingsrente etc.	0	34
Totale rentebaten	104	39

Rentelasten en soortgelijke kosten	2013	2012
Rente leningen overheid	1	9
Rente kredietinstellingen	3.435	3.528
Rentevergoeding gemeente	31	35
Rente heffing Vpb en overig	2	
Rente rekening courant		
Rente provisie/borgstelling	13	11
Totaal rentelasten	3.482	3.583

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2013	2012
Correctie n.a.v. aangifte Vpb over 2010	-21	0
Correctie n.a.v. concept-aangifte Vpb over 2012	329	0
Acute last obv raming verslagjaar	287	624
Mutatie actieve latentie 2010 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2011 t/m 2037 met betrekking tot de leningportefeuille:	15	18
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2013 t/m 2017 met betrekking tot de ingerekende verkopen.	360	-303
Totaal vennootschapsbelasting	970	339

De over 2013 verschuldigde vennootschapsbelasting wordt verrekend met de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie.

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-afrekbare 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 corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Omnivera heeft op basis van de uitgangspunten VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2010 t/m 2013 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

Toelichting te betalen vennootschapsbelasting 2013

Commercieel resultaat 2013 voor VPB		-1.621
Belastingdruk	-17,7%	
<u>Af:</u>		
Correctie verkoopopbrengsten op basis van fiscale boekwaarde verkopen		-772
Fiscale afschrijving op activa		-356
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G		-132
Correctie onderhoudskosten		-1.779
Correctie kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-16
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-78
Correctie overige waardeveranderingen (fiscaal niet van toepassing)		1.321
Commerciële afschrijvingen		4.087
Heffingsbijdrage saneringssteun		489
Aftrekbeperking gemengde kosten		6
Fiscale vrijval disagio leningen O/G		28
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling		13
Fiscaal resultaat 2013		1.189
Vennootschapsbelasting: 20% over de eerste € 200.000		40
Daarna over restant 25%		247
Totaal acute vennootschapsbelasting over 2013		287
Belastingdruk	24,2%	

OVERIGE GEGEVENS

19 Controleverklaring van de accountant



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. Cobbenhagentaan 95, 5037 DB Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Omnivera

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Omnivera te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 in rubriek A van Bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
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.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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.

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 per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing 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, 12 juni 2014

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

origineel getekend door

L.A. Bijl RA

20 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening over 2013 is opgemaakt op 12 juni 2014, het netto resultaat over 2013 ad € 2,6 miljoen is in zijn geheel ten laste gebracht van de algemene reserve.

21 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die dienen te worden vermeld in het jaarverslag.



Dit jaarverslag is een uitgave van Omnivera

Colofon

Redactie: Omnivera

*Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt zonder
schriftelijke toestemming van Omnivera*