

Jaarverslag 2014



Inhoudsopgave

1	Voorwoord	3
2	Ruimte voor belanghouders/betrekken van bewoners bij beleid.....	4
3	Ruimte voor betaalbare woningen/ Verhuur van de woningen	6
4	Ruimte voor vastgoed/kwaliteit van de woningen	10
5	Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling	12
6	Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling/herstructurering.....	14
7	Ruimte voor onze wijken en buurten/leefbaarheid/leefbaarheid	15
8	Ruimte voor een klantgerichte organisatie	17
9	Intern toezicht	21
10	Financiële continuïteit	27
	Jaarrekening 2014.....	31
11	Kengetallen.....	32
12	Balans per 31 december 2014.....	34
13	Winst- en verliesrekening over 2014.....	37
14	Kasstroomoverzicht.....	39
15	Toelichting op de jaarrekening.....	41
16	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	43
17	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	47
18	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	51
19	Toelichting op de balans.....	53
20	Niet in de balans opgenomen informatie.....	63
21	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	65
	Overige gegevens.....	73

1 Voorwoord

Omnivera is ambitieus, zeker als het gaat om de invulling van haar maatschappelijke taak. Daarbij is een gezonde financiële positie essentieel. Als corporatie werden we in 2014 geconfronteerd met een stagnatie in de woningmarkt en wijzigingen in de regelgeving vanuit de overheid. Zo zorgt de verhuurdersheffing ervoor dat we fors minder kunnen besteden.

Financieel gezond

Om financieel gezond te blijven zijn in 2014 een aantal maatregelen genomen. Zo is de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, zijn de bedrijfslasten teruggedrongen en is een start gemaakt met de verkoop van een aantal vooraf aangewezen woningen. Dit alles om de financierbaarheid van toekomstige projecten veilig te stellen.

Digitalisering

Ook is er verder geïnvesteerd in het digitaliseren van een aantal processen. Hierbij spelen we in op eisen van deze tijd en zijn we voor onze klanten 24/7 bereikbaar.

Belanghouders

2014 startten we ook met nieuwe vormen van bewoners- en belanghoudersparticipatie. Via 'De tent in de wijk' denken huurders actief mee over zaken vanuit hun wijk. De stichting huurdersraad speelde een belangrijke rol bij beslissingen over het sociaal plan bij nieuwbouw. En ook de 'klankbordgroep Oranjebuurt' speelt een belangrijke rol. Zeker als het gaat om de herinrichting van de Oranjebuurt.

Tot slot

We kijken bij Omnivera terug op een productief jaar. Een jaar waarin we de eerste stappen hebben gezet in de richting van een fusie met woningcorporatie Goed Wonen Zederik uit Lexmond. We verwachten dat dit in 2015 verder gestalte krijgt. Wederom een stap voorwaarts voor wat betreft de ontwikkelingen bij Omnivera.

Petra van de Berk
directeur-bestuurder a.i.

2 Ruimte voor belanghouders/betrekken van bewoners bij beleid

Vanuit onze rol als maatschappelijk betrokken woningcorporatie zorgen we voor goede en betaalbare woningen. Daarbij zijn we er in eerste instantie voor de huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Voor het uitvoeren van deze maatschappelijk taak maken we gebruik van de input vanuit onze belanghouders. We koppelen onze expertise aan die van onze maatschappelijke partners en zorgen vanuit de kernwaarden: betrouwbaar, in ontwikkeling en samen, voor een goede, open dialoog met al onze belanghouders.

2.1 Gemeente

De gemeente is een belangrijke belanghouder bij de uitvoering van het beleid op het gebied van wonen. We trekken gezamenlijk op als het gaat om het huisvesten van bewoners van Hardinxveld-Giessendam. Daarbij zijn specifieke afspraken opgesteld en vastgelegd in de 'Nota Wonen'. In januari 2014 is deze door beide partijen ondertekend. Door vier keer per jaar met de verantwoordelijke wethouder te spreken over de voortgang van de afspraken houden we elkaar scherp. Tijdens het jaarlijks overleg met de hele gemeenteraad wisselen we informatie naar elkaar uit en bespreken de stand van zaken.



2.2 Zorgpartijen

Omnivera ziet het als haar taak bij te dragen aan de huisvesting van ouderen, mensen met een beperking of personen die zorg of begeleiding nodig hebben. Door de wet scheiden van wonen en zorg en het doorzetten van de extramuralisering heeft een inventarisatie van ons zorgvastgoed plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat ons grote 'zorgbezit' een financiële risicofactor met zich mee kan brengen. Hoe wij hierop inspelen leest u verderop in dit jaarverslag onder het hoofdstuk; Ruimte voor vastgoed.



In 2014 verhuurde Omnivera vier zorgcomplexen aan drie verschillende instellingen. Deze complexen verhuren we complexmatig.

- Stichting Syndion, De Notarisappel
- Rivas Zorggroep De Tiendwaert en de Judith Leysterhof
- De Lange Wei Woonzorgcentrum De Lange Wei

Met genoemde instellingen vindt regelmatig overleg plaats.

2.3 Stichting huurdersraad Omnivera

Een andere belangrijke belanghouder is de stichting huurdersraad Omnivera. De Stichting huurdersraad is een zelfstandige organisatie waarin afgevaardigden vanuit alle wijken vertegenwoordigd zijn. Zij brengt gevraagd en ongevraagd advies uit over onderwerpen die het huren van een woning betreft. Door goede en intensieve samenwerking zijn onder andere de volgende zaken tot stand gekomen:



- 'Het sociaal plan bij sloop en renovatie',
- het huurbeleid 2014,
- de WarmteWet.

2.4 Huurders

In 2014 is mede door de digitalisering van onze informatievoorziening een start gemaakt met het werken aan participatie van onze huurders. Op dit moment is de georganiseerde participatie geregeld door de Stichting Huurdersraad Omnivera en de vijf bewonerscommissies. Ook is een klankbordgroep bij de herstructurering van de Oranjebuurt actief. Bewoners vanuit de Oranjebuurt dachten en denken intensief mee over de toekomst en inrichting van hun wijk. Ook waken zij, samen met onze wijkbeheerders, over het behoud van de leefbaarheid. Hun input zorgde er mede voor dat het sociaal plan bij sloop en renovatie op detail werd aangepast en dat het beheer van de lege woningen in De Oranjebuurt goed is geregeld.

Op initiatief van de wijkbeheerders stond in 2014 vorig jaar de 'Tent in de Wijk'. Samen met onze partners Servanda, politie en gemeente verdiepten we onze kennismaking met de bewoners en inventariseerden wat er leeft in de wijk. Samen met welzijnsorganisatie Servanda werken we aan de opzet van wijktafels. Onder het hoofdstuk ruimte voor onze wijken en buurten leest u hier meer over.



3 Ruimte voor betaalbare woningen/ Verhuur van de woningen

Vanuit onze missie 'SamenWerken aan Wonen naar Wens' bieden we goede huisvesting voor iedereen in Hardinxveld-Giessendam. We richten ons daarbij vooral op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen.

3.1 Differentiatie

We zorgen voor voldoende differentiatie in huurprijs en kwaliteitsniveau, zodat huidige huurders en woningzoekenden ruime mogelijkheden hebben voor een passende wooncarrière. Daarbij heeft in 2014 een herijking plaatsgevonden van het strategisch voorraadbeleid en is er inzicht in het benodigd aanbod en kunnen we nauw aansluiten bij de toekomstige vraag.

3.2 Woongaard

In 2014 is Omnivera met 15 regiocorporaties uit vier regio's samen gaan werken bij het aanbieden en het verdelen van sociale huurwoningen. Woningzoekenden kunnen hierdoor met één inschrijving reageren op het actuele woningaanbod van alle deelnemende corporaties uit de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Een vergaande digitalisering is hierbij een bewuste keuze. Woningzoekenden kunnen op ieder gewenst tijdstip het aanbod bekijken en reageren. De samenwerking zorgt voor uitgebreide keuzemogelijkheden.



3.3 Toewijzingsbeleid

Met uitzondering van de seniorencomplexen, waarvoor een leeftijdsgrens geldt, stellen we vooraf geen eisen als het om het toewijzen van een woning gaat. We gaan alleen uit van de landelijke toewijzingseisen. Dit betreft inkomen en de verplichting jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale woningen aan deze groep toe te wijzen. In de overzichten hieronder staat dit verder gespecificeerd.

In het overzicht staan bovendien de toewijzingen aan de bijzondere aandacht groep genoemd. Hieruit maakt u op dat wij voldoen aan onze taakstelling.

Totaal t/m december 2014	< 34.678	>34.678	Totaal
Aantal verhuringen	140	7	147
Percentage toewijzingen conform EU richtlijn			95,24%

3.4 Urgent woningzoekenden

In 2014 ontvingen 92 huurders vanuit de herstructureringswijk een urgentiestatus. Dit in verband met de sloop en nieuwbouw in de Oranjebuurt. Een bijzondere situatie die tijdelijk voor extra druk op de woningmarkt zorgde. In 2014 hebben we 17 urgent woningzoekenden een woning toegewezen gekregen. (15 stadsvernieuwingsurgenten en 2 medisch urgenten).



3.5 Huurbeleid

We richten ons vooral op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. De huurprijs en betaalbaarheid is hierin van groot belang. De verhuurdersheffing zorgt voor verregaande financiële consequenties voor de corporatiesector. Dit zorgt voor een spanningsveld als het gaat om het huurbeleid.

Dit heeft ervoor gezorgd dat we per 1 juli 2014 de huurstijging hanteren met het maximale inkomensafhankelijke percentage. Daarbij toppen we af op de in oktober 2013 vastgestelde streefhuren. De volgende percentages zijn gehanteerd.

- Huishoudens met een inkomen tot € 34.085,- (peiljaar 2012) gaan maximaal 4 procent meer huur betalen (inflatie plus 1,5 procent: het zogenaamde basishuurverhogingspercentage).
- Huishoudens met een inkomen tussen € 34.085,- en € 43.602,- betalen maximaal 4,5 procent meer (het basishuurverhogingspercentage plus 0,5 procent)
- Huishoudens met een inkomen boven € 43.602,- maximaal 6,5 procent (het basishuurverhogingspercentage plus 2,5 procent).

Het inflatiepercentage over 2013 bedroeg 2,5%. Daarmee zijn de maximale huurverhogingspercentages voor gereguleerde huurwoningen per 1 juli 2014 gelijk aan die in 2013, toen de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het eerst werd toegepast. De gemiddelde streefhuren bedragen in 2014, 75% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurprijs van de woningen ligt daarmee op € 463,- (landelijk gemiddelde 2015 is € 494,- per maand).

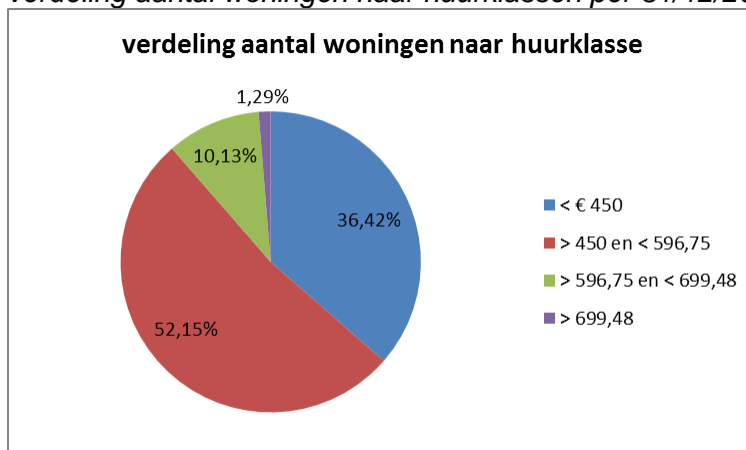


Doorrekening van dit beleid zorgt voor een gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 van 2,28%

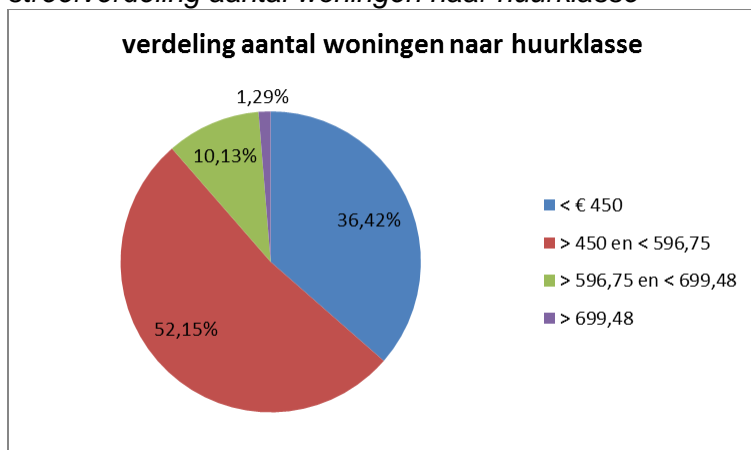
(begroot 2,75%). De huren bedragen dan 65,2% van de maximaal redelijke huren. Ook wij delen de zorg van huurders, de Woonbond en Aedes die het voornemen hebben met elkaar een huurbeleid te ontwikkelen met een goed evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende huizen voor woningzoekenden en de huurinkomsten en investeringen voor corporaties.

Onderzoek wijst uit dat ongeveer 20% van onze huurders een inkomen heeft waarbij een huur boven de € 450,- een onevenredig beslag op het inkomen zou leggen (uitgangspunt is huurquote van maximaal 20%). We streven er dan ook naar dat minimaal 20% van onze voorraad een huurprijs heeft, die ligt beneden de € 450,- en 40% beneden de € 596,75.

verdeling aantal woningen naar huurklassen per 31/12/2014



streefverdeling aantal woningen naar huurklasse



3.6 Mutatie

Door het aantrekken van de woningmarkt en de herstructurering van de Oranjestad in Boven-Hardinxveld is de mutatiegraad ten opzichte van het jaar 2013 gestegen van 5,1% naar 5,9%.

3.7 Huurtoeslag/huurincasso

Vanaf 2014 werd de huurtoeslag rechtstreeks uitbetaald aan de huurder. Omnivera heeft zo geen inzicht meer in wie wel/wie geen huurtoeslag ontvangt. Hier is dan ook geen percentage voor te noemen. Voor wat betreft de betalingen van de huurpenning constateren we dat 87% van onze huurders gebruik maakt van een automatische incasso. Door bovendien een streng huurincassobeleid te voeren streven we er naar om in een vroeg stadium betalingsproblemen te signaleren en actie te ondernemen. Zo voorkomen we dat huurders in problemen komen. De huurachterstand bedraagt 0,83% van de jaarhuur. In 2014 waren er 3 huisuitzettingen.

3.8 Woonkosten

Niet alleen de huurprijs bepaalt de woonlasten. De energiekosten drukken steeds zwaarder op de uitgaven van onze huurders. Het inperken van het energieverbruik is dan ook in die zin belangrijk. Jaarlijks bieden we bewoners van vooraf geselecteerde woningen een pakket aan van energiebesparende maatregelen. Een aantal maatregelen betaalt de verhuurder:

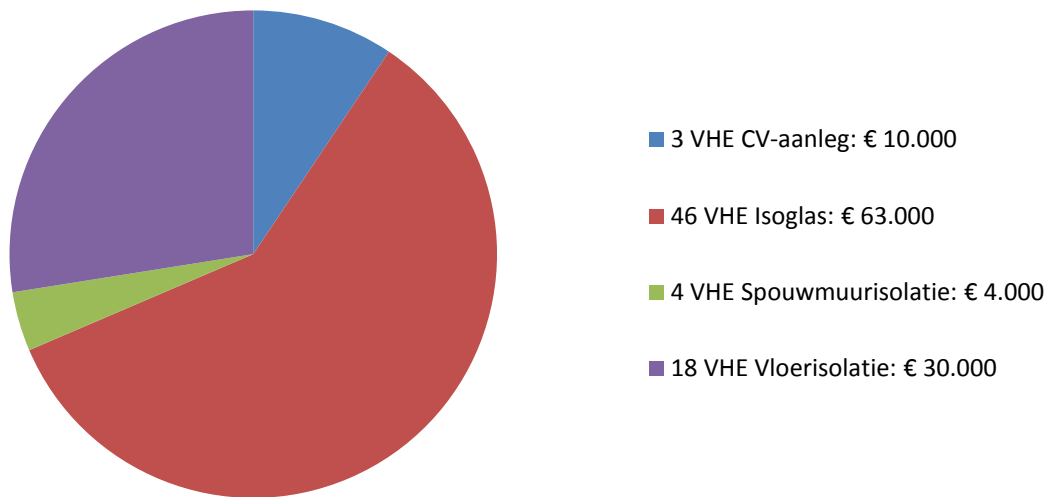
- Complexmatige vervangen van de traditionele cv ketels door HR-combiketels
- vervanging van mechanische ventilatiesystemen in appartementen
- energiezuinige toerengeregelde cv-pompen
- energiezuinige liftmachines

Ook krijgen bewoners van vooraf geselecteerde woningen de mogelijkheid om isolerende maatregelen toe te passen waar een huurverhoging tegenover staat die gecompenseerd wordt door een lagere energierekening.

- isolerende beglazing HR++ tijdens mutatie en bij een grote schilderbeurt
- vloer-, dak, en spouwisolatie tijdens mutatie en bij een grote schilderbeurt

In 2014 is voor een bedrag van € 106.450,- aan energiebesparende maatregelen uitgevoerd. De interesse voor het aanbrengen van isolerende maatregelen met huurverhoging valt nog wat tegen. In de grafiek hieronder ziet u in het overzicht de maatregel, de investering en het aantal woningen uitgesplitst.





Zeker bij nieuwbouw kijken we nadrukkelijk naar mogelijkheden om duurzaam en energiezuinig te bouwen. Per project wordt dit beschreven. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

4 Ruimte voor vastgoed/kwaliteit van de woningen

Omnivera houdt haar woningbezit op een kwalitatief hoog niveau door tijdig groot-, planmatig en dagelijks onderhoud uit te voeren. Het dagelijks onderhoud bestaat uit service-onderhoud en mutatie-onderhoud. Daarnaast is er nog groot- en planmatig onderhoud. De criteria voor het onderhoud zijn vastgesteld in het nieuw vastgestelde strategisch voorraadbeleid 2014. In 2014 besteedden we € 2.824.683,- aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. In het overzicht is de opbouw van ons bezit weergegeven.

4.1 Service-onderhoud

Voor het serviceonderhoud kan de huurder een servicecontract afsluiten. Vanaf 1 januari 2014 bieden we het servicecontract standaard aan bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Huurders kunnen telefonisch of digitaal via de website een serviceverzoek indienen. Valt de aanvraag binnen het servicecontract, dan lost de all-round onderhoudsmedewerkers het probleem kosteloos op. Ook een tweejaarlijkse keuring van de woning maakt onderdeel uit van het servicecontract. Voor deze keuring is in 2014 een procedureboek opgesteld.



In 2014 maakten 864 huurders gebruik van het servicecontract en waren er 2482 serviceverzoeken. De gemiddelde uitgaven komen op € 151,- per reparatie. In 2014 hebben 289 woningen een keuring gehad.

4.2 Woningverbeteringen

Op aanvraag van een huurder kan een badkamer, keuken of toilet worden opgeknapt. We zorgen hierbij voor maatwerk. Een woningverbetering heeft altijd een huurverhoging tot gevolg. In 2014 zijn 14 aanvragen behandeld. Gemiddeld is hier € 4.679,- per woning uitgegeven.

4.3 Mutatie-onderhoud

In 2014 keken we bij het muteren van een woning kritisch naar de leeftijd, de restant levensduur bij het 'woontechnisch' op orde maken van de woning. We beoordelen welke werkzaamheden er vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid urgent zijn. Ons uitgangspunt hierin is 'schoon, heel en veilig'. De gemiddelde mutatiekosten lagen in 2014 op:

- Regulier mutatie onderhoud € 1.230,-
- Mutatiepluisonderhoud € 22.251,-



4.4 Groot, planmatig, onderhoud

Bij het planmatig uitvoeren van groot onderhoud kijken we niet alleen naar de kwaliteit van de woningen maar ook naar de behoeften van de klant. Zo krijgen bewoners de mogelijkheid om (tegen betaling) dubbel glas en/of vraaggestuurde ventilatie aan te brengen. In 2014 is bij de volgende woningen groot onderhoud gepleegd:

- | | |
|--|-------------|
| - Complex 070: Schilderwerk en EPA maatregelen | € 137.120,- |
| - Complex 090: Schilderwerk en betonreparaties | € 133.111,- |
| - Complex 300: Casco renovatie | € 59.838,- |
| - Diverse complexen liftrenovaties | € 205.380,- |

4.5 Verkoopbeleid

Omnivera had een gematigd verkoopbeleid. We waren en zijn zuinig op onze sociale woningvoorraad en onderhouden ons vastgoed graag op een meer dan gemiddeld niveau. Gewijzigde regelgeving en de verhuurdersheffing zorgen voor een behoorlijke druk op onze financiën en vraagt maatregelen. In 2014 is daarom het verkoopbeleid onder de loep genomen en aangepast. Daarbij speelden



volkshuisvestelijke en markttechnische factoren een rol. We willen de woningvoorraad afstemmen op de toekomst en voldoen aan de huidige markt vraag en gaan we in op de wensen van de huurders. Voor Omnivera vormen de lage- en middeninkomens de belangrijkste doelgroep. Deze doelgroep is goed voor 77% van de huishoudens binnen Omnivera. Een woningbezit van 1.800 woningen in 2020 volstaat. Ook wijst onderzoek uit dat secundaire doelgroep (inkomen tussen € 33.614,- tot € 43.000,-) tussen wal in schip valt. Te hoog inkomen voor een huurwoning, te laag inkomen voor een koopwoning.

Genoemde zaken betekenden dat het verkoopbeleid is aangepast en dat we de komende jaren ongeveer 300 woningen selecteren voor verkoop. In 2014 ontvingen de bewoners van 138 een aanbod om de huidige huurwoning te kopen. De verkoop van 18 woningen in nog geen half jaar bewijst dat we niet alleen aan een wens vanuit de huurders tegemoetkomen, maar gelijktijdig inspelen op de toekomst. En nog tal van opties tot koop zijn in behandeling.

4.6 Verkoop Poolster

Ook zijn in 2014, na goedkeuring van het ministerie van BZK, de appartementen aan de Poolster verkocht. Hiermee namen we afscheid van een complex woningen dat vanwege een bovengemiddelde huurprijs moeilijk verhuurbaar was. Ook bracht het complex hoge beheerskosten met zich mee.



5 Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling

In 2014 hadden we te maken met dalende huizenprijzen, verscherpte hypotheekregels, stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt en een knellende positie van de middeninkomens. Bovendien ligt er een druk op de kasstromen door de verhuurdersheffing. Om dan toch te blijven investeren in projecten vraagt naast ambitie een goede borging.

In 2014 is daarom het investeringsstatuut met daarin de rendementseisen aangepast en opnieuw door het bestuur vastgesteld. De diverse ontwikkelingsfasen zijn hierin beschreven. Vastgestelde beoordelingscriteria op volkshuisvestelijk, markttechnisch en financieel niveau zorgen voor duidelijkheid bij beslissingen van 'go or not go' bij de ontwikkeling en uitvoering van een project.

5.1 Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling/Oranjebuurt

De komende 4/5 jaar vervangen we in de Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld 92 huurwoningen uit de jaren '50 door 76 koop- en huurwoningen. Eind 2014 startten we met de sloop van de eerste fase van woningen in de Oranjebuurt. De woningen worden conceptueel gebouwd. Dit betekent een snelle bouwtijd, een goede kwaliteit voor een goede prijs. De uitplaatsing van 'zittende' huurders verloopt voorspoedig en inmiddels zijn de acht huurwoningen vanuit de eerste fase verhuurd aan 'oud' bewoners en de vier koopwoningen verkocht.



5.1.1 Energievoorziening

De woningen worden volgens de nieuwste inzichten en met duurzame materialen gebouwd. De woning is bijzonder goed geïsoleerd en heeft een minimum aan energieverbruik. De daken zijn voorzien van extra isolatie en in de kunststof kozijnen plaatsen we Triple glas. Ook zijn de woningen voorzien van zonnepanelen, wat nog een voordeel oplevert voor wat betreft energieverbruik.

5.2 Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling/ Wonen en zorg

De afgelopen 15 jaar en investeerden we op grote schaal in zorgvastgoed. Ongeveer 10% van het vastgoed van Omnivera bestaat uit zorgvastgoed. Gewijzigde regelgeving ervoor dat we per project kritisch kijken of het voldoet aan de rendementseisen die beschreven staan in het investeringsstatuut.

5.3 Tiendwaert

In 2013 startte de bouw van vervangende nieuwbouw voor verpleeghuis Tiendwaert. Het in december 2014 opgeleverde verpleeghuis biedt plaats aan 50 cliënten. Naast woonruimte is er een kantoor voor de Thuiszorg en algemene ruimten. Rivas Zorggroep huurt dit complex in zijn geheel.



5.3.1 *Energievoorziening*

Bijzonder bij dit project is dat naast het gebruik van duurzame materialen ook gebruik gemaakt wordt van warmte- koudeopslag. Dit betekent dat de watervoerende lagen in de bodem gebruikt worden om warmte en koude op te slaan. In de zomer gebruiken we het koude grondwater om het gebouw te koelen. Het opgewarmde water slaan we op in de bodem en gebruiken we in de winter om te verwarmen. Deze investering zorgt voor een vermindering van energieverbruik en is een stuk minder belastend voor het milieu.

5.4 **De Groene Wei**

In 2012 vroeg de gemeente Giessenlanden ons mee te denken en te zoeken naar mogelijkheden van de bouw een project in Giessenburg. Het project bestaat uit 26 huurappartementen voor ouderen en bewoners met een lichamelijk en/of een verstandelijke beperking, 16 koopwoningen en een ontmoetingscentrum. Inmiddels is het definitief ontwerp ingediend en zijn diverse samenwerkingsovereenkomsten getekend met de samenwerkingspartners Stichting Syndion, De Lange Wei, de Gemeente en de aannemer. De opzet van het plan is het creëren van een wijk waar iedereen kan wonen en iedereen kan zorgen. Het ontmoetingscentrum krijgt hierin een centrale functie. Belanghoudersgroepen als het WMO platform, de seniorenraad, Zedje en de Dorpsraad denken actief mee als het gaat om de indeling van de woningen en de bereikbaarheid van het dorpscentrum. De start van de bouw staat gepland in de eerste helft van 2016.



5.5 **Gezondheidscentrum Giessenschoollocatie**

In 2012 tekenden alle betrokken partners de overeenkomst om te komen tot een gezondheidscentrum met zorgappartementen. Bezwaarschriften van omwonenden zorgden en zorgen voor de nodige vertraging. Inmiddels is het plan definitief en zijn procedures in gang gezet om over te gaan op realisatie.

Echter, de gewijzigde regelgeving met betrekking tot wonen en zorg en het bouwen van commercieel vastgoed zorgen voor een heroverweging binnen Omnivera. Financiering met borging is niet mogelijk en er is nog geen definitieve toestemming verkregen om het complex te verhuren aan een zorgpartij. Deze factoren zorgen voor een verhoogd projectrisico en vormen een financieel gevaar voor de organisatie. Vanwege het voornoemde zoeken we intensief naar een belegger voor het commerciële vastgoed en zijn in overleg met een zorgaanbieder over de verhuur van de woningen.

6 Ruimte voor vastgoed/projectontwikkeling/herstructurering

6.1 Sluisweg/Frederikstraat

In 2014 zijn bewonersavonden gehouden voor de bewoners van de Sluisweg en de Frederikstraat. Gezien de leeftijd van de woningen is de einde exploitatietijd het jaar 2021. Samen met bewoners zijn diverse scenario's besproken. Vervolgens vonden huisbezoeken plaats. Tijdens deze gesprekken werden de woonwensen geïnterviewd. Inmiddels heeft de evaluatie en terugkoppeling naar de bewoners plaatsgevonden. Hieronder in het kort de uitkomsten en wat dit voor deze woningen en de bewoners betekent.



6.1.1 Sluisweg

De meeste bewoners willen blijven huren.

Dit betekent dat we de woningen standaard onderhouden en er geen woningverbeteringen meer uitgevoerd worden. In het kader van de leefbaarheid verhuren we leegkomende woningen via Totaal Leegstandsbeheer of de woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract. De exploitatietijd eindigt in het jaar 2021.



6.1.2 Frederikstraat

Bewoners willen graag blijven huren.

Dit betekent dat we de woningen standaard onderhouden en er geen woningverbeteringen meer uitgevoerd worden. In het kader van de leefbaarheid verhuren we leegkomende woningen via Totaal Leegstandsbeheer of de woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract. De exploitatietijd eindigt in het jaar 2021.



7 Ruimte voor onze wijken en buurten/leefbaarheid/leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed begrip en betekent voor iedereen weer wat anders. Wij richten ons als het over leefbaarheid gaat op goede onderlinge contacten en een schone, hele en veilige woonomgeving. Dit zijn factoren die het prettig wonen bevorderen. De wijkbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Zij zijn zichtbaar aanwezig in de wijk en het directe aanspreekpunt voor bewoners.

7.1 Wijkbeheer

Het werk van de wijkbeheerder is in te delen in regulier werk, reactieve werkzaamheden en ondersteuning bij groot onderhoudsprojecten. Het reguliere werk heeft niet alleen te maken met het toezicht houden op het schoonmaakwerk of de groenvoorziening, maar gaat verder. Zo is er regelmatig overleg met de bewonerscommissies en is de wijkbeheerder de contactpersoon bij complexmatige storingen. De wijkbeheerder heeft van nature aandacht voor de bewoners en stapt makkelijk binnen. Dit kan naar aanleiding van een klacht of huurachterstand, maar het kan ook gewoon een kennismakingsbezoekje zijn.

7.1.1 Tent in de wijk

In 2014 profileerden de wijkbeheerders zich nadrukkelijk. Zo organiseerden zij samen met welzijnsorganisatie Servanda, de wijkagenten en de gemeente de 'tent in de wijk'. Elkaar kennen en gebruik maken van elkaars kennis en kunde is de eerste voorwaarde om voor elkaar iets te kunnen betekenen en gezamenlijk op te trekken in het dienstbaar zijn aan de inwoners van Hardinxveld-Giessendam.



7.1.2 Wijktafel

In vervolg op deze 'tent in de wijk' is samen met Servanda Stichting Welzijn, politie gemeente wijkbeheer, zorgcentrum De Lange Wei en Stichting Waardeburch de 'Wijktafel' opgericht. Deze wijktafels bieden een platform aan bewoners en organisaties om elkaar te ontmoeten, te vinden en samen kleine en grote vragen en wensen vorm te geven. Per buurt zijn ambassadeurs, actieve bewoners, het gezicht van de wijktafels. De wijkbeheerders nemen actief deel aan deze buurtbijeenkomsten.

7.1.3 Planmatig onderhoud

Samen met de projectleider planmatig onderhoud zetten de wijkbeheerders een cyclus planmatig onderhoud/leefbaarheid op. Hierin staan duidelijk de verantwoordelijkheden en werkzaamheden van beiden benoemd. De wijkbeheerder is vanaf het allereerste begin betrokken bij de plannen en het plannen voor groot onderhoud. Hij speelt een belangrijke rol bij voorinspectie en fungeert als contactpersoon. Dit bevordert een vlotte voortgang voor het werk. Fijn voor ons, maar zeker fijn voor de bewoners.



7.2 Ruimte voor onze wijken en buurten/Sponsoring

Voor Omnivera is sponsoring een manier van communiceren met de lokale samenleving. Jaarlijks stellen we een budget beschikbaar. Iedere aanvraag toetsen we aan het sponsorbeleid. We kiezen vooral voor projecten, organisaties of evenementen die bij onze doelgroep in de belangstelling staan. In 2014 is een bedrag van € 950,- aan sponsorgeld gedoneerd.

De volgende activiteiten ontvingen een bijdrage:

Vrienden van de Tiendwaert
Servanda
Speel-In

Oranje Trouw
Mensen voor Mensen
ANBO

Bijdrage inrichting nieuwe verzorgingshuis
Bijdrage organisatie 'dag voor de ouderen'
Bijdrage jaarlijkse activiteitenweek voor de jeugd
van Hardinxveld-Giessendam
Bijdrage organisatie activiteiten Koningsdag
Bijdrage ouderenactiviteit
Bijdrage activiteiten ter gelegenheid van jubileum

8 Ruimte voor een klantgerichte organisatie

Binnen Omnivera zijn de lijnen kort en kent ieder zijn verantwoordelijkheid. Medewerkers tonen inzet, zijn gemotiveerd en klantgericht. Het beschikbaar gestelde persoonlijk opleidingsbudget zorgt ervoor dat medewerkers zich ontwikkelen. En van deze professionalisering profiteert onze huurder.

Aantal werknemers

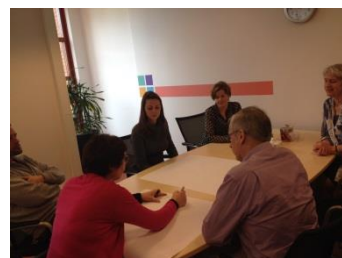
Binnen Omnivera werken op 31 december 2014, 26 medewerkers (fte).

Hieronder de relevante gegevens.

Aantal mannelijke werknemers	13
Aantal vrouwelijke werknemers	13
Aantal fte	21,6
Aantal fulltime werknemers	13
Aantal parttime werknemers	13
Gem. aantal dienstjaren	13,4

Opleidingen

Ontwikkelingen gaan door en medewerkers van Omnivera ontwikkelen mee. In dit kader reserveren we jaarlijks financiële middelen om vakgerichte opleidingen te volgen. In 2014 is hier in totaal voor € 28.266,49 in geïnvesteerd. Dit bedrag is inclusief het persoonsgebonden budget. Medewerkers maken hier, conform de regeling vanuit de CAO woondiensten gebruik van.



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2014; 3,3%. Dit percentage is inclusief een langdurig zieke werknemer. Vanuit het CBS is het landelijk ziekteverzuimpercentage in onze branche 4,3%. Een positieve ontwikkeling. Ter vergelijking nog het cijfer van 2013. Het ziekteverzuimpercentage was toen 4,68%.

8.1 Klantgericht werken

Medewerkers van Omnivera werken klantgericht. Zij spelen in op de wensen van de klant en passen hier hun werkwijze op aan. Zo is 20 februari 2014 de nieuwe website gelanceerd met een geïntegreerd klantportaal. Klanten kunnen zo 24/7 een serviceaanvraag indienen of inzicht krijgen in de huurbetalingen. Steeds meer klanten weten ons via de digitale weg te vinden en maken gebruik van deze service. Dit en het digitale proces van woning aanbieden zorgden voor minder kantoorbezoeken en minder telefoon. De openingstijden van het kantoor zijn hierop aangepast. Het kantoor is nu 's middags voor bezoek gesloten en medewerkers klantenservice voeren nu meer ondersteunend werk uit voor de woonconsulenten, die op hun beurt weer vaker in 'de wijk' zijn.



8.1.1 Klanttevredenheid

Om te weten te komen of klanten tevreden zijn over onze manier van werken, waren we in het verleden aangesloten bij het KWH-huurlabel. Inmiddels is in 2014 een start gemaakt met een ander, dynamischer systeem voor het meten van de beleving van onze dienstverlening. Zo ontvangt iedere klant na een service-aanvraag een aftersale formulier en kunnen zij hun tevredenheid noteren. Dit dynamischer meten breiden we in de loop van de tijd verder uit.

8.1.2 Geschillencommissie

Ondanks onze inspanningen kan het zijn dat een klant niet tevreden is. Lukt het niet om dit samen op te lossen, heeft de klant de mogelijkheid de klacht in te dienen bij de onafhankelijke geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. In 2014 zijn er 3 geschillen ingediend. Hieronder in het kort een toelichting en de uitspraak.

Zaaknr. GCWZHZ 2014-20

Dit geschil betrof het niet nakomen van afspraken in verband met mogelijke overname van een laminaatvoer en raambekleding en tevens een onheuse bejegening.

Het advies

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid heeft de klacht beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht niet gegrond is. De commissie is van oordeel dat na het beëindigen van de huurovereenkomst een financiële genoegdoening niet hoeft te worden verstrekt voor de achtergebleven spullen.

Zaaknr. GCWZHZ 2014-21

Dit geschil betrof het in rekening brengen van kosten die gemaakt zijn bij asbestsanering.

Het advies

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid heeft de klacht beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht niet gegrond is. De commissie is van mening dat de corporatie datgene heeft gedaan wat binnen haar dienstverlening mag worden verwacht.

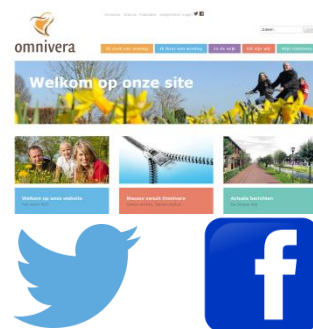
Zaaknr. GCWZHZ 2014-25

Dit geschil betrof lekkage als gevolg van de ramen die bij de bovenburen in de kiepstand openstonden tijdens ernstige regenval.

De klacht is door een technisch ingrijpen vanuit Omnivera opgelost en derhalve is de zaak teruggetrokken.

8.2 Communicatie

Communicatie vormt intern en extern één van de pijlers voor goed contact. Intern maken we gebruik van Intranet en heeft iedereen vrije toegang tot het digitale archief. Bovendien krijgen medewerkers tijdens de maandelijkse personeelsbijeenkomsten informatie over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, financiën en vastgoed. Extern communiceren we efficiënt en vermijden daarbij ouderwets woordgebruik en/of vakjargon. In onze communicatie zijn we betrouwbaar, direct, helder en vooruitstrevend. Naast de reguliere persoonlijke informatie via een brief, bieden we belanghouders en klanten bovendien de mogelijkheid ons te volgen via Twitter en Facebook en houden we de website 'up to date'.



8.3 Organisatie/bedrijfsgegevens/organogram

Naam: Stichting Omnivera
Gevestigd te: Hardinxveld-Giessendam
Adres: Rijnstraat 1, 3371 ST
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.
In verband met een naamswijziging zijn de statuten op 17 januari 2008 nogmaals aangepast.

8.3.1 Werkgebied

Het werkgebied van Omnivera ligt, mede door de samenwerking van 15 corporaties voor wat betreft de woonruimteverdeling, in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Rivierenland en het Land van Heusden en Altena.

8.4 Governance

Omnivera onderschrijft de vastgestelde beginselen van de **Aedescode** en de **Governancecode** woningcorporaties. De corporatie is bestuurlijk ook zo ingericht. De diverse **relevante documenten** publiceren we op internet.

8.4.1 Het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door directeur-bestuurder Benno Gruijters. Het bestuur is verantwoordelijk voor de totale bedrijfsvoering van Omnivera. Hieronder valt de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's. Een aantal maatregelen om deze risico's te beheersen leest u hieronder. De bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan beschreven in het reglement 'raad van commissarissen/directeur-bestuurder en het managementstatuut.

8.5 Risico beheersing

Omnivera is zich bewust van de risico's die zij loopt. Risicomanagement en risicobeheersing staan bij ons hoog op de agenda en verdienen onze aandacht. De basis hieromtrent hebben wij verankerd in diverse fasedocumenten als aanbestedingsbeleid, investeringsstatuut, treasurystatuut en procuratie- en mandatering reglement. Deze worden periodiek getoetst en geactualiseerd. Daarnaast is onze werkwijze vastgelegd en uitgewerkt in procedures met daarin aangebrachte functiescheiding tussen beschikkende, beherende en registrerende functies. Tijdens de interim controles toetst onze accountant de werking hiervan. Uit de rapportages van de accountant blijkt dat Omnivera voor wat betreft de belangrijkste risico's 'in control' is. Ook het CFV heeft in haar toezichtbrief aangegeven dat er geen aanleiding is voor extra controles en Omnivera voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Laat onverlet dat dit vraagstuk geen statisch gegeven is. Periodiek toetsen door interne controle maatregelen, vastgelegd in een IC-plan, zal leiden tot een continue proces van verbeteren.

8.6 Verbindingen

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

8.7 Verklaring besteding gelden

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

8.8 Ondernemingsraad (OR)

De ondernemingsraad vervult een formele positie binnen Omnivera. De vier belangrijkste bevoegdheden zijn het adviesrecht, het instemmingsrecht, het initiatiefrecht en het informatierecht. Dit is vastgelegd in het **reglement ondernemingsraad** Omnivera.

In 2014 vergaderde de OR over de volgende onderwerpen:

- toelichting jaarverslag 2013
- Arbo jaarverslag 2013 en Arbo jaarplan 2015

Bovendien vergde de voorgenomen samenwerking/fusie veel vergadertijd.



De ondernemingsraad bestaat uit drie leden:

- P. van der Walle, voorzitter,
- S. de Jong, secretaris,
- K. Hoekwater, lid.

Hardinxveld-Giessendam, 3 juni 2015

w.g.

P.J. van den Berk,
directeur-bestuurder a.i.

9 Intern toezicht

9.1 Inleiding

Het jaar 2014 kende enkele bijzondere aandachtspunten. De incidenten in de wereld van de woningcorporaties hadden hun invloed op het imago en de beleidsvoering van corporaties. Voor de raad van commissarissen was dit extra reden het eigen toezicht nauwgezet uit te voeren en te beschouwen. Gelukkig kan geconstateerd worden dat Omnivera een echte sociale-huisvester is gebleven die geen onverantwoorde keuzen heeft gemaakt. De uitkomsten van de parlementaire enquête leveren uiteraard ook voor Omnivera veranderingen op, echter zonder gebaseerd te zijn op voorbeelden die ook Omnivera zich zou moeten aantrekken. Het overheidsbeleid, met name de verhuurdersheffing en de verhuurnorm, zal leiden tot afname van de sociale huurmarkt en inkrimping van het woningbezit. Om deze reden heeft de raad van commissarissen positief gereageerd op een verzoek van een collega corporatie om samenwerking en besloten tot onderzoek naar fusie met "Goed Wonen Zederik". De raad van commissarissen is nauw betrokken bij het onderzoek naar een samenwerking/fusie door participatie met twee leden in de begeleidingscommissie. In november zag een concept besluit het licht op grond van een aantal documenten die ter advisering voorgelegd moeten worden aan externe en interne organen. Op grond daarvan heeft de raad van commissarissen in overleg met de bestuurder opdracht gegeven tot een onderzoek naar de interne samenwerking door een externe partij.

De raad van commissarissen houdt toezicht conform de geldende Governance code, op het beleid van de Corporatie, op de uitvoering door de directeur-bestuurder en staat de directeur-bestuurder met raad terzijde. Daarnaast is de raad van commissarissen werkgever van de directeur-bestuurder. De bijdrage aan het contact met externe stakeholders kwam o.a. tot uiting in het bijwonen van een georganiseerde stakeholders- bijeenkomst, een bijeenkomst met raadsleden en het bezoeken van externe bijeenkomsten.

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 het financieel beleid en beheer van Omnivera;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording (jaarverslag, stakeholderscontact)
- financieel verslaggevingsproces;
- 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 en voor de raad van commissarissenspecifieker in de z.g. werkafspraken.

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

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

- het BBSH en de Woningwet;
- de jaarbegroting 2014;
- jaarplan 2014;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- de tertiaalrapportages van de bestuurder en het managementteam;
- richtlijnen, risicokaders, beoordelingsmethodieken en rapportages van de externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- de Governancecode.

9.2 Verslag van de vergaderingen in het jaar 2014

De raad van commissarissen heeft in het afgelopen jaar zeven reguliere vergaderingen belegd. (2013: zeven).

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. Ook heeft de raad van commissarissen geldende protocollen geëvalueerd, zo nodig aangepast en opnieuw vastgesteld. Tevens is aandacht besteed aan de eigen informatievoorziening, eigen kennisontwikkeling en beoordeling van beschikbare competenties. Uiteraard zijn belangrijke externe rapportages als de accountantsverklaring, het accountantsrapport en de managementletter, CFV beoordeling van de continuïteit en solvabiliteit, de oordeelsbrief van de minister en het faciliteringsvolume van het waarborgfonds naar tevredenheid aan de orde geweest. De raad van commissarissen heeft ook in 2014 aan de hand van de externe beoordelingen en eigen intern toezicht vastgesteld dat Omnivera een gezonde financiële positie heeft en de bedrijfsvoering goed op orde is, waarbij de raad overigens het standpunt heeft dat voor de komende jaren een verdere besparing van de bedrijfslasten wenselijk is.

De goedkeuringen zijn conform geldende procedures gegeven aan begroting, jaarverslag en jaarrekening, evenals aan het meerjarenbeleid op inhoudelijk en financieel terrein. Ook werd goedkeuring gegeven aan de huurverhoging, ondanks het feit dat de raad de verhuurdersheffing nog steeds een oneigenlijk instrument vindt voor het beoogde doel namelijk het tegengaan van scheef wonen. De raad acht de inkomensgrens voor verbetering vatbaar en beschouwt de verhuurdersheffing als een belasting die conform de belastingwetgeving zou behoren te worden opgelegd aan scheefhuurders. Omnivera voert een gezond en verantwoord beleid in de sociale volkshuisvesting

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

Voor de ontstane vacature door het regulier aftreden per 1 juli 2014 van dhr. J.Meijer is een openbare werving in gang gezet. Door een samenwerkingsverzoek van collega corporatie "Goed Wonen Zederik" is de werving opgeschort toen bleek dat deze samenwerking kon uitmonden in fusie. De raad heeft daardoor in de tweede helft van 2014 bestaan uit vier leden.

De leden van de raad van commissarissen volgden bijscholingen en workshops en bezochten bijeenkomsten van de vereniging van toezichthouders en Aedes.

De raad van commissarissen hield een zelfevaluatie, trok lering uit enkele punten van zelfkritiek en plande een nieuwe zelfevaluatie.

De raad nam kennis van het rapport van de Klachtencommissie. Omnivera voert een goed beleid.

Het rapport van de remuneratiecommissie, de beoordeling van de bestuurder is besproken. De bestuurder heeft afgezien van een bonus. Zijn salaris

(op jaarbasis 137.543,79) is conform de geldende regeling voor de grootte van Omnivera en de bestuurder zal volgens de WNT en de door de minister vastgestelde tabellen t.z.t. een aanpassing van zijn beloning krijgen. De bestuurder kreeg toestemming tot het volgen van een management opleiding bij Tias/Nimbis en het voortzetten van zijn externe coaching.

Directeur-bestuurder

Salaris	105.797,26
Onkostenvergoeding	3.000,00
Pensioen	22.320,33
Fiscale bijtelling auto	<u>6.426,20</u>
Totaal	137.543,79

Door goedkeuring van jaarverslag en jaarrekening 2013 verkreeg de bestuurder décharge voor het beleid in 2013. Het geactualiseerde treasurystatuut is goedgekeurd.

Door de eerdere 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. Tijdelijk is een gedeelte van de reserve collegiaal uitgeleend geweest aan een collega corporatie, dit is terugbetaald.

Door de raad is in samenspraak met het bestuur en management een organisatiebrede risico-inventarisatie en –analyse uitgevoerd ter bepaling van adequate risicobeheersingsmaatregelen. Voor het zorgvastgoed van Omnivera is een afzonderlijke risicoanalyse uitgevoerd door een extern deskundige. De rapportage hiervan is in de raad besproken.

De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan het verkoopbeleid en volgt de uitvoering. Conform het beleid is besloten het complex Poolster in verkoop te brengen omdat het niet past in gewenst bezit. De bestuurder is gemachtigd tot uitvoering.

De raad kent geen transacties met strijdige belangen.

De raad heeft toestemming gegeven voor nader onderzoek naar verdergaande samenwerking of fusie met Goed Wonen Zederik, een kleine collega corporatie. In de oktober vergadering zijn concept stukken over de meerwaarde van fusie, de eventuele topstructuur, de hoofdstructuur en van belang zijnde profielen besproken. Stukken zijn voorgelegd aan Huurdersraad en OR. Ook aan de Gemeente zal een zienswijze worden gevraagd. Door een signaal van de OR over problemen in de samenwerking binnen de organisatie is een onderzoek gestart en is de interne advisering over de eventuele fusie opgeschort.

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

9.3 Financiële commissie

Belangrijke financiële zaken worden behandeld binnen de financiële commissie. Deze commissie bestaat vanuit de raad van commissarissen uit de heren J. 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 2014 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, rekening houdend met de verhuurdersheffing te laag wordt bij ongewijzigd beleid.

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 2013 over.

In de financiële commissie is de opdracht voor de accountantscontrole voor 2014 besproken en goedgekeurd. Tevens zijn jaarplan en begroting voor 2015 van positief advies voorzien. Ook de toezichtbrief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is uitgebreid besproken en van positief advies voorzien. Tenslotte is de financiële commissie nauw betrokken geweest bij de beoordeling en bespreking van de due diligence rapportage die in het kader van het fusieonderzoek met Goed Wonen Zederik is opgesteld.

9.4 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;
- relevante informatie van ministerie, VTW en Aedes tot zich genomen
- relevante studiedagen en bijscholing gevolgd.

Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest. Een inmiddels in gang gezette openbare werving voor de per juli optredende vacature is opgeschort tijdens het onderzoek naar een eventuele fusie. Van dhr. J Meijer is afscheid genomen onder dankzegging voor zijn langdurige en deskundige bijdrage aan de raad.

De raad heeft een zelfevaluatie gehouden en relevante procedures geëvalueerd en herzien vastgesteld.

9.5 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 2014 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 (neven)functie 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 2014 heeft binnen Omnivera geen melding plaatsgevonden in het kader van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

9.6 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 2014 heeft plaatsgevonden. Zoals eerder gemeld is, is de werving tijdelijk stilgelegd i.v.m. het onderzoek naar fusie. De door de raad van commissarissen in 2010 ingestelde financiële commissie is in 2014 voortgezet. De financiële commissie heeft tot taak de agendaonderwerpen met een financiële inhoud voor te bereiden.

Samenstelling raad van commissarissen

Naam	Geb. jr	Functie	Aandachtsgebied	Beroep	Nevenfunctie(s)
A. Bogerd	1950	Voorzitter	Algemeen	Voormalig directeur-bestuurder	- 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	
vacature		Lid	Vastgoed		
E.M. van der Es	1984	lid	Juridisch	Advocaat	
J. Havelaar	1969	Lid	Financieel	Registeraccountant en vestigingsleider accountantskantoor	

Namens de huurders hebben de heer J. Meijer (tot 30 juni) en mevrouw E.M. van der Es zitting gehad in de raad van commissarissen en bezochten zij in dat kader vrijwel iedere vergadering van Stichting Huurdersraad Omnivera. Na het afscheid van de heer J. Meijer halverwege 2014 is de heer A. Bogerd nauwer betrokken bij de overleggen met de Huurdersraad.

De heren A.R.P. de Bruijn en J. Havelaar vormen samen de financiële commissie van de raad van commissarissen. De heren A. Bogerd en de A.R.P. de Bruijn vormen de remuneratie- en selectiecommissie.

De heer A. Bogerd en de heer J. Meijer hebben in het voorjaar een regulier overleg met de OR gevoerd. In het najaar heeft het overleg plaatsgevonden met de gehele raad van commissarissen.

9.7 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.M. van der Es	1-1-2013		1-1-2017*
De heer J. Havelaar	1-9-2013		1-9-2017*

*) herbenoembaar

Bezoldiging

		<u>Vlg loonstaat</u>	<u>Betaald over 2013</u>	<u>Totaal 2014</u>
A. Bogerd	Voorzitter	7.500,00		7.500,00
A.R.P. de Bruijn	Vice-voorzitter	5.500,00		5.500,00
E.M. van der Es	Lid	6.890,00	1.695,00	5.195,00
H. Havelaar	Lid	5.907,00	712,00	5.195,00
J. Meijer	Lid	2.750,00		2.750,00
		28.547,00	2.407,00	26.140,00

Hardinxveld-Giessendam, 3 juni 2015

w.g.

A. Bogerd, voorzitter

w.g.

A.R.P. de Bruijn, vice-voorzitter

w.g.

E.M. van der Es

w.g.

J. Havelaar

10 Financiële continuïteit

10.1 Financiële positie

Eind 2014 staat Omnivera er financieel goed voor. Wij voldoen aan de financiële criteria welke WSW en Centraal Fonds aan ons stellen.

De verhuurdersheffing legt weliswaar een grote claim op de investeringsmogelijkheden, maar hierop hebben we in de afgelopen jaren al geanticipeerd met een aantal maatregelen.

10.1.1 *Bedrijfslastenreductie*

De personeelsformatie is in de afgelopen jaren teruggebracht van bijna 30 fte in 2009 naar 22,5 in 2014. Deze noodzakelijk maatregelen waren gericht op een reductie van de bedrijfslasten. Inmiddels is een duidelijke daling ingezet, welke door zal zetten in 2015.

10.1.2 *Huurverhoging*

In het verslagjaar hebben we ervoor gekozen om de mogelijkheden te benutten om de huurverhoging door te rekenen afhankelijk van het inkomen. We beschouwen dit als een noodzakelijke maatregel om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. De totale huurverhoging over 2014 bedraagt 2,28%.

Om de betaalbaarheid te borgen hebben we er voor gekozen om de huurprijs niet hoger te laten oplopen dan de in 2014 vastgestelde streefhuur per woning. Deze streefhuren zijn vastgesteld op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs.

10.1.3 *Investerings*

In 2014 is het investeringsstatuut aangepast. Hierin is het investeringsbeslissingsproces geformaliseerd en is vastgelegd op welke criteria investeringen worden beoordeeld. Voorgenomen investeringen worden hieraan getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat investeringen passen in de statutaire doelstelling van Omnivera, waarbij de financiële continuïteit wordt gewaarborgd.

10.1.4 *Verkopen*

Om in de toekomst minder afhankelijk te zijn van vreemd vermogen, wil Omnivera in de komende jaren via verkoop eigen middelen genereren. In 2013 is een verkoopbeleid gereed gekomen, waarin circa 300 woningen zijn aangemerkt zijn geoormerkt om te verkopen. In de tweede helft van 2014 zijn als gevolg van dit beleid 18 woningen verkocht. Daarnaast zijn op 31 maart 2014 17 luxe huurwoningen aan de Poolster verkocht aan een belegger. In totaal is hiermee een kasstroom van € 6,1 miljoen gegenereerd. Het totale verkoopresultaat over 2014 bedraagt € 1,3 miljoen.

10.2 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 2014
Solvabiliteit	minimaal 20%	39,1%
ICR	minimaal 1,4	2,1
DSCR	minimaal 1	1,79
Loan to value	maximaal 75%	67,5%
Vreemd vermogen per woning	max. € 40.000	€ 36.500
Leningen / WOZ	Maximaal 50%	23,3%
Rente / Huur	Maximaal 30%	26,2%
Bedrijfslasten	€ 1.250 in 2015	€ 1.387

10.2.1 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 39,1% voldoen we ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

10.2.2 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 2014 van 2,1 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

10.2.3 Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft aan in hoeverre Omnivera uit haar operationele kasstroom en verkoopopbrengsten, haar rente en aflossing kan betalen. In 2014 is deze ratio ruim boven de norm van 1. Dit wordt veroorzaakt door de gerealiseerde verkopen.

10.2.4 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. Uitgangspunt is dat projecten die niet aan de minimale IRR voldoen niet tot uitvoering worden gebracht.

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.

10.2.5 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 67,5% (2013: 72,9%). Dit percentage zal in 2015 nog lager worden (60,4%), als 2 leningen van totaal € 8,5 miljoen begin 2015 worden afgelost.

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 80 miljoen bedraagt ongeveer 23,3% van de WOZ-waarde (€ 332,9 miljoen) van ons bezit.

10.2.6 Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

In haar toezichtbrief over 2014, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geoordeeld dat er geen aanleiding is tot opmerkingen of een nader onderzoek.

10.2.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De integrale beoordeling van de kredietwaardigheid is door het WSW in juli 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. In december is het borgingsplafond gesteld op € 53 miljoen.

In februari 2015 heeft het WSW haar toestemming verleend voor de fusie.

10.3 Resultaat 2014

	2014 (x € 1.000)	2013 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	15.470	14.037
Bedrijfslasten	13.422	12.359
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-140	78
Financiële baten en lasten	-3.279	-3.378
Belastingen	1.662	-970
Jaarresultaat	291	-2.591

In boekjaar 2014 heeft Omnivera een winst van € 291.000,- gerealiseerd. Deze winst wordt onder meer veroorzaakt door een aantal posten:

- toename verkochte woningen (winst € 1,3 miljoen);
- terugname onrendabele investering Tiendwaert (winst € 0,8 miljoen);
- onrendabele investeringen project Oranjebuurt (verlies € 1,5 miljoen);
- duurzame waardeverandering kantoorpand (verlies € 0,8 miljoen);
- verhuurdersheffing (verlies € 1,2 miljoen);
- belastingen (winst € 2,6 miljoen).

10.3.1 Bedrijfsopbrengsten

De toename van de bedrijfsopbrengsten 2014 ten opzichte van 2013 is vooral gelegen in de verkoop van woningen. Daarnaast is een terugname van de onrendabele investering in project Tiendwaert.

10.3.2 Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2014 circa € 2 miljoen hoger dan in 2013. Het grootste deel van de toename wordt veroorzaakt door de verhuurdersheffing. Daarnaast zijn ook de overige waardeveranderingen hoger dan in 2013.

10.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2014 en ultimo 2013. Door het overhevelen van commercieel vastgoed terug naar sociaal vastgoed en de daling van de marktwaarde, is een afwaardering over 2014 ten laste van het resultaat gebracht.

10.3.4 Belastingen

De belastingen leiden tot een bate in 2014. Dit wordt veroorzaakt door het behaalde resultaat voor belastingen (verlies) over 2014 en de mutatie van de latenties die ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in de jaarrekening én verliescompensatie.

10.4 Lening portefeuille

De totale leningenportefeuille van Omnivera bedraagt € 80 miljoen (€ 36.500,- per woning) Hiervan is een bedrag van € 57,3 miljoen geborgd via het WSW.

Op 31 december 2014 bedraagt de gemiddelde gewogen rentevoet 4,05% (2013: 4,19%). In augustus 2015 vindt een renteconversie plaats, waardoor de gemiddelde rentevoet zal afnemen. Ons beleid is er op gericht om het vreemd vermogen per woning in de komende jaren omlaag te brengen tot € 35.000,-. Begin 2015 zijn 2 leningen afgelost, in totaal € 8,5 miljoen. Als gevolg hiervan daalt het vreemd vermogen per woning naar € 32.700.

10.5 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.

10.5.1 Actuele bedrijfswaarde en marktwaarde

Voor 2014 is de bedrijfswaarde van het bezit berekend op € 120 miljoen (2013: € 116,5 miljoen.) Het commercieel vastgoed tegen marktwaarde is gewaardeerd op € 4,1 miljoen. De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt € 332,9 miljoen.

10.6 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. Eind 2014 is het treasurystatuut geupdated om aan de eisen van de toezichthouders te voldoen.

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.

10.6.1 Faciliteit rekening courant

Omnivera heeft bij haar huisbankier, BNG, geen kredietfaciliteit in 2014. In 2015 is een kredietfaciliteit van € 1 miljoen afgesproken.

10.6.2 Gebruik financiële instrumenten

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

Jaarrekening 2014

11 Kengetallen

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal verhuureenheden					
Woningen totaal	2.067	2.122	2.125	2.124	2097
Zorgeenheden	150	98	98	157	157
Totaal aantal woongelegenheden	2.217	2.220	2.223	2.281	2.254
Garages	69	69	69	69	70
Overige VHE's	10	10	8	6	6
Totaal aantal VHE's	2.296	2.299	2.300	2.356	2.330
Mutaties in het woningbezit:					
Aantal opgeleverde woningen	0	0	0	32	52
Aantal opgeleverde zorgeenheden	52	0	0	0	0
Aantal aangekocht	0	1	3	0	0
Aantal verkochte woningen	-35	-4	-2	-5	-4
Aantal verkochte zorgeenheden	0	0	-59	0	0
Aantal gesloopt	-20	0	0	0	0
Overige mutaties	0	2	2	-1	4
Totaal mutaties	-3	-1	-56	26	52
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	435	445	524	562	600
Betaalbaar	1.408	1.358	1.413	1.417	1395
Duur tot toeslaggrens	202	272	142	112	98
> huurtoeslaggrens (niet DAEB)	22	47	46	33	4
Totaal	2.067	2.122	2.125	2.124	2.097
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken / woning	1,12	0,93	0,93	0,84	0,85
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	523	478	504	491	650
Totaal kosten onderhoud per woning	936	855	1.153	1.124	1.803
Prijs en kwaliteit					
Gemiddelde aantal punten WWS	147,0	148,1	147,7	141,9	141,6
Gemiddelde netto huurprijs	481	466	443	423	412
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	65,2	63,3	62,3	63,6	62,8
Huur / WOZ-waarde	3,68%	3,39%	3,22%	3,01%	0,0
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	5,9	5,1	5,4	5,6	6,9
Acceptatiegraad	53,0	68,8	77,0	83,0	84,0
Huurachterstand in % jaarhuur	0,69	0,71	0,82	0,83	0,70
Huurderving in % jaarhuur	0,83	0,84	1,24	0,95	0,66

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
Financiële continuïteit (vanaf 2010 waardering op bedrijfswaarde)					
Solvabiliteit	39,1%	38,7%	40,2%	34,0%	35,7%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	4,05	4,19	4,34	4,31	4,50
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	1,7%
DSCR	1,79	0,75	n/a	n/a	n/a
Bedrijfslasten per woning	1.387	1.372	1.452	1.202	1.276
Loan to value (bedrijfswaarde)	67,5%	72,9%	66,7%	73,6%	65,9%
Leningen in % van de WOZ-waarde	23,3%	23,2%	21,5%	21,9%	20,1%
Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)					
Eigen vermogen	55.642	55.534	56.351	45.138	48.169
Balans totaal	142.191	143.582	140.203	132.899	135.053
Jaarresultaat	290	-2.591	-2.533	-1.840	-2.444
Langlopende schulden	36.518	38.278	35.498	36.932	35.672
Bedrijfswaarde	54.127	52.499	53.183	50.148	54.132
WOZ-waarde	156.893	165.146	164.924	168.479	177.243
Rentelasten	1.535	1.568	1.612	1.717	1.587
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	26,2%	27,6%	27,9%	29,8%	31,0%
Medewerkers					
Aantal medewerkers	26	31	33	34	35
Aantal vrouwen	13	13	16	15	16
Aantal mannen	13	18	17	19	19
Aantal Fte	21,6	26,0	28,2	28,4	29,3
Aantal Fte per 100 woningen	0,97	1,17	1,27	1,25	1,30
Personeelskosten per fte	67.731	58.679	60.284	46.620	47.065
Personeelskosten per woning	857	897	1.042	896	612
Gemiddelde leeftijd	45,7	47,5	47,8	47,7	47,3
Ziekteverzuim	3,30%	4,86%	6,74%	4,86%	5,27%

12 Balans per 31 december 2014

ACTIVA	31 december 2014	31 december 2013
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	119.999	116.547
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.469	1.135
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.263	3.153
	123.731	120.835
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.077	7.924
Vastgoed in ontwikkeling	-	-
	4.077	7.924
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	2.204	542
Overige financiële vaste activa	99	99
	2.303	641
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Onderhanden werk	74	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	94	95
Belastingen en premies sociale verzekering	-	6
Overige vorderingen	211	3.085
Overlopende activa	266	100
	571	3.286
Liquide middelen	11.315	10.769
TOTAAL	142.191	143.582

PASSIVA

31 december 2014

31 december 2013

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	55.352	58.125
Resultaat boekjaar	290	2.591-
<i>Eigen vermogen</i>	55.642	55.534

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen	1.041	-
Overige voorzieningen	42	56
	1.083	56

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	80.961	84.976
641	80.961	84.976

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	845	516
Belastingen en premies sociale verzekering	732	128
Schulden aan gemeente	18	18
Overige schulden	233	154
Overlopende passiva	2.677	2.200
	4.505	3.016

TOTAAL

142.191

143.582

13 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

	2014 (x € 1.000)	2013 (x € 1.000)
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	12.888	12.523
Opbrengsten servicecontracten	793	943
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.319	53
Overige bedrijfsopbrengsten	470	518
Som der bedrijfsopbrengsten	15.470	14.037
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen materiele vaste activa	6.876	6.881
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.734-	1.473-
Lonen en salarissen	1.325	1.369
Sociale lasten	222	228
Pensioenlasten	253	268
Onderhoudslasten	2.076	1.898
Leefbaarheid	226	204
Lasten servicecontracten	663	832
Overige bedrijfslasten	1.649	1.606
Bijzondere posten	1.866	546
Som der bedrijfslasten	13.422	12.359
Bedrijfsresultaat	2.047	1.678
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140-	79
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.402-	3.482-
Saldo financiële baten en lasten	3.279-	3.378-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.372-	1.621-
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.662	970-
Resultaat na belastingen	290	2.591-

14 KASSTROOMOVERZICHT

	2014 (x € 1.000)	2013 (x € 1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	12.888	12.523
Vergoedingen	793	943
Overige bedrijfsontvangsten	33	53
Renteontvangsten	123	104
Lonen en salarissen	1.325-	1.369-
Sociale lasten	222-	228-
Pensioenlasten	253-	268-
Onderhoudsuitgaven	1.757-	1.493-
Lasten servicecontracten	663-	832-
Overige bedrijfsuitgaven	1.863-	1.613-
Renteuitgaven	3.402-	3.482-
Sectorspecifieke heffing	1.671-	537-
Leefbaarheid	108-	204-
Vennootschapsbelasting	-	-
Overige kasstromen	1.168	7
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	3.741	3.604
Kasstroom uit (des)investeringen		
Desinvesteringen in materiele vaste activa	6.142	853
Investeringen in materiele vaste activa	8.265-	4.797-
Mutatie leningen u/g	3.000	3.000-
Mutatie voorraden en onderhanden werk	56-	22
Totaal kasstroom uit (des)investeringen	821	6.923-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	-	13.311
Aflossing leningen	4.015-	7.248-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.015-	6.063
Totaal kasstromen	546	2.744
Mutatie schulden aan kredietinstellingen	-	-
Toename / afname liquide middelen	546	2.744
Saldo liquide middelen 1 januari	10.769	8.025
Saldo liquide middelen 31 december	11.315	10.769
<i>Liquide middelen balans</i>	<i>11.315</i>	<i>10.769</i>

15 Toelichting op de jaarrekening

15.1 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.

15.2 Activiteiten

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

15.3 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 afschrijvingsmethode gehanteerd en de componentenbenadering toegepast.

De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

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

15.3.1 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 herwaarderingsreserves 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').

15.4 Schattingen

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

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

16 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

16.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

16.2 Materiële vaste activa

16.2.1 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 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van grootonderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering.

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

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

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

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

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde (per 31 december 2014) is uitgegaan van de volgende parameters:

Omschrijving	Percentage
Huurstijging 2015	2,75%
Huurstijging 2016	3,00%
Huurstijging 2017	2,50%
Huurstijging 2018 ev	2,00%
Huurderving	per complex vastgesteld
Variabele lasten 2015	2,25%
Variabele lasten 2016 en verder	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%
Mutatiegraad	per complex vastgesteld

16.2.2 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.

16.2.3 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. Waar nodig zal een duurzame waardevermindering in mindering worden gebracht.

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

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

16.3 Financiële vaste activa

16.3.1 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 latenties zijn gewaardeerd tegen het effectieve belastingtarief (25%) en hebben een overwegend langlopend karakter.

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

16.3.2 Voorraden magazijn

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

16.3.3 Onderhanden werk

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

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

16.4 Vorderingen

16.4.1 Vorderingen

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

16.4.2 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

16.5 Passiva

16.5.1 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 2014.

16.5.2 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

16.5.3 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

17 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

17.1 Bedrijfsopbrengsten

17.1.1 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.

17.1.2 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.

17.1.3 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.

17.1.4 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 materiele vaste activa toegevoegde kosten van het eigen werkapparaat worden als 'overige bedrijfsopbrengsten' verantwoord.

17.2 Bedrijfslasten

17.2.1 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

17.2.2 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.

17.2.3 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.

17.2.4 Pensioenlasten

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

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

17.2.5 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 sprake is van waarde verhoging van het actief.

17.2.6 Overige bedrijfslasten

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

17.2.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2014 en ultimo 2013.

17.3 Financiële baten en lasten

1.3.1 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.

17.3.2 *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.

18 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.

19 TOELICHTING OP DE BALANS 2014

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed		Totaal
	in exploitatie	in ontwikkeling	
<i>Saldo begin boekjaar</i>			
Historische aanschafwaarde	108.435	1.135	109.570
Cumulatieve afschrijvingen	31.965-	-	31.965-
Waardeverminderingen	7.699-	-	7.699-
Herwaarderingen	47.776	-	47.776
Boekwaarde per 31 december 2013	116.547	1.135	117.682
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	618	7.488	8.106
In exploitatie genomen	8.878	-	8.878
Overige waardeveranderingen in exploitatie genomen	1.347-	1.347	-
Overboeking naar in exploitatie	-	8.878-	8.878-
Overheveling van vastgoedbeleggingen	538	-	538
Overheveling naar vastgoedbeleggingen	83-	-	83-
Realisatie herwaardering a.g.v. overheveling	118-	-	118-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-	459-	459-
Verkochte woningen	470-	-	470-
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	938-	-	938-
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	3.898-	-	3.898-
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijven	2.962-	-	2.962-
Terugname onrendabele top	-	835	835
Overige waardeveranderingen	53-	-	53-
Overige waardeveranderingen (uhv afschrijvingen)	270	-	270
Mutatie herwaardering 2014	3.019	-	3.019
Saldo mutatie in het boekjaar	3.453	334	3.786
<i>Saldo einde boekjaar</i>			
Historische aanschafwaarde	117.916	1.469	119.385
Cumulatieve afschrijvingen	35.863-	-	35.863-
Waardeverminderingen	8.830-	-	8.830-
Herwaarderingen	46.776	-	46.776
Boekwaarde per 31 december 2014	119.999	1.469	121.468

Het project Tiendwaert is in 2014 opgeleverd. De onrendabele top hiervan bedraagt € 1.347.000 en is € 835.000 lager dan begroot. Dit bedrag is ten gunste van het resultaat 2014 gebracht.

De materiele vaste activa hebben een WOZ-waarde van € 332,9 miljoen (circa € 157.000 per woning).

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Afschrijvingsmethode

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

Toepassen componentenbenadering

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

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

Afschrijvingstermijnen

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

Indeling complexen

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

Zekerheden

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor/ werkplaats	Inventaris/ vervoermidd.	Totaal
<i>Saldo begin boekjaar</i>			
Aanschafwaarde	3.066	1.175	4.241
Cumulatieve afschrijvingen	509-	579-	1.088-
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2013	2.558	595	3.153
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investeringen	-	123	123
Desinvesteringen	-	47-	47-
Afschrijvingen boekjaar	95-	138-	233-
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	-	47	47
Overige waardeveranderingen	780-	-	780-
Saldo mutaties in het boekjaar	875-	15-	890-
<i>Saldo einde boekjaar</i>			
Aanschafwaarde	3.066	1.251	4.317
Cumulatieve afschrijvingen	604-	670-	1.274-
Waardeveranderingen	780-	-	780-
Boekwaarde per 31 december 2014	1.683	580	2.263

In 2014 is het kantoorpand getaxeed. Op basis hiervan is gebleken dat er sprake is van een duurzame waardevermindering, hetgeen als zodanig in de jaarrekening is verwerkt.

Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen kan als volgt worden weergegeven:

	Commercieel vastgoed		
	in exploitatie	in ontwikkeling	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2013	7.924	-	7.924
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overgeheveld van materiele vaste activa	201	-	201
Overgeheveld naar materiele vaste activa	538-	-	538-
Investeringen	36	-	36
In exploitatie genomen vastgoedbeleggingen	-	-	-
Verkopen	3.406-	-	3.406-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140-	-	140-
Saldo mutaties in het boekjaar	3.847-	-	3.847-
Boekwaarde per 31 december 2014	4.077	-	4.077

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2014 € 3,9 miljoen.

Financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
Latente belastingvorderingen	2.204	542
Overige financiële vaste activa	99	99
Totaal financiële vaste activa	2.303	641

Het verloop van deze posten in 2014 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 verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen. Per 31 december 2014 bedraagt de latentie op het vastgoed € 984.000 en op de leningen € 248.000.

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

	2014	2013
<i>Saldo begin boekjaar</i>		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	228	588
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	262	277
Boekwaarde per 1 januari	490	865
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Mutatie latentie u.h.v. verkopen	756	360-
Mutatie latentie u.h.v. leningen	17-	15-
Saldo mutaties in het boekjaar	739	375-
<i>Saldo einde boekjaar</i>		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	984	228
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	245	262
Boekwaarde per 31 december	1.229	490

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

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	52	648
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2010	-	20
Correctie 2012 (optimalisatie)	496	329-
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2013	26	-
Acute Vpb-last	401	287-
Saldo mutaties in het boekjaar	923	596-
Boekwaarde per 31 december	975	52
<i>Totaal belastinglatenties</i>	2.204	542

VLOTTENDE ACTIVA**Vorraden**

	31-12-2014	31-12-2013
<i>Vorraad materialen</i>	120	127

Onderhanden werk

	31-12-2014	31-12-2013
<i>Nieuwbouw koopwoningen</i>		
Geactiveerde kosten	63	-
Toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	11	-
Af: gedeclareerde termijnen kopers	-	-
<i>Totaal nieuwbouw koopwoningen</i>	74	-

Vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	94	95
Belastingen en premies sociale verzekering	-	6
Overige vorderingen	211	3.085
Overlopende activa	266	100
Totaal vorderingen	571	3.286

Huurdebiteuren

	31-12-2014	31-12-2013
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	94	95

Huurachterstanden in aantallen

	Aantal huurders per 31-12-2014	Aantal huurders per 31-12-2013
Aantal vorderingen van 1 maand	26	92
Aantal vorderingen van 2 maanden	18	27
Aantal vorderingen van 3 maanden	3	17
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	9	13
Totaal aantal huurders met huurachterstand	56	149

De huurachterstanden bedragen 0,69% van de jaarhuur (2013: 0,7%).

Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2014	31-12-2013
Vennootschapsbelasting	-	-
Overige belastingen en sociale verzekeringen	-	6
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</i>	-	6

Overige vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Vorderingen op huurders niet zijnde huur	192	23
Lening u/g	-	3.000
Overige vorderingen	19	62
Totaal overige vorderingen	211	3.085

De lening u/g is in oktober 2014 ingelost.

Overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te ontvangen bedragen	217	-
Vooruitontvangen facturen	49	98
Overige overlopende activa	-	2
Totaal overlopende activa	266	100

Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Rekening courant	4.797	3.225
Spaarrekeningen	6.518	7.544
Totaal liquide middelen	11.315	10.769

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2014	2013
Saldo begin boekjaar	55.534	56.351
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Resultaat boekjaar	290	2.591-
Mutatie bedrijfswaarde 2014 resp. 2013	182-	1.774
Saldo mutaties in het boekjaar	108	817-
Saldo einde boekjaar	55.642	55.534

De reserve ongerealiseerde herwaardering maakt onderdeel uit van de overige reserves en bedraagt ultimo 2014 € 46,8 miljoen (2013: € 47,8 miljoen).

VOORZIENINGEN

	31-12-2014	31-12-2013
Voorziening onrendabele investeringen	1.041	-
Overige voorzieningen	42	56
Totaal voorzieningen	1.083	56

Voorziening onrendabele investeringen

Nieuwbouw 52 zorgeenheden Tiendwaert

Verwachte stichtingskosten	-	8.873
Verwachte bedrijfswaarde	-	6.691
Totaal onrendabele investering	-	2.182
Af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Tiendwaert	-	2.182-
Saldo voorziening onrendabele investering Tiendwaert	-	-

Nieuwbouw oranjebuurt

Verwachte stichtingskosten	6.683	-
Verwachte bedrijfswaarde	5.183	-
Totaal onrendabele investering	1.500	-
Af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Oranjebuurt	459-	-
Saldo voorziening onrendabele investeringen Oranjebuurt	1.041	-

Saldo voorziening onrendabele investeringen

	1.041	-
--	--------------	---

Het project Tiendwaert is in 2014 opgeleverd.

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanbudget

	2014	2013
<i>Saldo begin boekjaar</i>	56	76
Dotatie	3	6
Onttrekking	-17	-26
<i>Saldo einde boekjaar</i>	42	56

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2014	31-12-2013
Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	80.961	84.976
Totaal langlopende schulden	80.961	84.976

Leningen overheid

	2014	2013
Saldo per 1 januari	-	105
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-	105-
Saldo mutaties in het boekjaar	-	105-
Saldo per 31 december	-	-

Leningen kredietinstellingen

	2014	2013
Saldo per 1 januari	84.976	78.808
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuwe leningen	-	13.311
Aflossingen	4.015-	7.143-
Saldo mutaties in het boekjaar	4.015-	6.168
Saldo per 31 december	80.961	84.976

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,05% (2013: 4,19%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 11.463 (x € 1.000) bedragen.

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	11.463
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	12.971
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	56.527
Totaal	80.961

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 57,3 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW, dit is 37% van de WOZ-waarde van het ingebrachte bezit (€ 156,3 miljoen). Het WSW hanteert een maximale grens van 50%.

Van de overige leningen wordt € 23,6 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan leveranciers	845	516
Belastingen en premies sociale verzekering	732	128
Schulden aan gemeente	18	18
Overige schulden	233	154
Overlopende passiva	2.677	2.200
Totaal kortlopende schulden	4.505	3.016

Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	732	97
Nog te betalen pensioenpremie	-	31
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	732	128

Schulden aan gemeente

Vergoeding borgstelling door gemeente	18	18
---------------------------------------	-----------	-----------

Overige schulden

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te verrekenen servicekosten huurders	176	43
Huurtoeslag	-	1
Reservering vakantiedagen	57	81
Zorgpartijen	-	-
Overige	-	29
Totaal overige schulden	233	154

Overlopende passiva

	31-12-2014	31-12-2013
Niet vervallen rente	1.847	1.957
Nog te betalen bedragen	483	33
Overige overlopende passiva	187	118
Vooruit ontvangen huren	160	92
Totaal overlopende passiva	2.677	2.200

20 Niet in de balans opgenomen informatie

20.1 Aflossing leningen

Begin 2015 zijn 2 leningen, totaal € 8,5 miljoen, afgelost uit eigen middelen.

20.2 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 € 2,2 miljoen. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen.

20.3 Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 146,9 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 186 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.

20.4 Garantstelling DIGH

Aan de Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) is een garantie verstrekt voor een aangetrokken lening van € 373.941,-. Deze lening is aangegaan als microkrediet voor een sociaal woningbouwproject in Zuid-Afrika.

20.5 Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw

In het kader van nieuwbouw bedraagt het restant van de aangegane verplichtingen ultimo 2014 € 8.091.104 (excl. BTW).

20.6 Juridische zaken

In de periode voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening is een arbeidsgeschil ontstaan. Dit arbeidsgeschil ligt ter afwikkeling bij de rechter. Naar verwachting zal in 2015 een rechterlijke uitspraak volgen.

21 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	2014	2013
Te ontvangen netto huur		
- woningen en woongebouwen	12.847	12.480
- onroerende zaken niet zijnde woningen	149	149
Subtotaal	12.996	12.629
Af:		
- huurderwing wegens leegstand	108-	103-
- huurderwing wegens oninbaarheid	0-	2-
Totaal huuropbrengsten	12.888	12.523

De huurderwing bedraagt 0,83% van de te ontvangen huur (2013: 0,84%).

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 4,59%, bij mutatie wordt de huurprijs aangepast tot gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Te ontvangen vergoedingen inzake		
- leveringen en diensten raming	913	960
- Service-abonnement	54	31
Af: derwing wegens leegstand	4-	6-
Subtotaal	963	985
Te verrekenen met huurders	170-	43-
Totaal opbrengsten servicecontracten	793	943

De vergoedingsderwing bedraagt 0,41% van de te ontvangen vergoedingen (2013: 0,6%).

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.308	39
Opbrengst koopwoningen	11	14
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.319	53

Opbrengst verkopen bestaand bezit

Verkoopopbrengsten	5.780	880
Bij: BTW teruggaaf a.g.v. verkopen	362	-
Af: verkoopkosten	19-	41-
Af: boekwaarde	4.815-	800-
Totaal opbrengst verkopen bestaand bezit	1.308	39

Opbrengst koopwoningen

Opbrengst 18 koopwoningen 'Het Perron'	-	14
Tussentijdse opbrengst fase 1 Oranjebuurt	11	-
Totaal opbrengst koopwoningen	11	14

Overige bedrijfsopbrengsten	2014	2013
Afsluitkosten huurcontract/inschrijfgelden	27	39
Detachering	3	2
Vergoedingen Zorgcentra	2	2
Toerekening eigen personeel	437	466
Overig	1	11
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	470	518

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen materiele vaste activa	2014	2013
Afschrijvingen over bedrijfswaarde	6.653	6.659
Af: gerealiseerde herwaardering	-	-
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	223	222
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	6.876	6.881

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afwaarderingen projecten in ontwikkeling Oranjestraat	1.500	405
Correctie op eerdere onrendabele investeringen Tiedwaert	835-	-
Waardevermindering kantoorpand	780	-
Correctie op eerder genomen onrendabele investeringen	-	916
Toename waardeveranderingen	626	-
Afname (terugname) waardeveranderingen	573-	-
Aanvulling overige waardeveranderingen (uhv afschrijvingen)	270-	-
Gerealiseerde herwaardering	2.962-	2.794-
Totaal overige waardeveranderingen	1.734-	1.473-

Lonen en salarissen	2014	2013
Salarissen incl. vakantiegeld	1.331	1.393
Af: ontvangen ziektegeld	6-	24-
Totaal lonen en salarissen	1.325	1.369

Omnivera had eind 2014 26 medewerkers (2013: 31)

Sociale lasten en pensioenlasten	2014	2013
Sociale lasten	222	228
Pensioenlasten	253	268

WNT-verantwoording 2014

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan.

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2014 (365 dagen) bij Omnivera uit één persoon, zijnde de heer B. Gruijters. Hij was de enige bestuurlijke topfunctionaris die, op grond van artikel 4.1 van de WNT, onder Wet Normering Topinkomens valt. Er zijn geen betalingen gedaan op grond van artikel 4.2 WNT, zijnde niet-topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen waarvan de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 in de bezoldigingsklasse C, zijnde € 103.900. In 2014 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT. Wat betreft de WNT valt de directeur-bestuurder onder de maximale WNT-norm van € 230.474.

Over 2014 is het volgende uitgekeerd:

	2014	2013
Beloning	112.223	110.695
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.320	20.891
Totaal bezoldiging	134.543	131.586

Er is in 2014 € 45.384 (2013: € 44.082) aan loonheffing ingehouden en € 9.655 (2013: € 9.593) aan sociale lasten betaald.

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

Beloning Raad van Commissarissen	Aanstelling per	Beloning	Toepasselijk WNT-maximum
De heer A. Bogerd (voorzitter)	1-7-2012	7.500	17.286
De heer A.R.P. de Bruijn (vicevoorzitter)	1-1-2008	5.500	11.524
De heer J. Meijer (lid)	1-1-2002	2.750	11.524
Mevrouw E.M. van Es (lid)	1-1-2013	5.195	5.195
De heer J. Havelaar (lid)	1-9-2013	5.195	5.195

Met uitzondering van de beloning van de heer J. Meijer (6 maanden), zijn alle commissarissen van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 toezichthouder geweest bij Omnivera.

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

Onderhoudslasten	2014	2013
Service-onderhoud	374	413
Mutatie-onderhoud	321	291
Contractonderhoud	435	358
Subtotaal	1.130	1.062
Groot onderhoud	946	836
Totaal onderhoudslasten	2.076	1.898

Leefbaarheid	2014	2013
Woonomgeving / wijkbeheer	118	126
Overig	108	78
Totaal leefbaarheid	226	204

Lasten servicecontracten	2014	2013
Energiekosten	321	423
Schoonhouden algemene ruimtes	146	200
Electraverbruik	109	112
WATERVERBRUIK	51	54
Huismeester	-	14
Diversen	36	30
Totaal lasten servicecontracten	663	832
Overige bedrijfslasten	2014	2013
<i>Organisatiekosten</i>		
Huisvestingskosten	73	91
Kosten Raad van Commissarissen	46	55
Kosten huurdersraad	11	11
Overige personeelskosten	89	116
Inleenkrachten	11	11
Exploitatielasten vervoermiddelen	23	34
Automatiseringskosten	274	205
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	31	40
Bewonersblad	8	9
Porti- en telefoonkosten	48	49
Verzekeringen	8	8
Kosten accountantsorganisatie	44	50
Advieskosten	175	155
Kosten kwaliteitslabel	9	10
Contributie Aedes	18	21
Kosten woonruimteverdeling	8	18
Overige algemene organisatiekosten	41	55
Energiekosten bij mutaties	7	6
Overige kosten servicedienst	3	6
Kosten verkoopstimulerende middelen	53	-
Algemeen beheerskosten derden	1	4
Vervolgingskosten	-	-
Onderhoudskosten huurders oninbaar	-	-
<i>Totaal organisatiekosten</i>	981	954
<i>Exploitatielasten</i>		
Belastingen en verzekeringen	672	642
Overige exploitatielasten	4-	11
<i>Totaal exploitatielasten</i>	668	652
Totaal overige bedrijfslasten	1.649	1.606

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.

Kosten accountantsorganisatie

	2014
Controlewerkzaamheden BDO	44
Andere niet-controlediensten BDO	-
Totaal honoraria accountant	44

Bijzondere posten

	2014	2013
Verhuurdersheffing	1.232	48
Heffingsbijdrage saneringssteun	439	489
Reservering garantiestelling	187	-
Naheffing btw	5	2
Overig	3	-
Naheffing loonheffing correctie	-	3-
Afkoopsom leningen gemeente	-	10
Totaal bijzondere posten	1.866	546

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

	2014	2013
Ontvangen rente uit liquide middelen	64	101
Rente leningen u/g	56	3
Overige rentebaten	3	-
Totale rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123	104

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rente kredietinstellingen	3.358	3.435
Rentevergoeding gemeente	31	31
Rente provisie/borgstelling	13	13
Rente leningen overheid	-	1
Rente rekening courant	-	2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.402	3.482

Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2014	2013
Correctie optimalisatie 2012	496-	-
Correctie n.a.v. concept-aangifte Vpb over 2013	26-	-
Acute last obv raming verslagjaar	401-	287
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot de lening portefeuille	17	15
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot ingerekende verkopen	756-	360
Correctie n.a.v. aangifte Vpb over 2010	-	21-
Correctie n.a.v. concept-aangifte Vpb over 2012	-	329
Totaal belastingen	1.662-	970

De over 2014 te vorderen 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 van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 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 2014 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

Toelichting te betalen vennootschapsbelasting 2014

Commercieel resultaat 2014 voor VPB		-1.372
Belastingdruk	29,2%	
<u>Bij:</u>		
Commerciële afschrijving materiële vaste activa	6.876	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en	1.734-	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140	
Heffingsbijdrage saneringssteun, fiscaal niet aftrekbaar	439	
Aftrekbeperking gemengde kosten	5	
Fiscale rente-toerekening materiële vaste activa in ontwikkeling	76	
Fiscale vrijval disagio leningen O/G	23	
		5.825
<u>Af:</u>		
Correctie verkoop onroerende zaken op basis van fiscale boekwaarde	5.079	
Overige waardeverandering materiële vaste activa, fiscaal niet van	-	
Fiscale afschrijving materiële vaste activa	363	
Correctie onderhoudslasten, fiscaal hogere lasten	493	
Fiscale afschrijving agio leningen O/G	122	
		6.057
Fiscaal resultaat (verlies)		1.603-

Vennootschapsbelasting (€ -1.603.755 *25%)		401-
Belastingdruk	25,0%	
Mutatie te verrekenen verliezen:		
Optimaliseren aangifte 2012	496-	
Indienen aangifte 2013 (afwijking raming)	26-	
Totaal mutatie te verrekenen verliezen	<hr/>	522-
Mutatie actieve latentie 2014 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2015 t/m 2037 met betrekking tot de leningsportefeuille		17
Mutatie latentie 2014 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2015 t/m 2019 met betrekking tot de ingerekende verkopen		<hr/> 756-
Totale vennootschapsbelasting in W&V 2014		1.662-

OVERIGE GEGEVENS

22 Overige gegevens

22.1 Controleverklaring



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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Omnivera

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Omnivera te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 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 bepalingen van en krachtens de 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 een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het Accountantsprotocol Bbsh in Bijlage III bij het Bbsh en 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, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Tilburg, 3 juni 2015

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

origineel getekend door

L.A. Bijl RA

22.2 Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Conform de statuten zullen uitkeringen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting worden ingezet.

22.3 Resultaatbestemming 2014

De jaarrekening over 2014 is opgemaakt op 3 juni 2015. Het netto resultaat over 2014 ad € 290.000 is in zijn geheel ten gunste gebracht van de overige reserves.

22.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Naast het voornemen tot fusie met Goed Wonen Zederik, zijn er geen gebeurtenissen na balansdatum die dienen te worden vermeld in het jaarverslag.