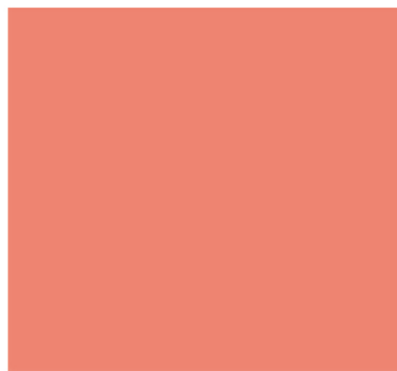
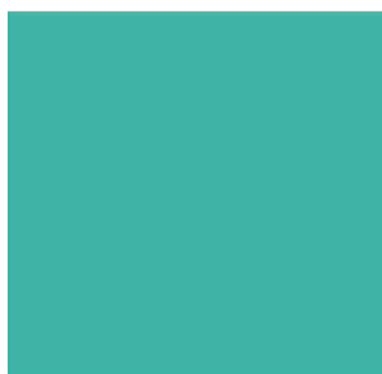




Jaarverslag 2012



Inhoud

Verslag

1	De klant centraal	5
2	Bouw en beheer van het bezit	13
3	Werken aan leefbaarheid	19
4	Financiën.....	21
5	Medewerkers en organisatie	29
6	Bestuursverslag.....	33
7	Intern toezicht en governance	37

Jaarrekening

8	Kengetallen	46
9	Balans per 31 december 2012.....	48
10	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2012	51
11	Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2012	53
12	Toelichting op de jaarrekening.....	55
13	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	59
14	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	63
15	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	67
16	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	69
17	Toelichting op de balans.....	71
18	Toelichting op de winst- en verliesrekening	81

Overige gegevens

19	Controleverklaring van de accountant	91
20	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012	93
21	Gebeurtenissen na balansdatum.....	95

1 De klant centraal

1.1 Woningtoewijzing en verhuur

De sociale opgave van Omnivera is samen te vatten in: 'het aanbieden van een kwalitatief goede woning tegen een betaalbare prijs voor de doelgroep met een inkomen tot anderhalf keer modaal, zorgbehoevenden en starters'. Betaalbaarheid is een belangrijk fundament voor het huurbeleid van Omnivera. Dit blijkt wel uit het feit dat 91% van de woningen een huurprijs kent die op of onder de aftoppingsgrens ligt voor de huurtoeslag van drie- of meerpersoonshuishoudens.

Iedere klant van Omnivera voelt zich thuis in zijn of haar woning, waarbij keuzevrijheid het centrale uitgangspunt is. Een passende prijs en passende kwaliteit zijn hierbij belangrijk. Het gaat niet om de kwaliteit die wij het beste vinden, maar de kwaliteit waarbij de klant zich prettig voelt. Dit moet in verhouding staan tot de prijs.

1.1.1 Prijsklasse huurwoningen

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

	Aantal	Percentage
Aantal goedkoop (tot € 366,37)	524	24,7%
Aantal betaalbaar (€ 366,37 - € 561,98)	1.413	66,5%
Aantal middelduur (tot € 664,66)	142	6,7%
Aantal duur boven huurtoeslaggrens	46	2,2%

De tabel laat zien dat 97,8% van de woningen van Omnivera aan te merken is als goedkoop, betaalbaar of middelduur en dus bereikbaar voor huurtoeslag. Bovendien heeft 91% van het bezit van Omnivera een huurprijs die op of onder de aftoppingsgrens ligt voor de huurtoeslag van drie- of meerpersoonshuishoudens (€ 561,98).

De huurprijs per 31 december 2012 ligt gemiddeld op 62,3% van de maximaal redelijke huurprijs. Hiermee komt de gemiddelde netto huurprijs op een bedrag van € 443,- per maand.

1.1.2 Toewijzingseis

Door Europese regelgeving moet Omnivera vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van de woningen met een huurprijs tot € 664,64 verhuren aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van minder dan € 34.085. Omnivera heeft met 95,1% voldaan aan deze verplichting. Toetsing hierop vindt eind mei / begin juni 2013 plaats.

1.1.3 Woonruimteverdeling

Vrijkomende woningen worden via internet en via het lokale huis-aan-huisblad Het Kompas gepubliceerd. Toewijzing vindt plaats op basis van langste inschrijftijd van de reacties.

1.2 Aantal woningzoekenden

	2011	2012
Aantal woningzoekenden	1.661	1.723
Nieuwe inschrijvingen	349	347
Aantal ingeschreven starters	345	384
Onbekend	12	17
Aantal ingeschreven doorstromers	1.285	1.322

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2012 met 3,6% licht gestegen. Dit heeft er echter niet toe geleid dat er meer gereageerd wordt op aangeboden vrijkomende woningen.

De woningzoekenden zijn in majoriteit niet actief. Het systeem van woningtoewijzing op basis van wachttijd maakt dat er vroegtijdig ingeschreven wordt zonder dat er een directe vraag naar woonruimte is.

1.3 Mutatiegraad

	2011	2012
Aantal mutaties	119	115
Mutatiegraad %	5,6	5,4

Het aantal verhuizingen blijft verder dalen. Van 6,9% in 2010, 5,6% in 2011 naar 5,4% in 2012. De verhuisgeneigdheid neemt verder af, eerst vooral ingegeven door invoering van de Europese regelgeving in 2011 en nu door de almaar verslechterende economische situatie en de daarmee gepaard gaande vastzittende woningmarkt.

1.4 Verhuringen

Primair gaat onze aandacht uit naar het huisvesten van de doelgroepen die zichzelf niet van huisvesting kan voorzien. De éénpersoonshuishoudens zijn de grootste groep. Steeds vaker worden woningen toegewezen aan deze groep of aan tweepersoonshuishoudens. De volgende toewijzingsgegevens zijn van toepassing:



Aantallen eenpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot €366,37	vanaf €366,37	vanaf €524,37
<65	tot € 22.025	4	15	11
<65	vanaf € 22.025	0	18	16
> 65	tot € 20.675	0	0	3
> 65	vanaf € 20.675	0	2	4
totaal		4	35	34

Aantallen tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot € 366,37	vanaf €366,37	vanaf € 524,37
<65	tot € 29.900	0	7	6
<65	vanaf € 29.900	0	2	14
> 65	tot € 28.225	0	0	6
> 65	vanaf € 28.225	0	1	5
totaal		0	10	31

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	Huurgrenzen		
		tot € 366,37	vanaf € 366,37	vanaf € 524,37
<65	tot € 29.900	0	2	5
<65	vanaf € 29.900	0	0	2
> 65	tot € 28.225	0	0	0
> 65	vanaf € 28.225	0	0	0
totaal		0	2	7

1.5 Bijzondere aandachtsgroepen**1.5.1 Statushouders**

Statushouders moeten door gemeenten worden gehuisvest. Iedere gemeente krijgt jaarlijks een taakstelling van hoeveel statushouders er in de gemeente moeten worden gehuisvest. Omdat de gemeente zelf geen bezit heeft is de taakstelling voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam overgedragen aan Omnivera. In 2011 zijn er drie statushouders meer geplaatst dan in de taakstelling was voorgeschreven. De marge is in 2012 ingezet en er werden twee statushouders minder geplaatst dan de taakstelling voorschreef. De taakstelling is hiermee volledig gerealiseerd.

	2011	2012
Taakstelling	21	6
Geplaatst	24	4

1.5.2 Urgenten

Woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag kunnen bij de gemeente een urgentiestatus aanvragen. Bij urgentie verlening is deze in alle gemeenten in de Ablasserwaard-Vijfheerenlanden te verzilveren. Omnivera heeft in 2012 twee woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden.

1.5.3 Leegstand

Het nieuwbouwcomplex aan de Poolster, met dure huurwoningen, verhuurt nog altijd slecht. Hierdoor is het leegstandspercentage opnieuw opgelopen tot 1,24% (was 0,95%). Besloten is om in 2013 dit complex aan te bieden aan een belegger.

1.6 Huurbeleid

1.6.1 Huurverhoging

In 2012 was er, net als in voorgaande jaren, sprake van een inflatievolgend huurbeleid vanuit de rijksoverheid. Het vastgesteld percentage geeft dan ook weinig ruimte voor differentiatie. Daarom zijn in 2012 de huren van alle woningen integraal verhoogd met 2,3%. Dit percentage is gelijk aan het maximaal toegestane huurverhogingspercentage.



1.6.2 Streefhuren

Het streefhuurbeleid is in 2012 aangepast, na positieve advisering van de Stichting Huurdersraad.

De markthuur van een woning wordt fictief vastgesteld op 4,5% van de WOZ-waarde. Als deze (fictieve) markthuur sterk afwijkt van de maximaal redelijke huur, is er een goede aanleiding om te veronderstellen dat de prijs-kwaliteitsverhouding van een woning niet goed is en dus bijgesteld moet worden. In dat geval wordt afgeweken van het gemiddelde percentage maximaal redelijk van 75% dat bij mutatie wordt gehanteerd.

Per 31 december 2012 lag het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huurprijs op 62,3%. Dit is laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde, dat ligt rond de 70%.

1.6.3 Recht op huurtoeslag

In totaal ontvingen 273 huurders in Hardinxveld-Giessendam een huurtoeslag, die direct werd verrekend met de huur. In totaal ontvangen meer huurders huurtoeslag, maar zij ontvangen de toeslag rechtstreeks van de belastingdienst zonder tussenkomst van Omnivera.

1.6.4 Huurincasso

Een groot deel van onze huurders (84%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. De totale huurachterstand is, in absolute bedragen, ten opzichte van 2011 licht gestegen, de huurachterstand bedroeg eind 2012 € 112.000,-. Deze achterstand heeft betrekking op 160 dossiers, waarvan 1 dossier van vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 0,81%, dat is een kleine daling ten opzichte van 2011 (0,83%). Omnivera heeft een actief aanmaningsbeleid, waarmee we voorkomen dat schulden hoog oplopen.

We benaderen huurders actief en proberen tot een oplossing te komen door het afsluiten van een betalingsregeling of om ze door te verwijzen naar schuldhulpverlening.

In 2012 hebben we helaas drie woningen, op basis van huurschuld, moeten ontruimen.

1.7 Klanttevredenheid

Omnivera heeft in 2012 een omslag gemaakt van techniek georiënteerd naar klant georiënteerd. Klantgericht zijn is een vanzelfsprekendheid, het zit in de manier waarop wij werken. Een goede score bij KWH wil voor Omnivera niet zeggen dat daarmee de maximale service is bereikt.



1.8 Dienstverlening

Sinds 1 juni 2012 zijn er 2 wijkbeheerders actief in en rond onze complexen/woningen. Proactief om de leefbaarheid te vergroten, zoals bewoners dit wensen. Reactief op allerlei zaken die de leefbaarheid aantasten, zoals slechte algemene verlichting, het uitvoeren van kleine reparaties aan de complexen. In een tweetal complexen zijn er in 2012 ook huismeesters werkzaam. Zij zijn vooral sociaal actief binnen het complex. De wijkbeheerders en huismeesters zijn voor vragen rechtstreeks bereikbaar voor bewoners en fungeren als schakel tussen bewoner en kantoor.

1.9 KWH-huurlabel

Omnivera is sinds 2004 aangesloten bij het KWH-huurlabel. Uit onderzoek door KWH-huurlabel blijkt dat klanten tevreden zijn over de dienstverlening door Omnivera. KWH-huurlabel enquêteert hiervoor schriftelijk en telefonisch de huurders en de corporatie. In 2012 is de opzet van de meting gewijzigd. De vernieuwde meting is onderverdeeld in klantcontact, verhuizen, onderhoud en klachten behandelen. De behaalde resultaten van de afgelopen jaren staan hieronder. Ook het landelijk gemiddelde is vermeld.

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

1.10 Keuzevrijheid

Omnivera hecht waarde aan keuzevrijheid. Het tegemoet komen aan de woonwensen van de klant zorgt er voor dat de bewoners zich thuis voelen in hun woning en woonomgeving. Via de woonwinkel van Omnivera is het mogelijk dat klanten hun keuken, douche en/of toilet naar eigen smaak inrichten. Het uitbreiden van de basis geeft vele mogelijkheden. Uitbreidingen bekostigen bewoners zelf.

1.11 Geschillencommissie

Is een klant niet tevreden, bestaat de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de onafhankelijke geschillencommissie Zuid-Holland zuid. De geschillencommissie is een externe, regionale, onafhankelijke commissie die geschillen behandelt van huurders over het wel of niet adequaat optreden van de verhuurder. In 2012 zijn er geen geschillen ingediend bij de Geschillencommissie Zuid-Holland Zuid.

1.12 Overleg met huurders

Het uitwerken van onze missie 'Samenwerken aan Wonen naar Wens' kan niet zonder belangrijkste belanghouders de huurders. Wij vinden daarom een goed contact met onze huurders belangrijk.

1.12.1 Stichting Huurdersraad

In 2012 bestond de overlegstructuur uit Stichting Huurdersraad Omnivera en een vijftal bewonerscommissies. Stichting Huurdersraad wordt bestuurd door het dagelijks bestuur bestaande uit drie personen. Met het dagelijks bestuur van de Stichting Huurdersraad Omnivera is het afgelopen jaar vier maal regulier overleg gevoerd.

Daarbij is besproken over:

- Voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging
- Het jaarverslag 2011
- De begroting voor 2013
- Voortgang nieuwbouwprojecten
- Verkoop zorgcentrum Pedaja
- Stand van zaken ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling
- Organisatieontwikkeling Omnivera
- Selectie kandidaten voor de Raad van Commissarissen



In 2012 is er tweemaal extra overlegd. Aanleiding voor de extra overleggen waren de begroting en de voorgestelde huurverhoging.

Op 19 juni 2012 is de jaarlijkse vergadering gehouden tussen Stichting Huurdersraad, huurders en Omnivera.

1.12.2 Bewonerscommissies

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

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



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

1.13 Zorg en wonen

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



Op verzoek van de gemeente Giessenlanden is in 2012 gestart met het verkennen van de mogelijkheden om in Giessenburg een woonzorgcentrum voor een zorginstelling te ontwikkelen.

In 2012 is er voortgegaan met de ontwikkeling van een drietal projecten op het gebied van zorg en wonen:

- Zorgcomplex Tiendwaert voor Rivas Zorggroep wat gerealiseerd gaat worden aan de Jupiterstraat.



- Locatie Stationsstraat-Molenstraat, ruimten voor
 - HOED (Huisartsen onder een dak)
 - Fysiotherapie
 - Apotheek
 - Psycholoog
 - Cesar therapeut
 - Rivas Zorggroep

en 26 woningen voor:

- De Lange Wei
- Syndion



- Locatie Drijverschuit voor handhaving van een huisartsenpraktijk in Boven-Hardinxveld.

2 Bouw en beheer van het bezit

2.1 Opbouw bezit

2.1.1 Aantal huurwoningen

Het woningaanbod ontwikkelde zich als volgt:

	2011	2012
aantal woningen per 1 januari	2.093	2.124
opgeleverde nieuwbouwwoningen	32	
aantal woningen verkocht	-5	-2
aantal woningen aangekocht		3
waarvan al uit exploitatie gehaald	4	
totaal aantal woningen einde boekjaar	2.124	2.125
aantal zorgeenheden per 1 januari	157	157
verkochte zorgeenheden	-	-59
aantal zorgeenheden per 31 december	157	98
Totaal aantal woongelegenheden einde jaar	2.281	2.223

2.2 Strategisch voorraadbeleid en onderhoud

In 2012 hebben we in totaal ruim € 3,5 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden.

Uitgaven onderhoud en verbetering (bedragen x € 1.000)	2012
Serviceonderhoud	471
Mutatieonderhoud	143
Planmatig onderhoud	1.443
Contractonderhoud	507
Woningverbeteringen	945
Totaal uitgaven onderhoud	3.509

2.2.1 Algemeen

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

Bij de uitvoering van genoemd onderhoud houden we zoveel als mogelijk rekening met de wensen van de klant.

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

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

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

2.2.2 Serviceonderhoud

Door de preventieve uitvoering van onderhoudswerkzaamheden worden veel reparatieverzoeken voorkomen. In 2012 waren er 0,93 (2011; 0,84) reparatieverzoeken per woning per jaar. De gemiddelde uitgaven komen daarmee op € 157,- per reparatie.



2.2.3 Woningverbeteringen

Regelmatig krijgt Omnivera van een huurder de vraag of de badkamer, keuken, of toilet kan worden opgeknapt. In overleg met de huurder proberen we de gewenste aanpassing 'op maat' in te vullen. Waar het om extra aanpassingen gaat vragen wij een gepaste huurverhoging. In 2012 heeft Omnivera hieraan gemiddeld € 73,- per woning uitgegeven.

2.2.4 (Groot-)onderhoud

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

In 2012 is er aan 103 woningen aan de Smalweer e.o. onderhoud uitgevoerd. Onder andere is het voegwerk in zijn geheel vervangen en er heeft betonrenovatie plaatsgevonden.

Complex Plutostraat, 36 woningen, heeft een uitgebreide onderhoudsbeurt gehad. Hier is het casco aangepakt en zijn er isolerende maatregelen genomen en is het trappenhuis opgeknapt. Voor deze twee complexen is gemiddeld € 3.390,- per woning uitgegeven.



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

2.2.5 Mutatie

Gemiddeld is er in 2012 € 1.614,- geïnvesteerd in vrijgekomen woningen. Als de woning vrijkomt wordt deze geïnspecteerd en waar nodig worden onderhoudswerkzaamheden verricht. Denk hierbij aan deuren en sloten en vervangen van sanitair en keuken.

2.2.6 Mutatie plus

Woningen van dertig jaar of ouder met nog een minimaal resterende exploitatieduur van 15 jaar worden bij mutatie gerenoveerd. Badkamer, toilet en keuken worden grondig opgeknapt en voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair. Installaties worden gemoderniseerd. Waar mogelijk worden vloeren, wanden en daken geïsoleerd en kozijnen voorzien van isolerende beglazing. In 2012 zijn op deze manier in totaal 29 woningen gerenoveerd.

2.3 Investeren in duurzaamheid

2.3.1 Algemeen

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

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

2.3.2 Energiebesparende maatregelen

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



In het pakket van maatregelen is onder andere opgenomen:

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

In 2012 zijn voor een bedrag van circa € 109.000, - aan energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hieronder de onderverdeling in euro's:

Maatregel	Investering	Aantal woningen
Vloerisolatie	40.000	19
Spouwisolatie	1.700	1
Dakisolatie	1.300	1
Thermisch isolerende beglazing	66.000	48

In 2012 bedroeg het aantal woningen met cv-ketels met hoog rendement 93% van de gehele woningvoorraad. De komende jaren zet Omnivera zich in om het energielabel van de woningen minimaal op niveau C te krijgen. Wel moet dit financieel haalbaar zijn. Het gemiddelde energielabel bij mutatie is verbeterd van 1,49 C naar 1,20 B.

2.4 Nieuwbouw

2.4.1 Algemeen

In 2012 heeft Omnivera de laatste eengezinswoningen van Het Perron opgeleverd.

Een project dat geheel is gerealiseerd om de doorstroming op de woningmarkt in Hardinxveld-Giessendam een impuls te geven. In 2012 hebben we gewerkt aan de voorbereidingen voor vier nieuwbouwprojecten. In 2013 gaan we hier mee verder. Ondanks de tegenwind is Omnivera toch in staat door te gaan met het ontwikkelen en bouwen van deze projecten. Een tweetal projecten is specifiek bestemd voor mensen met een beperking of ouderen. Omnivera gaat een modern verpleeghuis realiseren voor 52 cliënten van Rivas Zorggroep ter vervanging van verpleeghuis Tiendwaert. Nieuw is het realiseren van vastgoed voor medische en paramedische dienstverleners. Aan de Stationsstraat worden 26 woningen ontwikkeld voor cliënten van De Lange Wei en Syndion. Met daarnaast het medisch centrum. In Boven-Hardinxveld komt een dependance voor de zogenaamde AF-HOED aan de Drijverschuit. Tot slot doet Omnivera mee aan de ontwikkeling van Tienmorgen-Noord in Boven-Hardinxveld.



2.4.2 Nieuwbouw gerealiseerd in 2012

18 sociale koopwoningen Het Perron

Het bouwproject voor vervangende nieuwbouw van 18 eengezinswoningen is op 8 juni 2011 gestart. In mei 2012 zijn alle woningen opgeleverd. Het bouwplan past geheel in de wijk Over 't Spoor. Het bouwplan werd gerealiseerd in de sociale koopsector en alle woningen zijn intussen verkocht. In eerste instantie zouden de woningen worden verhuurd. Dit project is echter gebruikt om huurders van Omnivera te de mogelijkheid te bieden een woning te gaan kopen. Op deze manier kwamen er huurwoningen vrij geschikt voor onze primaire doelgroep. Een tweede doelgroep waren de starters op de woningmarkt. Beide doelstellingen zijn gehaald. Zowel huurders en starters hebben de woningen gekocht. Binnen zes maanden waren alle woningen verkocht. In deze tijd van de vastzittende woningmarkt een mooi succes voor Omnivera. Het project leverde een positief resultaat op van € 1,1 miljoen.

2.4.3 Nieuwbouw in ontwikkeling

Gezondheidscentrum, locatie Stationsstraat (AF-HOED)

Voor de locatie van de voormalige Giessenschool aan de Stationsstraat is een plan in ontwikkeling voor een gezondheidscentrum en 26 zorgwoningen voor ouderen en bewoners met een beperking. De zorg wordt geleverd door De Lange Wei en Syndion.



Het gezondheidscentrum wordt onderverdeeld in ruimten voor vijf huisartsen die een gezamenlijke praktijk gaan uitvoeren, een apotheek, fysiotherapie, caesartherapie, psychologie en Rivas voor kantoorruimten en ruimten voor medische specialisten. Nadat het ontwerp gereed was, is gestart met de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Verwacht wordt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan in april of mei 2013 vaststelt. Daarna wordt de bouwvergunning verstrekt en kan de bouw van start. Er wordt in 2 fasen gebouwd. Verwachting is dat de 1^e fase van de bouw medio 2014 wordt opgeleverd en een klein jaar later de 2^e fase, afhankelijk van de eventuele bezwaren die worden ingediend.

Huisartsenpost en apotheek Drijverschuit

Dit plan voorziet in de aankoop van de dokterspraktijk met woning aan de Drijverschuit 5 en 7. Na verbouwing biedt deze voorziening plaats aan 3 huisartsen onder één dak en een apotheek en 1 woning. Ook voor dit plan is het bestemmingsplan aangepast. De oplevering van dit plan is in maart 2013.

Tiendwaert, locatie Jupiterstraat

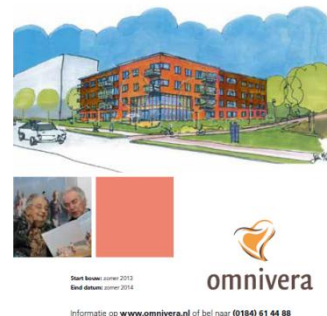
Omnivera realiseert in 2013 op de locatie van de Kon. Wilhelminaschool aan de Jupiterstraat, vervangende nieuwbouw van het verpleeghuis Tiendwaert.

Omnivera bouwt het nieuwe zorgcentrum met 52 zorgeenheden en algemene ruimten.

De zorgeenheden en bijkomende ruimten worden bij oplevering verhuurd aan Rivas Zorggroep, voor de duur van 15 jaar. In het ontwerp is rekening gehouden met het aanpassen van de woningen indien de bestemming zou veranderen van zorgwoningen naar reguliere woningen. Tevens wordt er een recreatieruimte in het gebouw gerealiseerd.

In het gebouw komen 32 woningen, in drie woongroepen, voor psycho-geriatrische patiënten en 20 woningen voor cliënten met somatische klachten.

De oplevering van het zorgcentrum wordt in het 3^e of 4^e kwartaal van 2014 verwacht.



Tienmorgen-Noord

In samenwerking met de Gemeente is ook in 2012 verder gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet voor de nieuw te ontwikkelen wijk in Tienmorgen-Noord.

De opzet gaat uit van het realiseren van totaal 81 woningen. Omnivera realiseert de ± 23 sociale huur- en koopwoningen. De overige woningen worden allen in de vrije sector gerealiseerd en bestaan uit eengezinswoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen.

Het bestemmingsplan voor deze wijk is inmiddels vastgesteld.

2.5 Verkoop huurwoningen

In 2012 werd een gematigde verkoopstrategie gehanteerd. Voor 2013 voorzien we het opstellen van een verkoopbeleid om meer keuzevrijheid te bieden (ook voor lage inkomens) en kijken we naar de mogelijkheden om woningen die niet passen bij de huurportefeuille te verkopen.

De start is in het verslagjaar al gemaakt met het besluit om de 21 dure huurwoningen aan de Poolster complexgewijs te verkopen.

In de Wielwijk is één complex aangewezen voor proactieve verkoop. In dit complex zijn in 2012 twee woningen verkocht.

2.5.1 Zorgcentrum Pedaja

De gewijzigde regelgeving op het gebied van de financiering van zorgvastgoed was de reden dat de Stichting Waardeburgh, huurder van het zorgcentrum Pedaja, ons verzocht mee te denken aan een oplossing. Een aantal strategieën zijn doorgerekend, waarbij uiteindelijk de optie tot verkoop van het zorgcentrum de voor beide partijen meest gunstige optie was.

Op 27 december 2012 resulteerde dit in de verkoop van dit complex voor een bedrag van € 7,9 miljoen. Omnivera is hiermee af van de specifieke risico's van dit complex.

Dit risico beschouwen we als hoog, het zijn kleine woningen voor een speciale doelgroep in een geclusterd complex.

3 Werken aan leefbaarheid

3.1 Thuis in de buurt

We willen dat iedere klant van Omnivera zich thuis voelt in de buurt waar hij/zij woont.

Hierbij denken wij in eerste instantie aan een buurt die schoon, heel en veilig is. Bij veilig gaat het niet alleen om inbraakpreventie, maar ook om sociale veiligheid, voldoende voorzieningen en een goede infrastructuur. We stimuleren sociale verbondenheid en dynamiek in de wijk door de juiste randvoorwaarden te scheppen.

De wijkbeheerders vormen hierin een belangrijke schakel tussen onze klanten, de corporatie en belanghouders. Op deze manier zetten we breed in op het behoud van de leefbaarheid op dorpsniveau.



3.2 Leefbaarheid en veiligheid

3.2.1 Thuis in Hardinxveld-Giessendam

Vanuit de genoemde missie levert Omnivera niet alleen een goede woning, maar initiëren, ontwikkelen en realiseren we projecten die de leefbaarheid in het dorp bevorderen. Door ons in eerste instantie te richten op Hardinxveld-Giessendam zorgen we er voor dat we dichtbij onze klanten blijven. Onze huurders vormen immers onze grootste groep belanghouders. Vanuit onze focus op mens, wonen en leefbaarheid kiezen we er vanaf juni 2012 voor om wijkbeheer in te zetten. Zij vormen de ogen en oren in de wijk en stimuleren en motiveren bewoners om zich samen in te zetten voor een leefbare wijk en omgeving.

De volgende uitgaven zijn in het kader van leefbaarheid gedaan:

Uitgaven leefbaarheid	Bedrag in euro's
Onderhoud tuinen	52.000
Woonomgeving / wijkbeheer	103.000
Totaal	155.000

3.3 Aanpak overlast

Omnivera krijgt vanuit wijkbeheer of rechtstreeks van huurders overlastmeldingen.

Bij iedere overlastmelding neemt Omnivera het initiatief om in contact te komen met zowel de overlast melder als de overlast veroorzaker. Indien nodig brengen we beide partijen bij elkaar en treedt Omnivera op als 'bemiddelaar'. We leveren maatwerk.

Door snel te reageren op overlastsituaties, voorkomen we escalatie. Na het wegnemen van de overlast houden wij contact met beide partijen. Door proactieve benadering van de huurders voorkomen we een nieuwe escalatie. In 2012 leidde geen enkele overlastsituatie tot ontruiming.

3.4 Sponsoring

Wij sponsoren graag initiatieven en activiteiten die zorgen voor een verbinding met onze klanten en belanghouders, die contact bieden met specifieke doelgroepen, die geschikt zijn om onze maatschappelijke betrokkenheid te tonen en onze taakvelden zoals leefbaarheid en wonen & zorg ondersteunen. De doelgroepen zijn hierbij:

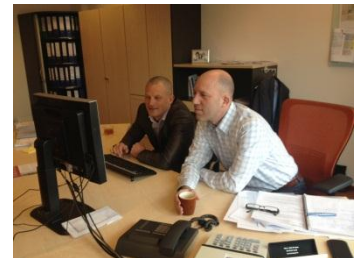
- huurders op wijk/buurt of complexniveau
- inwoners van Hardinxveld-Giessendam
- specifieke klantgroepen zoals senioren, starters etc.
- potentiële klanten (woningzoekenden), zowel huurders als kopers
- maatschappelijke organisaties en zorginstellingen
- lokale stichtingen en verenigingen
- overige belanghouders



4 Financiën

4.1 Risicomanagement

De maatregelen voor interne beheersing van onze processen en activiteiten zijn gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In 2012 hebben we een systeem opgezet voor risicomanagement, met als doel de kans te reduceren op fouten, het nemen van verkeerde beslissingen en het optreden van onvoorziene omstandigheden. Inbedding in de organisatie hiervan zal in 2013 plaatsvinden.



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

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

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

4.1.1 Financiële risicobeheersing

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

4.1.2 Investeringsstatuut

In ons investeringsstatuut hebben we duidelijke kaders aangegeven waarbinnen investeringen kunnen plaatsvinden. Het investeringsstatuut formaliseert het investeringsbeslissingsproces en legt de criteria op basis waarvan investeringen beoordeeld worden. Het investeringsstatuut beschrijft niet alleen het proces, maar ook de wijze van waarborging van dit proces. De toetsingscriteria die in dit statuut zijn vastgelegd, zijn op een objectieve beoordeling op verschillende momenten in het proces gericht. De toetsingscriteria die gehanteerd worden. Zij zijn gericht op een concrete vertaling van de statutaire doelstelling van Omnivera, waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd dient te zijn. Het investeringsstatuut behandelt de besluitvorming bij investeringen in nieuwbouw en renovatie. Het bestuur keurde het statuut goed en het is ter informatie verzonden aan de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur bepaalt jaarlijks of het noodzakelijk is om het investeringsstatuut te herijken.

4.1.3 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden geaccordeerd door het managementteam en de bestuurder. Projecten die zich in de initiatieffase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via invetseringsbesluiten door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd.

Per fase worden, in het kader van risicomanagement, door een projectgroep alle risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd, waarna eventuele beheersmaatregelen worden genomen.

4.2 Financieel toetsingskader

Onze financiële kaders en stuulementen 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:

Normen financieel beleid	solvabiliteit > 20% IRR nieuwbouw voldoet aan rendementseis ICR > 1,4 Loan to Value maximaal 75% Rente t.o.v. huur maximaal 30%
Voldoen aan normen WSW van CFV	A1 status (CFV) Positieve operationele kasstromen na 2% aflossingsfictie (WSW) Leningen / WOZ maximaal 50%
Bedrijfslasten	Conform vergelijkbare corporaties

4.2.1 Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 40,2% voldoen we ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

4.2.2 Rendement nieuwe projecten (IRR)

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



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

4.2.3 Intrest Coverage ratio (ICR)

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2012 van bijna 2% voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

Door de maatregelen die zijn vastgelegd in het regeerakkoord Rutte II, zal de financiële positie van Omnivera onder druk komen te staan. De rentedekkingsgraad zal naar verwachting binnen vijf jaar dalen naar 1,4. We hebben hiervoor een herstelplan opgesteld, waarbij we sturen op lagere bedrijfslasten en een actiever verkoopbeleid.

4.2.4 Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed (bedrijfswaarde) en bedraagt voor Omnivera 66,7%. 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 79 miljoen bedraagt ongeveer 21% van de WOZ-waarde (€ 366 miljoen) van ons bezit.



4.2.5 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt ten aanzien van de solvabiliteit op korte termijn allereerst of het volkshuisvestelijk vermogen op de balansdatum voldoende is. Daarnaast moet er op de balansdatum ook voldoende vermogen beschikbaar zijn om risico's en betalingsverplichtingen af te dekken. Om een oordeel te vormen over de continuïteit op langere termijn, bekijkt het CFV tevens of het volkshuisvestelijk vermogen over drie of vijf jaar voldoende is.

4.2.6 Solvabiliteitsoordeel

Het CFV heeft Omnivera voor het verslagjaar 2011 een solvabiliteitsoordeel 'voldoende' toegekend. Hiermee oordeelt het CFV dat wij aan onze totale verplichtingen kunnen voldoen. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden:

Risicobron	Bedrag (x €1.000)	In % balanstotaal
Marktrisico	3.962	3,4
Macro-economisch risico	7.517	6,5
Operationeel risico	3.004	2,6
Totaal risico	9.013	7,8
Vpb-beklemming	3.252	2,8
 Totaal risico incl. Vpb- beklemming	 12.265	 10,6

Het volkshuisvestelijk vermogen is door het CFV vastgesteld op 27,8%. Als het verschil tussen dit vermogen en het totale risico groter is dan 10% (bij Omnivera is dit verschil dus 17,2%) dan is het vermogen voldoende in relatie tot het risico.

4.2.7 Continuïteitsoordeel

Het CFV heeft, op basis van door ons ingediende prognosecijfers, beoordeeld dat de voorgenomen activiteiten van Omnivera in financieel opzicht passen bij haar vermogenspositie. Het volkshuisvestelijk vermogen eind 2010 is berekend op 32,1% van het balanstotaal en in 2016 zou dat 26,6% bedragen. De ondergrens is door het CFV bepaald op 13,6%. Hiermee voldoet Omnivera aan deze toets en is een A1-oordeel verkregen.

4.2.8 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vormt zich een oordeel over de voorgenomen investeringen: passen deze binnen de borgbare activiteiten? En is er voldoende onderpand om tot borging over te gaan? Daarvoor is de ontwikkeling van de kasstromen van Omnivera voor het WSW bepalend. Omnivera stuurt dan ook op kasstromen. Met behulp van liquiditeitsprognoses wordt maandelijks inzicht verkregen in de ontwikkeling van de financiële positie en de eventuele noodzaak om geld aan te trekken.

4.3 Resultaat 2012

Het verslagjaar 2012 is afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 2,5 miljoen.

	2012 (x € 1.000)	2011 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	17.868	15.182
Bedrijfslasten	15.890	13.968
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-628	-
Financiële baten en lasten	-3.544	-3.632
Belastingen	-339	578
Jaarresultaat	-2.533	-1.840

4.3.1 *Bedrijfsopbrengsten*

De daling van de bedrijfsopbrengsten 2012 ten opzichte van 2011 is vooral gelegen in het verkoopresultaat. In 2012 zijn twee huurwoningen verkocht tegenover vijf in 2011. Het zorgcentrum Pedaja werd verkocht tegen een prijs die lag onder de boekwaarde.

4.3.2 *Bedrijfslasten*

De bedrijfslasten zijn in 2012 gestegen ten opzichte van 2011. De belangrijkste oorzaak is gelegen in de onrendabele investering van € 2,2 miljoen in de nieuwbouw van 52 zorgeenheden 'de Tiendwaert' aan de Jupiterstraat. Deze afwaardering is een boekhoudkundig voorcalculatorisch verlies dat genomen wordt op het moment van het aangaan van de verplichting. De onrendabele top wordt tussentijds aangepast bij materiele afwijkingen.

4.3.3 *Niet gerealiseerde waardeveranderingen*

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2012 en ultimo 2011. Het commercieel vastgoed is in waarde gedaald ten opzichte van het vorig boekjaar.

4.4 **Lening portefeuille**

De totale leningenportefeuille van Omnivera bedraagt € 78,9 miljoen (€ 35.500,- per woning) Hiervan is een bedrag van € 52,4 miljoen geborgd via het WSW.

Op 31 december 2012 bedraagt de gemiddelde gewogen rentevoet 4,34% (2011: 4,31%).



4.5 **Waardering van het bezit**

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

Actuele bedrijfswaarde en marktwaarde

Voor 2012 is de bedrijfswaarde van het bezit berekend op € 118,2 miljoen.

Het commercieel vastgoed tegen marktwaarde is gewaardeerd op € 7,6 miljoen.

4.6 **Treasury**

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

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

De treasuryfunctie is bedoeld om bovenmatige risicosituaties te voorkomen en de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen. Alle positieve bedrijfsresultaten van Omnivera worden volledig aangewend voor activiteiten op het gebied van sociale volkshuisvesting.

4.6.1 Treasurycommissie

Om de aandacht voor treasury te borgen binnen de organisatie, is besloten om hier een aantal keren per jaar binnen een treasurycommissie over te spreken. De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en een extern deskundige. De extern deskundige geeft advies over rapportages, transactievoorstellen en actuele onderwerpen. De treasurycommissie is in het verslagjaar twee maal bijeen geweest.

4.6.2 Faciliteit rekening courant

Omnivera is met haar huisbankier, BNG, een faciliteit in rekening courant overeengekomen van € 5 miljoen.

4.7 Impact van de wijzigingen als gevolg van de nieuwe richtlijn RJ 645

Met ingang van 1 januari 2012 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) van kracht geworden. De nieuwe richtlijn heeft belangrijke gevolgen voor de jaarverslaggeving en de financiële administratie van woningcorporaties. In deze paragraaf worden de belangrijkste wijzigingen die van toepassing zijn op Omnivera uiteengezet.



4.7.1 Classificeren, kwalificeren en waarderen vastgoed

De nieuwe richtlijn hanteert twee basisprincipes:

- 1 *Classificatie* van de verhuureenheden naar sociaal vastgoed (DAEB bezit) en commercieel vastgoed (niet DAEB bezit). De indeling geldt voor elke verhuureenheid afzonderlijk. Binnen een bestaand complex kan dus zowel commercieel als sociaal vastgoed zijn opgenomen.
- 2 *Kwalificatie* van het sociale vastgoed als vastgoedbelegging of bedrijfsmiddel. Dit geldt voor de sociale vastgoedportefeuille als geheel. Deze keuze dient te worden gebaseerd op het gevoerde beleid door de woningcorporatie. Omdat de nadruk van het beleid van Omnivera ligt op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken heeft Omnivera haar sociale vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.

Omnivera heeft in 2011 de keuze gemaakt om haar gehele bezit te waarderen op actuele waarde (bedrijfswaarde). De herziene RJ maakt bij de waardering op actuele waarde onderscheid tussen de bedrijfswaarde (RJ 212) en de marktwaarde (ook wel reële waarde genoemd, RJ 213). De classificatie en de kwalificatie van het vastgoed is bepalend voor de toe te passen waarderingsregels.

4.7.2 *Annuïtair afschrijven niet meer toegestaan*

Omnivera maakte voor de berekening van de periodieke afschrijvingskosten gebruik van de annuïtaire afschrijvingsmethode. De nieuwe RJ stelt dat deze methode, waarbij sprake is van progressief afschrijven, doorgaans geen relatie heeft met de ontwikkeling van het prestatie vermogen (veroudering) van corporatiewoningen. Daardoor is deze methode vanaf 2012 niet meer toegestaan, met uitzondering van uitzonderlijke situaties. In de herziene RJ wordt een duidelijke voorkeur uitgesproken voor het toepassen van een lineaire afschrijvingsmethodiek voor de woningen in exploitatie.

Een aanpassing van de afschrijvingsmethode is een schattingswijziging, hetgeen betekent dat er geen 'inhaalafschrijving' wordt verwerkt. De restantboekwaarde wordt over de restant looptijd lineair afgeschreven, hetgeen invloed heeft op het jaarresultaat.

4.7.3 *Toepassen componentenbenadering*

De nieuwe RJ schrijft voor dat bij het bepalen van de afschrijvingen gebruik gemaakt dient te worden van de *componentenbenadering*. Dit betekent dat voor onroerende zaken in exploitatie grond, casco, inrichting en installaties als bestanddelen worden onderscheiden. Afschrijving op de bestanddelen, exclusief grond, vindt jaarlijks plaats tot de restwaarde van het bestanddeel is bereikt.



4.7.4 *Herwaardering*

Bij de 'oude' RJ 645 liepen alle waardemutaties via de winst- en verliesrekening. De nieuwe RJ maakt hierbij het volgende onderscheid:

- Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel: waardevermeerderingen worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt (RJ 212). Uitzondering betreft het terugneming van een waardevermindering van hetzelfde actief die voorheen als last was verwerkt in de winst- en verliesrekening. Deze wordt nu dan ook verwerkt via de winst- en verliesrekening.
- Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging: waardevermeerderingen worden ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht (RJ 213).

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

Realisatie van de herwaardering wordt gedurende het gebruik van het actief overgeboekt naar de 'overige' reserves. Deze realisatie komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de bedrijfswaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. De realisatie van de herwaardering wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves of via de winst- en verliesrekening 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').

4.7.5 Verwerking wijzigingen in de jaarrekening 2012

Toepassing van de nieuwe RJ heeft geresulteerd in wijzigingen van waarderingsgrondslagen en uitgangspunten. In onderstaand overzicht is uiteengezet op welke wijze deze wijzigingen in de jaarrekening verwerkt zijn:

Waardering commercieel vastgoed tegen marktwaarde (RJ 213)	Stelselwijziging
Verwerking waardevermeerderingen direct in het eigen vermogen bij waardering sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel tegen bedrijfswaarde	Stelselwijziging
Toepassen van de componentenbenadering	Schattingwijziging
Overgang van annuïtaire naar lineaire afschrijving	Stelselwijziging

4.7.6 Indirecte overige exploitatiekosten/beheerlasten

Bij de berekening van de bedrijfswaarde worden de kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en – lasten ingeschat en contant gemaakt. De nieuwe RJ stelt dat de post indirecte overige exploitatielasten (bijvoorbeeld administratieve lasten voor verhuur en beheer en overhead zoals bestuur, beleid, automatisering en stafafdelingen) aan verhuureenheden moet worden toegerekend op basis van plausibele en periodiek herijkte verdeelsleutels. Met behulp van een kostenverdeelstaat vindt toerekening plaats op basis van bijvoorbeeld het aantal verhuureenheden, vierkante meters of huurprijs. Lasten die betrekking hebben op bijvoorbeeld projectontwikkelingsactiviteiten, verkoop van (commercieel) vastgoed, verhuur van commercieel vastgoed, treasury, sponsoring, leefbaarheid etc. zijn niet ingerekend, aangezien deze geen relatie hebben met de exploitatie van het sociaal vastgoed.

4.8 Gebruik financiële instrumenten

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



4.9 Financiële continuïteit

De ontwikkeling van de kasstroom volgens de begin 2013 ingediende prognose informatie aan het CFV / WSW (DPI) verloopt in 2013 nog positief, waarna de kasstroom structureel daalt met € 1,5 miljoen. Dit is een gevolg van de te verwachten saneringsheffingen en de verhuurdersheffing. Om goed te anticiperen op deze ontwikkelingen, heeft Omnivera in 2013 gekozen voor een doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij aftopping plaatsvindt op de streefhuur. Jaarlijks zal opnieuw worden bekeken in hoeverre het noodzakelijk is om extra huurverhogingen door te voeren.

In 2013 zal Omnivera haar verkoopbeleid herzien. Waar het volkshuisvestelijk mogelijk is zal bezit worden afgestoten, om ook op deze manier de kasstromen te borgen.

Tenslotte kijken we kritisch naar onze eigen bedrijfslasten en willen daar een niveau bereiken dat gelijk is aan een benchmark voor vergelijkbare corporaties. Met deze maatregelen verwachten we financieel gezond te blijven en tevens onze investeringscapaciteit in stand te houden.

5 Medewerkers en organisatie

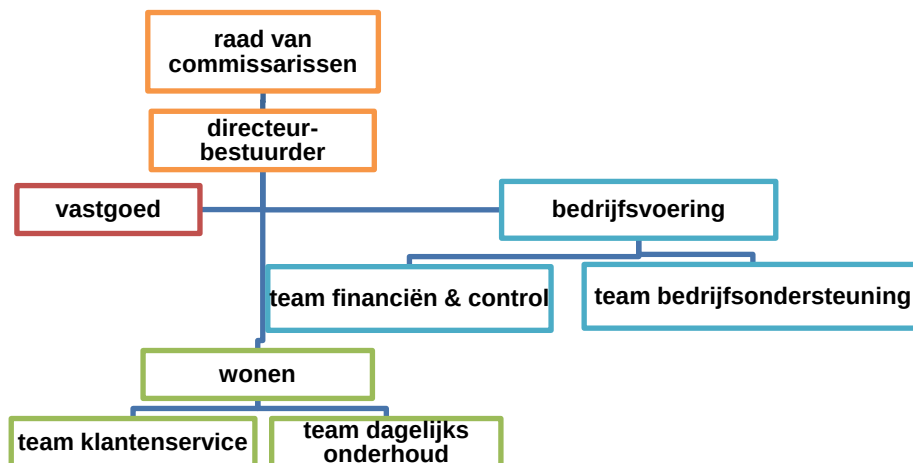
5.1 Algemene gegevens

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

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

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

5.2 Organisatieschema



5.3 Medewerkers

Aan het einde van 2012 waren er 33 medewerkers (28,2 fte) in dienst bij Omnivera (16 vrouwen en 17 mannen). De gemiddelde leeftijd is ongeveer 48 jaar. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg 18 om 15.

5.4 Personele kengetallen

	31-12-2012	31-12-2011
Aantal medewerkers in dienst	33	34
Waarvan man	16	15
Waarvan vrouw	17	19
Aantal Fte's	28,2	28,4
Gemiddelde leeftijd	48	47
Aantal fulltimers	18	20
Aantal parttimers	15	14
Gemiddeld aantal dienstjaren	14	13

5.5 Opleidingen

Omnivera is een organisatie in ontwikkeling, met medewerkers die zich continu willen verbeteren. Juist nu hebben we dan ook veel aandacht voor het opleiden van onze medewerkers. In 2012 is in totaal voor € 40.000,- hierin geïnvesteerd. Medewerkers kunnen gebruik maken van een persoonlijk opleidingsbudget, dat is vastgesteld conform de regeling uit de CAO Woondiensten 2011. Hiervoor is in het boekjaar 2010 een voorziening getroffen van in totaal € 108.000,-. We moedigen medewerkers aan om dit budget te gebruiken en sturen binnen het personeelsbeleid op benutting van het budget. In 2012 is 33% van het totale budget gebruikt, in 2013 moet dit minimaal opgelopen zijn naar 40%.



5.6 Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2012 bedroeg 6,74% (2011: 4,86%). Dit is hoger dan de intern vastgestelde norm van maximaal 4%. Het hoge percentage in 2012 is te wijten aan een aantal langdurige ziektegevallen. Inmiddels zijn deze medewerkers weer hersteld gemeld.

5.7 Gemiddelde bedrijfslasten per woning

De gemiddeld bedrijfskosten per woning bedragen voor Omnivera ongeveer € 1.300,- per woning. Dat is hoger dan het gestelde doel van € 1.200,-. In 2013 zal er dan ook op nieuw ingezet worden op een afname van de bedrijfskosten en zal hier actief op worden gestuurd met een scherpe budgetbewaking.

5.8 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) heeft in totaal 21 keer vergaderd over uiteenlopende onderwerpen. Ook heeft de OR twee keer vergaderd met de Raad van Commissarissen over uiteenlopende onderwerpen. In de vergaderingen met de directie zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Toelichting Jaarverslag 2011 + toelichting Sociaal Jaarverslag 2011
- Arbo Jaarverslag 2011 + Arbo jaarplan 2013
- Toelichting Beleidsnota en begrotingen 2012
- Personeelsregelingen
- HRM gesprekscyclus
- Organisatie ontwikkeling
- Diverse reglementen
- Vaststellen Reglement OR

De OR schakelde een adviseur in als ondersteuning in het proces van de organisatie-ontwikkeling.

In 2012 bestond de Ondernemingsraad uit de heer P. van der Walle (voorzitter), mevrouw S. de Jong-van Andel (secretaris), mevrouw K. Hoekwater-Loeve en de heer C.A. den Boef.

6 Bestuursverslag

6.1 Algemeen

Het bestuur van Omnivera wordt gevormd door haar directeur-bestuurder Benno Gruijters.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Omnivera.



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

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

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

6.2 Belangrijkste resultaten en ontwikkelingen 2012

In 2012 zijn een aantal belangrijke besluiten genomen, de belangrijkste besluiten zijn:

6.2.1 Organisatieaanpassing

In 2012 is onze organisatie aangepast, alle functies zijn vernieuwd, de organisatiestructuur is gewijzigd en het managementteam heeft een nieuwe, driekoppige, samenstelling gekregen. De aanpassingen hebben ertoe geleid dat zes medewerkers boventallig zijn verklaard. Voor hun is een sociaal plan vastgesteld met een geldigheidsduur tot 1 juni 2015. Voor drie medewerkers is inmiddels een nieuwe werkkring gevonden, één boventallige medewerker gaat in 2013 met pensioen, en voor twee boventalligen wordt gewerkt aan een voor beide partijen goede en aanvaardbare oplossing. Met de nieuwe formatie gaan we de uitdaging aan als een professionele, eigentijdse en zelfstandige organisatie.

In dit kader past een op moderne leest geschoeid personeelsbeleid. In 2012 is dan ook in goed overleg met de OR een nieuw personeelsbeleidsplan vastgesteld en goedgekeurd. De personeelsregelingen zijn opnieuw beschreven in een personeelsgids en het beoordelingssysteem is vervangen door een HRM-gesprekscyclus, die per 1 januari 2013 ingevoerd is.

6.2.2 *Verwerving panden*

In het kader van de bouw van een gezondheidscentrum hebben we, ter verwerving van de grond, een tweetal panden aangekocht.

Het complex Poolster willen we gaan verkopen aan een belegger dan wel individueel uitpanden. Om dit te realiseren waren we contractueel verplicht ook twee woningen in dit complex over te nemen van de projectontwikkelaar. Dit heeft in 2012 plaatsgevonden.

6.2.3 *Uitbesteding alarmering*

De personenalarmering wordt niet meer door Omnivera aangeboden en dus niet meer door onze huismeesters opgevolgd. Gevolg hiervan was dat de huismeesterdienst zal verdwijnen. Bewoners krijgen een keuze om bij een zorgaanbieder alarmering af te nemen.



6.2.4 *Wijkbeheer*

Vanuit onze focus op mens, wonen en leefbaarheid kiezen we er vanaf juni 2012 voor om wijkbeheer in te zetten. Zij vormen de ogen en oren in de wijk en stimuleren en motiveren bewoners om zich samen in te zetten voor een leefbare wijk en omgeving.

6.3 **Tegenstrijdige belangen**

In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

6.4 **Samenwerken met belanghouders**

Omnivera is maatschappelijk betrokken en voert een actief belanghoudersbeleid. We brengen partijen samen en koppelen kennis en kunde van diverse partners om de gezamenlijke maatschappelijke taak te realiseren. Jaarlijks organiseren we een belanghoudersbijeenkomst. De input vanuit dergelijke bijeenkomsten en de persoonlijke contacten met onze partners betrekken we nadrukkelijk bij het vormen van beleid.

We spelen een belangrijke rol in het behouden van de leefbaarheid op dorpsniveau en nemen hierin ook onze verantwoordelijkheid. We zoeken de samenwerking met partners op en dragen zo bij aan een gezamenlijke visie op de gemeente op de middellange en de lange termijn.

Omnivera is actief in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Als enige woningcorporatie in de gemeente hebben we een verantwoordelijke positie als het gaat over het realiseren van de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen in ons werkgebied. Deze verantwoordelijkheid nemen we ook. Allereerst door met alle belanghouders in gesprek te zijn en te blijven en verwachtingen naar elkaar uit te spreken. We zoeken actief de dialoog en samen met onze maatschappelijke partners dragen we structureel bij aan een leefbare samenleving in ons werkgebied.

Vanuit onze expertise werken we samen met (maatschappelijke) partners werkzaam in Hardinxveld-Giessendam om te komen tot het realiseren en beheren van woningen voor mensen die niet in eigen huisvesting kunnen of willen voorzien.

Afhankelijk van het doel van de samenwerking en de wijze waarop de samenwerking verloopt, is de insteek iedere keer anders, maar het gezamenlijke lokale belang is ons gezamenlijke doel.

Door een regelmatig overleg met de wethouder en de vakafdelingen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam zorgt Omnivera ervoor dat beleidszaken en werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en dat prestatieafspraken worden geformuleerd.

6.5 Governancecode

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



6.6 Verbindingen

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

6.7 Verklaring besteding gelden

Tot slot verklaar ik dat de toegelaten instelling Omnivera haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Hardinxveld-Giessendam, 30 mei 2013,

was getekend,

B.G.M. Gruijters
directeur-bestuurder

7 Intern toezicht en governance

7.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Omnivera en staat tevens het bestuur met raad terzijde.



De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Omnivera;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Omnivera;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggeving proces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

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

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

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

- het BBSH;
- de jaarbegroting 2012;
- nota strategisch beleid;
- jaarplan 2012 'samen naar beter';
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- de gedragscode voor de RvC en de Raad van Bestuur;
- de tertiaalrapportages van de bestuurder en het MT;
- afspraken met externe belanghebbenden.

7.2 Verslag van de vergaderingen in het jaar 2012

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen jaar acht maal vergaderd (2011: 8).

12 januari 2012

In de bijeenkomst van 12 januari 2012 zijn onder meer de volgende zaken aan de orde gekomen:

- projectinformatie; hiervan is in de loop van het jaar 2012 door de Raad aangegeven dat het zinvoller is dat deze meer op hoofdlijnen in de vergadering wordt besproken;
- realisatie van het jaarplan 2011; op enkele punten na is het jaarplan van 2011 gerealiseerd;
- de verkoop van de woningen Poolster (Peulenhof); de verhuur van deze woningen in het hoge segment verloopt niet naar wens (er zijn nog 10 van de 20 woningen te verhuren), hierom wordt gezocht naar mogelijkheden om het financiële risico voor Omnivera te mitigeren, dit zou kunnen plaats vinden door gebruik te maken van de methode 'kopen naar wens';
- plan van aanpak selectie nieuwe voorzitter van de RvC in samenwerking met Atrivé;
- het beoordelingsverslag over 2011 van de directeur/bestuurder van Omnivera;
- de rapportage van VTW inzake de beloningscode voor bestuurders.

23 februari 2012

In de bijeenkomst van 23 februari 2012 zijn ondermeer de volgende zaken aan de orde gekomen:

- projectinformatie waarbij het te ontwikkelen woonzorgcomplex in Giessenburg aandacht krijgt;
- nacalculatie project Peulenhof: in de voorgaande jaren is in de RvC vergaderingen al uitgebreid gediscussieerd over de onrendabele investeringen van € 1,4 miljoen waarbij is afgesproken dat met behulp van het in 2011 opgestelde investeringsstatuut nieuwe projecten nauwlettend beoordeeld zullen worden;
- het te realiseren project AF-HOED en de daartoe aan te kopen panden aan de Stationsstraat 23 en 25, alsmede de aankoop van de grond van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam;
- het document 'organisatieontwikkeling', vastgesteld door de directeur/bestuurder op 14-12-2011; op grond van dit document zal meer dan 10% van de medewerkers te maken krijgen met een aanpassingen van hun arbeidsvoorwaarden en ook het aantal FTE's zal worden teruggebracht van 29 naar uiteindelijk 24;
- kosten van de organisatie-aanpassing (sociaal plan).

26 april 2012

In de bijeenkomst van 26 april 2012 zijn onder meer de volgende zaken aan de orde gekomen:

- managementinformatie 4^e kwartaal 2011; in 2012 wordt nog 3x per jaar gerapporteerd over een periode van steeds 4 maanden (tertiaalrapportage);
- de activiteitenkalender Omnivera 2012 (jaarplanning), deze jaarplanning zal in iedere vergadering van de RvC worden gevolgd en besproken;
- de voorgestelde wetswijziging inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen boven € 43.000;
- correspondentie met KleurrijkWonen inzake de ontwikkeling van het wozoco in Giessenburg;
- de fasedocumenten inzake de projecten AF-HOED, Tienmorgen-Noord en de Jupiterlocatie
- de risicoanalyse van het project AF-HOED wordt nader besproken;
- nadere uitwerking van de organisatieontwikkeling;
- het verzoek van Pedaja tot huurverlaging;
- rooster van aftreden leden RvC.
- Voorstel van de selectiecommissie tot benoeming van de heer Bogerd tot voorzitter van de RvC per 1 juli 2012;

24 mei 2012

In deze vergadering lichten de heer Bijl RA en mevrouw Berix RA van BDO het door hen opgestelde accountantsverslag toe. Tevens wordt de door BDO gecontroleerde jaarrekening 2011 met behulp van een power point presentatie toegelicht aan de raad. De raad stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2011 vast en verleent décharge aan het bestuur voor het over 2011 gevoerde beleid.

De heer De Bruijn doet namens de financiële commissie verslag van de bespreking op 2 mei 2012.

Daarnaast komt de werving van een opvolger voor mevrouw B.C. Egas (haar aftreden per 1-7-2012 is uitgesteld tot 1-1-2013) nog aan de orde.

28 juni 2012

Ter tafel komen onder andere de volgende zaken:

- De besluitenlijst van het MT (komt in iedere volgende vergadering ter tafel);
- De besluitenlijst van de RvC (komt in iedere volgende vergadering ter tafel);
- Kosten van de organisatie aanpassing; de RvC heeft in de vergadering van 24 mei 2012 aangegeven een nadere toelichting te wensen vanwege de hoogte van de kosten. In de financiële commissie zijn op 8 juni 2012 de kosten van de aanpassing uitgebreid besproken. De kosten zijn op grond van nader onderzoek naar de mogelijkheden hiertoe naar beneden bijgesteld. De RvC stemt hiermee in;
- Projecten in uitvoering. Het project 'het perron' is met succes afgerond. De rapportage van het project AF-HOED wordt besproken waarbij met name aan de juridische aspecten aandacht wordt gegeven;
- Initiatiefbesluit fase 1 wozoco Giessenburg;
- Tertiaalrapportage (1/1 tot en met 30/4/2012);
- Van CFV ontvangen continuïteitsoordeel 2012 (A1);
- Discussiestuk werkafspraken RvC en directeur/bestuurder.

6 september 2012

Dit is de eerste vergadering van de RvC onder leiding van per 1 juli 2012 aangetreden heer Bogerd als voorzitter.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer:

- Instructiedatum (26-9-2012) gebruik I-pad door de leden van de RvC;
- Overleg op 6-11-2012 door de heer Meijer en Bogerd namens de RvC met de Ondernemingsraad;
- Het personeelsbeleidsplan 'op weg naar een lerende organisatie' d.d. 26 juni 2012;
- Aanstelling van een treasurycommissie, die op 9 augustus voor de eerste maal bijeengekomen is;
- Aangetrokken leningen van elk € 5 miljoen;
- Werving opvolger voor mevrouw Egas als lid van de RvC;
- BTW plicht voor leden van de RvC.

25 oktober 2012

Onder meer de volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- Voorlopige koop/koopovereenkomst Pedaja;
- 2^e tertiaalrapportage 2012;
- Van CFV ontvangen 'voldoende' solvabiliteitsoordeel 2012;
- Hold-sell analyse van het complex Poolster (power point presentatie) van Finance Ideas B.V. te Utrecht;
- Terugkoppeling van het overleg met de stichting Huurdersraad op 14-9-2012

13 december 2012

In deze laatste vergadering van 2012 kwamen onder meer de volgende zaken ter tafel:

- Oordeelsbrief verslagjaar 2011 ontvangen van het Ministerie van BiZa en Koninkrijksrelaties;
- Ontvangen toestemming van het Ministerie van BiZa en Koninkrijksrelaties inzake de verkoop van Pedaja voor de prijs van € 7.890.000,-;
- Begroting 2013-2017 Jaarplan 2013, in de financiële commissie besproken op 27-11-2012;
- Gevolgen van het regeerakkoord voor Omnivera (verhuurdersheffing);
- Managementletter interim controle 2012 d.d. 29-11-2012 van BDO;
- Door het WSW op 16-11-2012 vastgestelde faciliteringsvolume van Omnivera van € 5 miljoen;
- Toelichting door de selectiecommissie op de stand van zaken met betrekking tot de werving van een opvolger voor mevrouw Egas;
- Afspraken met betrekking tot de uit te voeren zelfevaluatie van de leden van de RvC;
- Beoordeling van de directeur/bestuurder over het jaar 2012.

7.3 Financiële commissie

In het najaar van 2010 is een aanvang gemaakt met het bespreken van belangrijke financiële zaken binnen de financiële commissie. Deze commissie bestaat vanuit de Raad van Commissarissen uit de heren J. van Wingerden en A.R.P. de Bruijn, beiden financieel deskundigen. Vanuit de werkorganisatie hebben de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering zitting in deze commissie. Binnen de financiële commissie zijn in 2012 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 is op de volgende data bijeengekomen:

- 7 februari 2012 : rendementsberekeningen (bedrijfswaarde) en meerjarenbegroting van de bedrijfskosten
- 2 mei 2012 : jaarverslag 2011
- 8 juni 2012 : treasury, kosten organisatie-aanpassing en 1^e tertiaalrapportage
- 27 november 2012 : begroting 2012 en de nieuwe richtlijn 645

7.4 Taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen

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

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

- overleg met het bestuur;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met de Huurdersraad Omnivera;
- overleg met de Ondernemingsraad;
- volgen van diverse seminars en opleidingen.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest.

7.5 Onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is 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 de gedragscode getekend. De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is in overeenstemming met bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

In 2012 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur is onderstaand weergegeven.

In 2012 heeft binnen Omnivera geen melding plaatsgevonden in het kader van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

7.6 Deskundigheid en samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2012 uit vijf leden waarvan één vacature per 1-1-2013 is vervuld door mevrouw E. van der Es. 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 zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

De profielschets van de voorzitter is in 2011 herijkt in het kader van de aanstelling per 1 juli 2012 van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen. De door de Raad van Commissarissen in 2010 ingestelde financiële commissie is in 2012 voortgezet. De financiële commissie heeft tot taak heeft de agendaonderwerpen met een financiële inhoud voor te bereiden. De financiële commissie komt minimaal vier maal per jaar bijeen, samen met de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering.

7.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De salariëring van de directeur-bestuurder past binnen de normen die gesteld zijn in de Wet 'Normering Topinkomens'.

Sedert 1 juli 2010 is de heer B.G.M. Gruijters directeur-bestuurder van Omnivera.

De Raad van Commissarissen heeft in 2011 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur (opnieuw) vastgesteld. Een en ander is vastgelegd in het remuneratierapport. Contracten met het bestuur worden in principe aangegaan voor onbepaalde tijd.

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer A. Bogerd en de heer A.R.P. de Bruijn. In 2012 zijn met de directeur-bestuurder afspraken gemaakt over het salaris, het salarisperspectief en de autokostenvergoeding. De arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering - buiten aanwezigheid van het bestuur - de in de remuneratiecommissie gehouden evaluatie van de directeur-bestuurder goedgekeurd.

7.8 Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2012 was de Raad van Commissarissen van Omnivera als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jr	Functie	Professie	Beroep	Nevenfunctie
A. Bogerd	1950	Voorzitter	Algemeen	Voormalig directeur-bestuurder Syndion	
A.R.P. de Bruijn	1960	Vice-voorzitter	Financieel economisch	Register valuator en register accountant	
J. Meijer	1942	Lid	Vastgoed	Voormalig directeur eigenaar makelaarskantoor	Adviseur bedrijfs-onroerend goed/taxateur
J. van Wingerden	1950	lid	Financieel economisch	Voormalig directeur/eigenaar accountants- en belastingadvies bureau	
*vacature					

*De vacature is per 1 januari 2013 ingevuld door mevrouw E. van der Es.

Namens de huurders hebben de heer J. Meijer en mevrouw E. van Es (met ingang van 1 januari 2013, ter vervanging van mevrouw Egas) zitting in de Raad van Commissarissen en bezoeken in dat kader één keer per jaar een vergadering van Stichting Huurdersraad Omnivera.

De heren De Bruijn en Van Wingerden vormen samen de financiële commissie van de Raad van Commissarissen.

7.9 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
Mevrouw B.C. Egas	1-1-2008		31-12-2012
De heer J. Meijer	1-1-2002	1-7-2010	1-7-2014
De heer J.H. van Wingerden	1-1-2001	1-1-2009	1-7-2013

*) herbenoembaar

7.10 Honorering Raad van Commissarissen en bestuur

De honorering van de Raad van Commissarissen is vastgesteld conform de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De honorering van het bestuur en de Raad van Commissarissen in 2012 was als volgt:

Naam	Vergoeding
De heer B.G.M. Gruijters	101.000
De heer T. Boerman	3.750
De heer A.R.P. de Bruijn	5.500
De heer A. Bogerd	3.750
Mevrouw B.C. Egas	5.500
De heer J. Meijer	5.500
De heer J.H. van Wingerden	5.500

7.11 Ondertekening van de jaarrekening

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

Hardinxveld-Giessendam, 30 mei 2013

was getekend,
A. Bogerd, voorzitter

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

was getekend,
J. Meijer

was getekend,
J.H. van Wingerden

was getekend,
E. van der Es

JAARREKENING 2012

8 Kengetallen

Boekjaar	2012	2011	2010	2009	2008
Aantal verhuureenheden					
Woningen totaal	2.125	2.124	2.097	2069	2077
Zorgeenheden	98	157	157	137	137
Totaal aantal woongelegenheden	2.223	2.281	2.254	2.206	2.214
Garages	69	69	70	70	71
Overige VHE's	8	6	6	2	2
Totaal aantal VHE's	2.300	2.356	2.330	2.278	2.287
Mutaties in het woningbezit:					
Aantal opgeleverd	0	32	52	0	53
Aantal aangekocht	3	0	0	0	0
Aantal verkochte woningen	-2	-5	-4	-1	-2
Aantal verkochte zorgeenheden	-59	0	0	0	0
Aantal gesloopt	0	0	0	-7	-37
Totaal mutaties	-58	27	48	-8	14
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	524	562	600	580	625
Betaalbaar	1.413	1.417	1.395	1415	1401
Duur tot toeslaggrens	142	112	98	74	51
> huurtoeslaggrens (niet DAEB)	46	33	4	0	0
Totaal	2.125	2.124	2.097	2.069	2.077
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken / woning	0,93	0,84	0,85	0,84	0,81
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	504	584	650	580	612
Totaal kosten onderhoud per woning	1.153	1.032	1.803	1.547	1.342
Prijs/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	147,7	141,9	141,6	136,6	135,7
Gemiddelde netto huurprijs	443	423	412	398	383
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	62,3	63,6	62,8	62,0	63,5
Huur / WOZ-waarde	3,22%	3,01%	2,79%		
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	5,4	5,6	6,9	6,4	6,7
Acceptatiegraad	77,0	83,0	84,0	82,5	85,1
Huurachterstand in % jaarhuur	0,81	0,83	0,70	0,45	0,44
Huurderving in % jaarhuur	1,24	0,95	0,66	0,74	0,75

Boekjaar	2012	2011	2010	2009	2008
Financiële continuïteit (vanaf 2010 waardering op bedrijfswaarde)					
Solvabiliteit	40,2%	34,0%	35,7%		
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	4,34	4,31	4,50	4,74	4,78
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,0%	1,6%	1,7%	1,5%	
Loan to value	66,7%	73,6%	65,9%		
Leningen / WOZ-waarde	21,5%	21,9%	20,1%		

Balans en resultatenrekening in euro's

Eigen vermogen (x €1.000,-)	56.351	45.138	48.169		
Balanstotaal (x €1.000,-)	140.203	132.899	135.053		
Jaarresultaat (x € 1.000,-)	-2.533	-1.840	-2.444	92	-40
Langlopende schulden per woning	35.498	36.932	35.672	31.667	31.205
Bedrijfswaarde per woning	53.183	50.148	54.132		
Actuele waarde (WOZ) per woning	164.924	168.479	177.243		
Rentelasten per woning	1.686	1.717	1.587	1.564	1.582
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	28,23%	29,82%	30,97%	30,95%	30,63%

Medewerkers

Aantal medewerkers	33	34	35	35	32
Aantal vrouwen	16	15	16	16	15
Aantal mannen	17	19	19	19	17
Aantal Fte	28,2	28,4	29,3	29,9	27,5
Personeelskosten per fte	60.284	46.620	47.065		
Personeelskosten per woning	1.042	896	612		
Gemiddelde leeftijd	48	47	47	47	46
Ziekteverzuim	6,74%	4,86%	5,27%	5,13%	2,13%

9 Balans per 31 december 2012

A C T I V A	31-12-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	118.225	114.387
Vastgoed in ontwikkeling	1.046	223
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.206	3.296
	122.477	117.906
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.645	7.717
Vastgoed in ontwikkeling	0	0
	7.645	7.717
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.513	1.852
Overige financiële vaste activa	99	
	1.612	1.852
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden	149	171
Onderhanden werk	0	162
Vorderingen		
Huurdebiteuren	112	109
Gemeente	17	59
Belastingen en premies sociale verzekering	40	736
Overige vorderingen	121	85
Overlopende activa	5	61
	295	1.050
Liquide middelen	8.025	4.041
TOTAAL	140.203	132.899

P A S S I V A	31-12-2012	31-12-2011
Eigen vermogen		
Overige reserves	58.884	46.977
Resultaat boekjaar	-2.533	-1.839
<i>Eigen vermogen</i>	56.351	45.138
 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.805	0
Overige voorzieningen	76	101
	1.881	101
 Langlopende schulden		
Leningen overheid	105	515
Leningen kredietinstellingen	78.808	83.726
	78.913	84.241
 Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	577	615
Belastingen en premies sociale verzekeringen	121	368
Schulden aan Gemeente	20	20
Overige schulden	330	278
Overlopende passiva	2.010	2.138
	3.058	3.419
 TOTAAL	140.203	132.899

10 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2012

	2012 (x € 1.000)	2011 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	12.694	12.225
Opbrengsten servicecontracten	948	876
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	40	1.289
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3.511	0
Overige bedrijfsopbrengsten	675	792
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	<u>17.868</u>	<u>15.182</u>
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa aan vastgoedportefeuille	6.182	6.163
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.182	849
Lonen en salarissen	1.574	1.423
Sociale lasten	222	203
Pensioenlasten	246	265
Onderhoudskosten	2.564	2.354
Leefbaarheid	155	96
Lasten servicecontracten	869	766
Overige bedrijfslasten	1.784	1.657
Bijzondere posten	112	192
<i>Som der bedrijfslasten</i>	<u>15.890</u>	<u>13.968</u>
Subtotaal	1.978	1.214
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-628</u>	<u>0</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.583	-3.646
Saldo financiële baten en lasten	<u>-3.544</u>	<u>-3.632</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-2.194	-2.418
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-339	578
Resultaat na belastingen	<u><u>-2.533</u></u>	<u><u>-1.840</u></u>

11 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2012

	2012 (x € 1.000)	2011 (x € 1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	12.694	12.225
Vergoedingen	948	876
Overige bedrijfsontvangsten	59	73
Renteontvangsten	39	14
Lonen en salarissen	-1.574	-1.423
Sociale lasten	-222	-203
Pensioenlasten	-246	-265
Onderhoudsuitgaven	-1.986	-3.282
Lasten servicecontracten	-869	-766
Overige bedrijfsuitgaven	-2.135	-1.675
Renteuitgaven	-3.583	-3.646
Sectorspecifieke heffing	-44	-134
Leefbaarheid	-155	-96
Vennootschapsbelasting	0	688
Overige kasstromen	596	-52
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	3.522	2.334
Kasstroom uit (des)investeringen		
Desinvesteringen in materiele vaste activa	8.334	985
Investeringen in materiele vaste activa	-2.728	-4.167
Mutatie voorraden en onderhanden werk	184	-197
Totaal kasstroom uit (des)investeringen	5.790	-3.379
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	0	9.000
Aflossing leningen	-5.328	-5.163
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.328	3.837
Totaal kasstromen	3.984	2.792
Mutatie schulden aan kredietinstellingen	0	-1.302
Toename / afname liquide middelen	3.984	1.490
Saldo liquide middelen 1 januari	4.041	2.551
Saldo liquide middelen 31 december	8.025	4.041

12 Toelichting op de jaarrekening

12.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

12.2 Activiteiten

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

12.3 Regelgeving

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

12.4 Stelselwijziging

In het verslagjaar 2012 is een stelselwijziging doorgevoerd als gevolg van de herziene Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor Toegelaten instellingen Volkshuisvesting die met ingang van 1 januari 2012 van kracht is geworden. De wijziging in de Richtlijn betreft:

- Classificatie van het vastgoed in sociaal en commercieel vastgoed;
- Kwalificatie van het vastgoed op basis van beleid: kwalificatie van het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en kwalificatie van het commercieel vastgoed als vastgoedbelegging;
- Waardering van het commercieel vastgoed tegen marktwaarde;
- Verwerking van waardevermeerderingen direct in het eigen vermogen bij waardering sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel tegen bedrijfswaarde;
- Overgang van annuïtair afschrijven naar lineair afschrijven;
- Toepassen van de componentenbenadering.

In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene RJ645 geen andere stelselwijzigingen doorgevoerd.

De vergelijkende cijfers van balans en winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Het effect van de stelselwijziging op het vermogen bedraagt € 2,7 miljoen en het effect op het resultaat bedraagt € 3,9 miljoen en is als volgt weer te geven:

12.5 Eigen Vermogen

Eigen vermogen per 31 december 2011, voor stelselwijziging	42.447
<i>Materiële vaste activa</i>	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	1.827
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	
- Commercieel vastgoed in exploitatie	896
Financiële vaste activa	-32
Eigen vermogen per 31 december 2011, na stelselwijziging	45.138

12.5.1 Toelichting

Materiële vaste activa

Volgens de herziene RJ mogen kosten voor leefbaarheid uitsluitend ingerekend worden voor zover deze toerekenbaar zijn aan de kasstroomgenererende eenheid. De indirecte overige exploitatielasten moeten aan verhuureenheden worden toegekend op basis van plausibele en herijkte verdeelsleutels. Toepassing van deze regels leidt tot minder toerekenbare kosten.

Vastgoedbeleggingen

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt niet langer gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde, maar tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Financiële vaste activa

Er is een actieve latentie opgenomen voor de verwachte verkopen binnen vijf jaar. Onder het nieuwe stelsel is het waardeverschil tussen de fiscale boekwaarde en de bedrijfseconomische boekwaarde gewijzigd.

Mutatie resultaat

De gevolgen van de stelselwijziging op het resultaat is hieronder uiteengezet.

12.6 Resultaat

Resultaat over 2011, voor stelselwijziging	-5.722
Opbrengst verkopen onroerende zaken	- 19
Afschrijvingen bedrijfswaarde	- 5.911
Mutatie actuele waarde	9.812
Resultaat over 2011, na stelselwijziging	- 1.840

12.6.1 Toelichting

Opbrengst verkopen onroerende zaken

De opbrengst verkopen is herrekend in verband met de afschrijving op de bedrijfswaarde van de verkochte onroerende zaken in 2011.

Afschrijvingen bedrijfswaarde

Volgens de herziene RJ 645 dient in tegenstelling tot de oude RJ afgeschreven te worden op de bedrijfswaarde. Hierbij wordt de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd en de componentenbenadering toegepast. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - grond in eigendom | geen afschrijvingen |
| - casco | 50 jaar |
| - installaties | 20 jaar |
| - inrichting | 15 jaar |

Mutatie actuele waarde

De mutatie actuele waarde is niet meer van toepassing.

12.7 Presentatiewijziging

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening is er naast een uitgebreider categoraal model tevens een functioneel model als optie voorgeschreven. Omnivera kiest voor het categorale model.

13 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

13.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar, tenzij anders vermeld onder “Stelselwijzigingen”.

13.2 Materiële vaste activa

13.2.1 Sociaal vastgoed

Het sociale vastgoed wordt gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde zijnde de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Door het inrekenen van alle beleidsvoornemens die ‘intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd’ en het hanteren van plausibele parameters is de bedrijfswaarde een integrale vertaling van het beleid van de organisatie.

De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2012 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 geoormerkt 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. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen. 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 € 20.000,-. Deze prijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten (ad € 15.000,- per woning).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde (per 31 december 2012) is uitgegaan van de volgende parameters:

Huurstijging 2013	2,50%
Huurstijging 2014	2,75%
Huurstijging 2015 en verder	2,00%
Huurderving	per complex vastgesteld

Er is hierbij nog geen rekening gehouden met de huurverhogingen die in het regeerakkoord van oktober 2012 staan – een additionele huurverhoging van 1,5% voor alle huurders en de inkomensafhankelijke huurverhoging – aangezien dit op het moment van het opstellen van de jaarrekening nog niet wettelijk is vastgelegd.

Omschrijving	percentage
variabele lasten 2013	2,75%
variabele lasten 2014 en verder	2,00%
Disconteringsvoet	5,25%
Mutatiegraad 2013	5,50%
Mutatiegraad 2014 en verder	6,50%

13.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen historische kostprijs. Indien de waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

13.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

13.2.4 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Basis voor de DCF-berekening, zowel aan het begin van het boekjaar als aan het einde van het boekjaar, is de huur per 31 december 2012. De woningen die per 1 januari een huurprijs hadden < € 664,66, maar aan het einde van het jaar een hogere huurprijs hadden, worden ook per 1 januari tot het commerciële bezit gerekend.

13.3 Financiële vaste activa

13.3.1 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Omnivera geldende rente voor langlopende leningen (4,5%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,5%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Ultimo 2012 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

13.4 Vlottende activa

13.4.1 Voorraden magazijn

De voorraadwaardering geschiedt door middel van vaste verrekenprijzen, die jaarlijks opnieuw worden vastgesteld. Een voorziening vanwege incourantheid wordt niet noodzakelijk geacht.

13.4.2 Onderhanden werk, nog niet opgeleverde en nog niet verkochte woningen

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), ofwel de PoC 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 ander 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.

13.5 Vorderingen

13.5.1 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

13.5.2 Liquide middelen

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

13.6 Passiva

13.6.1 Voorzieningen

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

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in artikel 10.5 van de CAO Woondiensten dat is opgebouwd t/m 31 december 2012.

13.6.2 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

13.6.3 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

13.6.4 Overige activa en passiva

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

14 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

14.1 Bedrijfsopbrengsten

14.1.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit inflatievolgend op woningniveau. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

14.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

14.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14.1.4 Overige bedrijfsopbrengsten

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

14.2 Bedrijfslasten

14.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Tevens is de componentenbenadering toegepast. Dit betekent dat voor onroerende zaken in exploitatie grond, casco, inrichting en installaties als bestanddelen worden onderscheiden. Afschrijving op de bestanddelen, exclusief grond, vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- grond in eigendom	geen afschrijvingen
- casco	50 jaar
- installaties	20 jaar
- inrichting	15 jaar

14.2.2 Overige waardeveranderingen (in)materiële vaste activa

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

14.2.3 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Er wordt door Omnivera geen verplichting opgenomen in de jaarrekening voor opgebouwde rechten en verplichtingen die verband houden met bonussen en jubileumuitkeringen. Deze kosten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat geboekt.

14.2.4 Pensioenlasten

De te betalen premies aan de pensioenuitvoerder SPW zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening. Er is geen voorziening voor pensioenen gevormd. Zie verder de uiteenzetting onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

14.2.5 Onderhoudslasten

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

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waardeverhoging van het actief.

14.2.6 Overige bedrijfslasten

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

14.2.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2012 en ultimo 2011.

14.3 Financiële baten en lasten

14.3.1 Rentebaten en rentelasten

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

14.3.2 Belastingen

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

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

Omnivera heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

15 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

16 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

16.1 Kredietfaciliteit

Omnivera beschikt over een faciliteit in rekening-courant bij haar bankier tot een bedrag van € 5 miljoen.

16.2 Voorziening aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Omnivera slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW. Het dekkingspercentage van Stichting Pensioenfonds is 106% per 31-12-2012 (ultimo 2011: 101%).

SPW heeft een herstelplan opgesteld omdat de dekkingsgraad van het fonds eind 2008 onder het minimaal vereiste niveau was gekomen (dekkingsstekort). In dat plan is vastgelegd welke maatregelen worden genomen om er voor te zorgen dat SPW voor 1 januari 2014 weer uit het dekkingsstekort is. De dekkingsgraad dient per die datum tenminste 104,2% (de minimaal vereiste dekkingsgraad) te bedragen. Voor 1 januari 2024 moet vervolgens ook het reservetekort zijn weggewerkt; de dekkingsgraad dient dan 116,8% te bedragen.

Volgens het door SPW ingediende herstelplan werd eind december 2012 een dekkingsgraad verwacht van circa 108 procent. De dekkingsgraad per eind december 2012 ligt dus onder het verwachte herstelpad volgens het ingediende herstelplan. De dekkingsgraad eind december 2012 ligt echter niet onder het minimaal haalbare pad (circa 101%) waarlangs nog tijdig herstel kan worden bereikt in de periode tot 1 januari 2014 (kritieke pad). Het bestuur heeft een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

16.3 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 € 2,4 miljoen.

16.4 Garantstelling DIGH

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

16.5 Grondaankoop ten behoeve van nieuwbouw 'Tiendwaert'

In juni 2010 is een grondruilovereenkomst gesloten tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Omnivera, betreffende de aankoop van grond voor de bouw van zorgeenheden op de locatie 'Jupiterstraat'. De aankoopprijs van deze grond bedraagt € 1.492.195,-.

16.6 Bouwkosten nieuwbouw 'Tiendwaert'

Na het uitwerken van het definitief ontwerp is op basis van bestek en tekeningen in februari 2013 een definitieve prijs overeengekomen met de aannemers. Deze bouwkosten zullen circa € 6,8 miljoen bedragen.

17 Toelichting op de balans

17.1 Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed		Totaal
	in exploitatie	in ontwikkeling	
<i>Op basis van oude RJ 645</i>			
Aanschafwaarde	116.725	223	116.948
Afschrijvingen	-23.896	0	-23.896
Waardeverminderingen	0	0	0
Herwaarderingen	26.552		26.552
Boekwaarde per 31 december 2011	119.381	223	119.604
<i>Effect stelselwijziging herziene RJ 645</i>			
Sociaal naar commercieel:			
aanschafwaarde	-6.735	0	-6.735
Sociaal naar commercieel: afschrijvingen	325	0	325
Sociaal naar commercieel: herwaardering	-411	0	-411
Eliminatie kosten leefbaarheid	1.181	0	1.181
Lasten verhuur en beheer via kostenverdeelstaat	646	0	646
	-4.994	0	-4.994
<i>Op basis van nieuwe RJ 645</i>			
Aanschafwaarde	114.448	223	114.671
Afschrijvingen	-25.388	0	-25.388
Waardeverminderingen	-10.244	0	-10.244
Herwaarderingen	35.571	0	35.571
Aangepaste boekwaarde per 31 december 2011	114.387	223	114.610
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
<i>Aanschafwaarde</i>			
Investerings	960	1.203	2.163
Ten laste van voorziening onrendabele investerings	0	-377	-377
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	-8.785	-2	-8.787
Correctie afschrijvingen a.g.v. verkopen	1.322	-1	1.321
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-954	0	-954
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-4.034	0	-4.034
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijven	-1.928	0	-1.928
Overige waardeveranderingen	3.511	0	3.511
Mutatie bedrijfswaarde 2012	13.746	0	13.746
Saldo mutatie in het boekjaar	3.838	823	4.661
<i>Saldo 31 december 2012</i>			
Historische aanschafwaarde	106.623	1.046	107.669
Cumulatieve afschrijvingen	-28.100	0	-28.100
Waardevermindering	-6.733	0	-6.733
Herwaardering	46.435	0	46.435
Boekwaarde	118.225	1.046	119.271

17.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen kan als volgt worden weergegeven:

	Vastgoedbeleggingen		Totaal
	in exploitatie	in ontwikkeling	
<i>Op basis van oude RJ 645</i>			
Boekwaarde per 31 december 2011	0	0	0
<i>Effect stelselwijziging herziene RJ 645</i>			
Sociaal naar commercieel	6.821	0	6.821
Mutatie bedrijfswaarde naar marktwaarde	896	0	896
Aangepaste boekwaarde per 31 december 2011	7.717	0	7.717
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	762	0	762
Verkopen	-206	0	-206
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-628	0	-628
Saldo mutaties in het boekjaar	-72	0	-72
Boekwaarde per 31 december 2012	7.645	0	7.645

De materiele vaste activa hebben een WOZ-waarde van € 366,6 miljoen (circa € 165.000 per woning).

17.3 Afschrijvingsmethode en –termijnen

17.3.1 Afschrijvingsmethode

Vanaf 1 januari 2012 is de afschrijvingsmethode lineair in plaats van annuïtair. 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.

17.3.2 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

17.4 Indeling complexen

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

17.5 Zekerheden

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor/ werkplaats	Inventaris/ vervoermidd.	Totaal
Saldo per 1 januari 2012:			
- aanschafwaarde	3.050	1.245	4.295
- cumulatieve afschrijvingen	-328	-671	-999
Boekwaarde	2.722	574	3.296
Mutaties in het boekjaar:			
- investeringen	18	162	180
- afschrijvingen	-94	-127	-221
- desinvesteringen	-23	-107	-130
- afschrijving desinvestering	8	73	81
Totaal mutaties	-91	1	-90
Saldo per 31 december 2012			
- aanschafwaarde	3.045	1.300	4.345
- cumulatieve afschrijvingen			0
inclusief waardeveranderingen	-414	-725	-1.139
Boekwaarde per 31 december 2012	2.631	575	3.206
Financiële vaste activa	31-12-2012		31-12-2011
Latente belastingvorderingen	1.513		1.852
Depotbedrag bij notaris inzake verkoop zorgcentrum Pedaja	99		
Totaal financiële vaste activa	1.612		1.852

Het verloop van deze posten in 2012 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 2012 bedraagt de latentie op het vastgoed € 588.000,- en op de leningen € 277.000,-.

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

	31-12-2012	31-12-2011
Boekwaarde per 1 januari		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen	285	407
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	295	315
Totaal actieve belastinglatentie	580	722
mutatie latentie u.h.v. verkopen	303	-90
mutatie latentie u.h.v. leningen	-18	-20
Totaal mutaties	285	-110
Saldo einde boekjaar		
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen voor stelselwijziging		317
Effect stelselwijziging herziene RJ 645		-32
Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen na stelselwijziging	588	285
Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen	277	295
Boekwaarde per 31 december	865	580

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

Boekwaarde per 1 januari	1.272	584
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2008	0	102
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb 2009	0	586
Vpb-last over 2012	-624	0
Boekwaarde per 31 december	648	1.272
Totaal belastinglatenties	1.513	1.852

Vlottende activa

Vorraden

	31-12-2012	31-12-2011
<i>Vorraden</i>		
Onderhoudsmaterialen	149	171
Onderhanden werk	0	162
Totaal voorraden	149	333

Onderhanden werk

<i>18 koopwoningen 'Het Perron'</i>		
Totaal betaalde bouwkosten	2.656	1.370
af: in totaal ontvangen koopsommen	-3.143	-1.856
bij: verkoopresultaat	487	648
Totaal onderhanden werk	0	162

Vorderingen

Huurdebiteuren	112	109
Gemeente	17	59
Koopwoningen 'Het Perron'	1	14
Overige vorderingen	120	71
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	736
Overlopende activa	5	61
Totaal vorderingen	295	1.050

Huurachterstanden in aantallen

	Aantal huurders per 31-12- 2012	Aantal huurders per 31-12- 2011
Aantal vorderingen van 1 maand	140	92
Aantal vorderingen van 2 maanden	45	28
Aantal vorderingen van 3 maanden	17	6
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	29	16
Totaal aantal huurders met huurachterstand	231	142

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar van de jaarhuur 0,81% (2011: 0,83%).

Gemeente

W.T.V.-bijdragen	1	1
Terreinafwerking cpl. 58	15	
WMO bijdragen	1	58
Totaal gemeente	17	59

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2012	31-12-2011
Terug te vorderen Vpb	40	130
Overige belastingen en sociale verzekeringen		606
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	40	736

Overige vorderingen

Vorderingen op huurders niet zijnde huur	10	26
Vorderingen zorgcentra	22	4
Notaris i.v.m. verkoop Pedaja	75	
Verzekeringen	1	
Detachering	3	
Overige vorderingen	7	19
Vordering aannemer	2	22
Totaal vorderingen	120	71

Overlopende activa

Niet vervallen rente	0	17
Vooruitbetaalde facturen	4	41
Overige overlopende activa	1	3
Totaal overlopende activa	5	61

Liquide middelen

- Rekening courant	8.025	4.041
- Spaarrekeningen	0	0
Totaal liquide middelen	8.025	4.041

PASSIVA

Eigen vermogen

Algemene reserve

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin boekjaar	42.447	48.169
Invloed van stelselwijziging (cumulatief effect)	2.691	-1.192
Herrekend eigen vermogen 1 januari	45.138	46.977
Resultaat boekjaar:		
Voor stelselwijziging	0	-5.722
Effect stelselwijziging	0	3.883
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	-2.533	-1.839
Mutatie bedrijfswaarde 2012 als vermogensmutatie	13.746	
Saldo einde boekjaar	56.351	45.138

De reserve ongerealiseerde herwaardering maakt onderdeel uit van de algemene reserve en bedraagt ultimo 2012 € 46,4 miljoen (2011: € 35,6 miljoen).

Voorzieningen

	31-12-2012	31-12-2011
Voorziening onrendabele investeringen	1.805	0
Overige voorzieningen	76	101
Totaal voorzieningen	1.881	101

Voorziening onrendabele investeringen

Nieuwbouw 52 zorgeenheden Tiendwaert a.d. Jupiterstraat

Verwachte stichtingskosten	8.873	
Verwachte bedrijfswaarde	6.691	
Totaal onrendabele investering	2.182	
af: reeds uitgegeven bedragen nieuwbouw Tiendwaert	-377	
Saldo voorziening onrendabele investeringen	1.805	0

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanbudget

Saldo begin boekjaar	101	108
Dotatie	3	6
Onttrekking	-28	-13
Saldo einde boekjaar	76	101

De verwachte onttrekking over 2013 bedraagt € 8.000.

Langlopende schulden	31-12-2012	31-12-2011
Leningen overheid	105	515
Leningen kredietinstellingen	78.808	83.726
Totaal langlopende schulden	78.913	84.241
 <i>Leningen overheid</i>		
Saldo begin boekjaar	515	910
Mutaties in het boekjaar: - aflossingen	-410	-395
Saldo per 31 december	105	515
 <i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Saldo per 1 januari	83.726	79.494
Mutaties in het boekjaar: - nieuwe leningen	0	9.000
- aflossingen	-4.918	-4.768
Saldo per 31 december	78.808	83.726

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,34% (2011: 4,31%).

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

De aflossingen van het komende jaar zullen ongeveer € 7.148,- (x € 1.000) bedragen.

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar jaar 2013	3.432
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	10.769
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	64.712
Totaal	78.913

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 52,3 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Over alle door het WSW geborgde schuldrestanten van de leningen, dient een obligo te worden aangehouden van 3,85%. Totaal wordt voor een bedrag van € 2.016.000,- een obligo aangehouden.

De overige leningen worden door de gemeente gegarandeerd.

Kortlopende schulden	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan leveranciers	577	615
Belastingen en premies sociale verzekeringen	121	368
Schulden aan gemeente	20	20
Overige schulden	330	278
Overlopende passiva	2.010	2.138
Totaal	3.058	3.419
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	86	337
Nog te betalen pensioenpremie	28	31
Loonheffing	7	0
Totaal	121	368
Gemeente		
Vergoeding borgstelling door gemeente	20	20
Overige schulden		
Nog te verrekenen servicekosten huurders	113	147
Huurtoeslag	48	48
Nog te verrekenen met medewerkers	166	82
Zorgpartijen	2	
Overige	1	1
Totaal overige schulden	330	278
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.966	2.116
Overige transitoria	8	4
Vooruit ontvangen huren	36	18
Totaal	2.010	2.138

18 Toelichting op de winst- en verliesrekening.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2012	2011
Te ontvangen netto huur:		
- woningen en woongebouwen	12.727	12.223
- onroerende zaken niet zijnde woningen	126	119
Subtotaal	12.853	12.342
af:		
- huurderiving wegens leegstand	-136	-117
- huurderiving wegens oninbaarheid	-23	0
Totaal huuropbrengsten	12.694	12.225

De huurderiving bedraagt 1,24% van de te ontvangen huur (2011: 0,95%).

De huurverhoging per 1 juli bedroeg 2,3%, bij mutatie wordt de huurprijs opgetrokken tot gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

Vergoedingen

	2012	2011
Te ontvangen vergoedingen inzake		
- leveringen en diensten raming	1.022	1.010
- Service-abonnement	8	8
Af: derving wegens leegstand	-12	-11
Subtotaal	1.018	1.007
Te verrekenen met huurders	-70	-131
Totaal vergoedingen	948	876

De vergoedingsderiving bedraagt 1,09% van de te ontvangen vergoedingen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2012	2011
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-447	583
Opbrengst koopwoningen	487	648
Opbrengst overige verkopen		58
Opbrengst verkoop onroerende zaken	40	1.289

	2012	2011
Opbrengst verkopen bestaand bezit		
<i>Zorgcentrum Pedaja</i>		
Verkoopopbrengst	7.890	
af: verkoopkosten	-155	
af: boekwaarde	-8.341	
Verkoopresultaat	-606	
<i>Wielwijk</i>		
Verkoopopbrengst	169	927
af: boekwaarde	-76	-325
correctie stelselwijziging	0	-19
Boekwaarde na stelselwijziging	-76	-344
af: verkoopkosten	-3	
Verkoopresultaat	90	583
<i>Poolster</i>		
Verkoopopbrengst	275	
af: boekwaarde	-206	
Verkoopresultaat	69	
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	-447	
<i>Opbrengst koopprojecten</i>		
Opbrengst 18 koopwoningen 'Het Perron'	487	648
<i>Overige opbrengsten verkopen</i>		
Opbrengst verkoop grond	0	169
af: direct toerekenbare kosten	0	-111
Totaal verkoop onroerende zaken	0	58

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

	2012	2011
Terugname in het verleden afgeboekte onrendabele top	3.511	0
Vergoedingen Zorgcentra	5	16
Afsluitkosten huurcontract/inschrijfgelden	37	40
Detachering	15	10
Toerekening eigen personeel	616	719
Overig	2	7
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	675	792

Afschrijvingen

Afschrijving over bedrijfswaarde

Afschrijving onroerende en roerende zaken
ten dienste van de exploitatie

Totaal afschrijvingen

2012	2011
5.962	5.911
220	252
6.182	6.163

Conform RJ 212.417 dienen materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur afzonderlijk te worden afgeschreven.

Dit betekent dat de kosten van een actief stelselmatig worden toegerekend aan de levensduur in de vorm van jaarlijkse afschrijvingen. Hier staat tegenover dat door wijzigingen in het toekomstige beleid, de waarde van het bezit desondanks kan zijn gestegen. Deze stijging wordt in de regel aan het eigen vermogen toegevoegd.

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

Afwaarderingen nieuwbouwprojecten

Totaal waardeveranderingen

2012	2011
2.182	849
2.182	849

De afwaardering op nieuwbouwprojecten heeft betrekking op de nieuwbouw van 52 zorgeenheden Tiendwaert.

Lonen en salarissenSalarissen incl. vakantiegeld
af: ontvangen ziektegeld

Salarissen inclusief vakantiegeld

Omnivera had eind 2012 33 medewerkers (2011: 34)

Sociale lasten

Totaal sociale lasten

Pensioenlasten

2012	2011
1.605	1.462
-31	-39
1.574	1.423
222	203
246	265

Lasten onderhoud

Service-onderhoud
Mutatie-onderhoud
Contractonderhoud

Subtotaal

Groot onderhoud

Totaal lasten onderhoud

2012	2011
471	353
143	564
507	414
1.121	1.331
1.443	1.023
2.564	2.354

Leefbaarheid

Onderhoud tuinen
Woonomgeving / wijkbeheer
Bijdrage toezicht / schoonhouden door huismeester

Totaal uitgaven leefbaarheid

2012	2011
52	
95	
8	
155	96

Lasten servicecontracten

Energiekosten
Electraverbruik
Huismeester
Schoonhouden algemene ruimtes
Waterverbruik
Diversen

Totaal lasten servicecontracten

2012	2011
372	
84	
126	
204	
51	
32	
869	766

Overige bedrijfslasten	2012	2011
<i>Organisatiekosten:</i>		
Huisvestingskosten	112	84
Kosten Raad van Commissarissen	47	50
Kosten huurdersraad	7	7
Overige personeelskosten	141	96
Inleenkrachten	133	56
Exploitatielasten vervoermiddelen	25	46
Automatiseringskosten	168	127
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	48	51
Bewonersblad	8	0
Porti- en telefoonkosten	33	30
Verzekeringen	12	15
Kosten accountantsorganisatie	34	58
Advieskosten	230	227
Kosten kwaliteitslabel	10	13
Contributie Aedes	23	23
Kosten woonruimteverdeling	29	35
Overige algemene organisatiekosten	29	38
Energiekosten bij mutaties	5	
Kosten verkoopstimulerende middelen	26	
Algemeen beheerskosten derden	4	
Vervolgingskosten	9	
Onderhoudskosten huurders oninbaar	8	
Overige kosten servicedienst	8	23
<i>Exploitatielasten</i>		
Belastingen en verzekeringen	630	609
Overige exploitatielasten	5	69
Totaal overige bedrijfslasten	1.784	1.657

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

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

Controlewerkzaamheden BDO	34
Andere niet-controlediensten BDO	19
Totaal honoraria accountant	53

Bijzondere posten	2012	2011
Heffing aandachtswijken	44	82
Heffingsbijdrage saneringssteun		52
Naheffing btw	68	13
Ontwikkelkosten project Peulenplein		13
Ontwikkelkosten project KWS		32
Totaal bijzondere posten	112	192

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2012	2011
Ontvangen rente uit liquide middelen	5	5
Rente heffing Vpb		9
Heffingsrente etc.	34	
Totale rentebaten	39	14

Rentelasten en soortgelijke kosten	2012	2011
Rente leningen overheid	9	23
Rente kredietinstellingen	3.528	3.529
Rentevergoeding gemeente	35	40
Rente heffing Vpb en overig		1
Rente rekening courant		34
Rente provisie/borgstelling	11	19
Totaal rentelasten	3.583	3.646

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2012	2011
Correctie n.a.v. aangifte Vpb over 2008	0	-102
Correctie n.a.v. concept-aangifte Vpb over 2009	0	-586
Mutatie latentie ivm verliescompensatie	624	0
Mutatie actieve latentie 2010 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2011 t/m 2037 met betrekking tot de leningportefeuille:	18	20
Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2013 t/m 2017 met betrekking tot de ingerekende verkopen	-303	90
Totaal vennootschapsbelasting	339	-578

De over 2012 verschuldigde vennootschapsbelasting wordt verrekend met de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie.

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 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 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor corporaties op onderdelen nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2008 t/m 2012 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

Vanuit het oogpunt van voorzichtigheid is in het kader van de fiscale positie in de jaarrekeningen tot en met het jaar 2010 geen rekening gehouden met een eventuele toepassing van de herbestedingsreserve door Omnivera. Inmiddels zijn er ontwikkelingen geweest die een ander licht werpen op de voorzichtigheid die tot op heden ten aanzien van de toepassing van de herbestedingsreserve is betracht. De Hoge Raad heeft op 13 januari 2012 ten aanzien van een andere woningcorporatie geoordeeld dat zij deze kwalificeert als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), aangezien zij het algemeen nut beoogt en het algemeen belang feitelijk dient. Het praktijkbelang van dit arrest ligt bij de toepassing van de herbestedingsreserve.

Deze faciliteit houdt feitelijk in dat ten laste van de fiscale winst kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw voor de verhuur en verbeteringsuitgaven die normaliter geactiveerd dienen te worden. Nu Omnivera ten aanzien van het jaar 2008 binnen de voor de herbestedingsreserve geldende driejaarstermijn ten minste voor het bedrag van de fiscale winst heeft geïnvesteerd in nieuwbouw/verbetering betekent dit dat de vennootschapsbelastingheffing over het jaar 2008 zonder verliesverrekening tot nihil kan worden teruggebracht indien de herbestedingsreserve door Omnivera kan worden toegepast. Wil een herbestedingsreserve door Omnivera ten laste van de winst gevormd kunnen worden, dan is vereist dat bij Omnivera het algemeen maatschappelijk belang op de voorgrond staat en dat de fiscale winst afkomstig moet zijn uit activiteiten die in lijn liggen van dit algemeen maatschappelijk belang. Gelet op de positieve afloop van de ANBI-procedure is de kans groot (> 50%) dat de herbestedingsreserve uiteindelijk kan worden toegepast door Omnivera, waardoor de acute vennootschapsbelastinglast over de jaren 2008 t/m 2011 nihil wordt. Om die reden heeft Omnivera besloten dat bij het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening 2011 cijfermatig ervan wordt uitgegaan dat de herbestedingsreserve tot en met het jaar 2011 van toepassing zal zijn. Dit leidt er toe dat het verlies over de jaren 2009 en 2010 verrekend kan worden met vanaf 2012 te realiseren fiscale winsten, hetgeen heeft geleid tot de vergroting van de latente belastingvordering uit hoofde van deze toekomstige verliesverrekening. Overigens kan de herbestedingsreserve als gevolg van een wetswijziging vanaf het jaar 2012 niet meer door Omnivera worden toegepast. Dit heeft geen gevolgen voor de tot en met 2011 gevormde herbestedingsreserve.

Commercieel resultaat voor Vpb	2.194-	
Belastingdruk:		-28,4%
af:		
Correctie bedrijfseconomisch projectresultaat	487-	
Fiscale afschrijving op activa	654-	
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	142-	
Correctie onderhoudskosten	129-	
subtotaal	1.412-	
Correctie verkoopopbrengsten	447	
Commerciële afschrijvingen	6.182	
Heffingsbijdrage saneringssteun	44	
Aftrekbeperking gemengde kosten	6	
Fiscale vrijval disagio leningen O/G	30	
Fiscaal resultaat projecten	109	
Correctie kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	15	
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	9	
Correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.329-	
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	628	
subtotaal	6.141	
Fiscaal resultaat	2.535	
Te betalen vennootschapsbelasting:		
20% over de eerste € 200.000	40	
daarna over restant 25,0%	584	
Totale acute vennootschapsbelasting	624	
Belastingdruk:		24,6%

OVERIGE GEGEVENS

19 Controleverklaring van de accountant



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 2012 van Stichting Omnivera te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling 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 en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Bbsh. 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 samenstelling van het vermogen van Stichting Omnivera per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Tilburg, 30 mei 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. (was getekend)
L.A. Bijl RA

20 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De jaarrekening over 2012 is opgemaakt op 30 mei 2013, het netto resultaat over 2012 ad -€ 2.533.000 is in zijn geheel ten laste gebracht van de algemene reserve.

21 Gebeurtenissen na balansdatum

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



Dit jaarverslag is een uitgave van Omnivera

Colofon

Redactie: Omnivera

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