

# De ambitie blijft

## Jaaroverzicht Omnia Wonen 2014

Wederom was 2014 een roerig jaar voor woningcorporaties en wederom zijn de gevolgen voelbaar en zichtbaar in de sector. Ook binnen Omnia Wonen. Veel thema's passeerden de revue.

### Parlementaire enquête

De Parlementaire Enquête Woningcorporaties in de zomer van 2014 heeft de corporatiesector doen schudden op haar grondvesten. Bestuurders, interne en externe toezichthouders en de politiek zijn naar het oordeel van de commissie ernstig te kort geschoten. In die zin waren, na een serie van gebeurtenissen in en rond de sector, de publieke verhoren en het rapport een dieptepunt voor het imago van de corporaties. Maar tegelijk was het ook een keerpunt; het moment waarop geconstateerd werd dat het beter moest. Het Kabinet en de Kamer hebben haast gemaakt met het vorm geven van de wetgeving rondom corporaties. De herziene Woningwet is door de Tweede Kamer aanvaard en in de loop van 2015 passeert de wet de 1<sup>e</sup> Kamer. Daarmee is er in ieder geval weer duidelijkheid en kan gewerkt worden aan opbouw en herstel van de sector.

### Nieuwe regelgeving

De nieuwe wetgeving en de komende uitvoeringsvoorschriften geven het gevoel alles met regelgeving te kunnen oplossen. Meer regels en meer toezicht leveren niet altijd de gewenste veranderingen op. Corporaties dreigen ambtelijke organisaties te worden die vooral druk zijn te voldoen aan regels, criteria en toezichtmomenten. Omnia Wonen heeft de discussies en besluitvorming op de voet gevolgd. De belangrijkste thema's zijn het werkgebied van de corporatie en de scheiding van 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) en overige diensten (niet-daeb). Het eerste thema heeft belangrijke gevolgen voor de activiteiten in de toekomst en het tweede thema leidt tot het aanbrengen van een strenge administratieve scheiding tussen twee hoofdactiviteiten.

### Onze koers

Ondertussen is in 2014 een nieuw ondernemingsplan tot stand gebracht: "Waar het echt om gaat". Daarin zijn drie belangrijke thema's als speerpunt benoemd:



Betaalbaar Wonen



Wonen en Zorg



Duurzaam Wonen

Een huur die de doelgroep kan betalen, raakt ons bestaansrecht. Omnia Wonen moet de laagste inkomens ook in de toekomst betaalbare huurwoningen bieden. Door de huurverhogingen als gevolg van de verhuurdersheffing dreigen de huren voor de laagste inkomens onbetaalbaar te worden. Het scheiden van wonen en zorg leidt er toe dat huurders die zorg nodig hebben vanuit de psychiatrie, de gehandicaptenzorg of de ouderenzorg dicht op één wonen in corporatiewoningen. Dit én een toestroom aan verblijfsgerechtigden vraagt om extra aandacht voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

Als derde thema staat duurzaamheid centraal. Energiebesparing en duurzaam omgaan met materialen is een bijdrage aan het verminderen van CO2 uitstoot, en een duurzame wereld. De subsidie van de provincie Gelderland (de Gelderse Investeringsimpuls) heeft er voor gezorgd dat er een extra stap kan worden gezet op de weg naar energiezuinige woningen. Bovendien wordt extra werkgelegenheid gecreëerd in tijden van crisis. Ook de komende tijd willen we vasthouden aan duurzaamheid. Zo houden we oog voor generaties die na ons komen.

### Slagvaardig blijven

Omnia Wonen heeft 2014 verder gebruikt om zich voor te bereiden op de nieuwe regelgeving en te zorgen dat de voorwaarden aanwezig zijn om de komende aanpassingen goed te kunnen verwerken. Zo is er geïnvesteerd in kennis, automatisering en informatieopslag en -beheer. Alhoewel "terug naar de kerntaak" niet een lonkend perspectief is, bieden Betaalbaar Wonen, Wonen en Zorg en Duurzaam Wonen nog vele uitdagingen om samen met gemeenten, huurdersorganisatie, zorgorganisaties en vele andere belanghouders tot een afgewogen beleid te komen.

Tot slot wil ik de raad van commissarissen bedanken voor de constructieve en open samenwerking. De medewerkers wil ik bedanken voor de inzet om alle veranderingen te doorstaan en ondertussen de belangen van de huurders niet uit het oog te verliezen. Ook in 2015 hopen wij weer op dezelfde constructieve wijze samen te kunnen werken met gemeenten, zorgpartijen en overige maatschappelijke organisaties.

mr. G.W.M. van de Ven,  
bestuurder

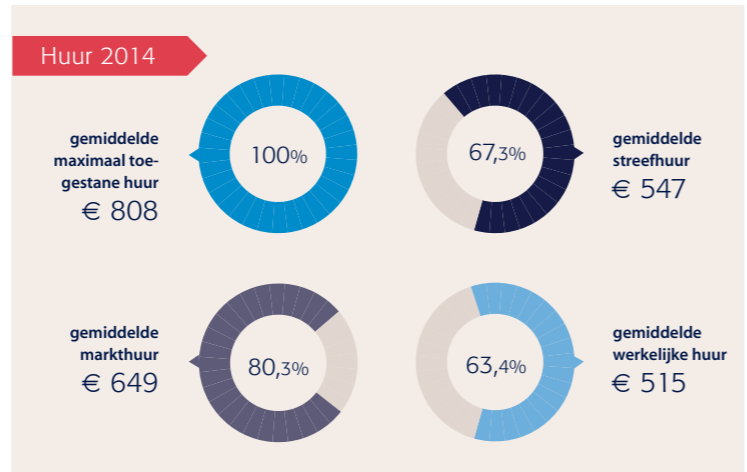
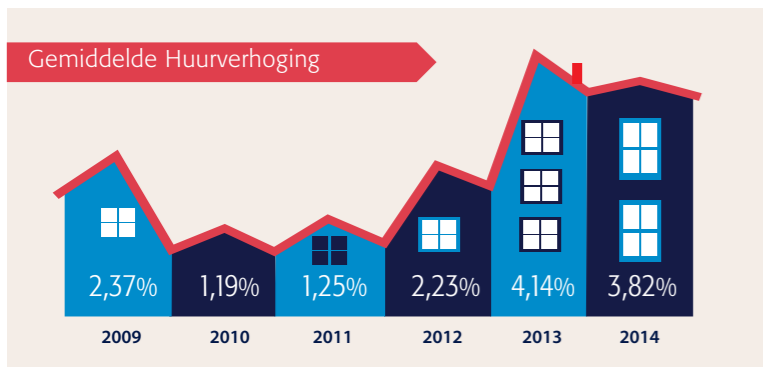
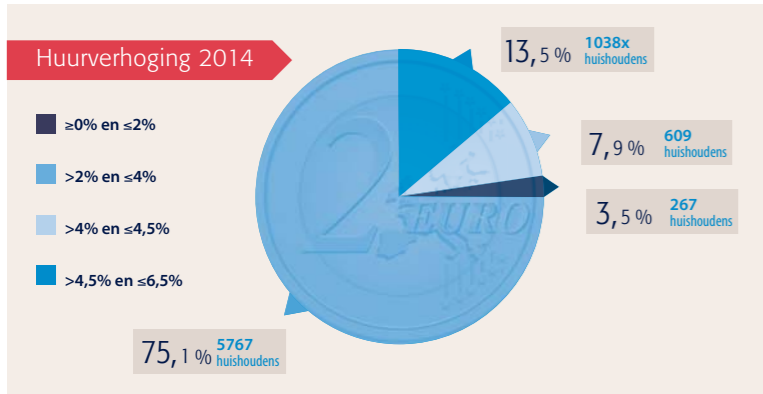
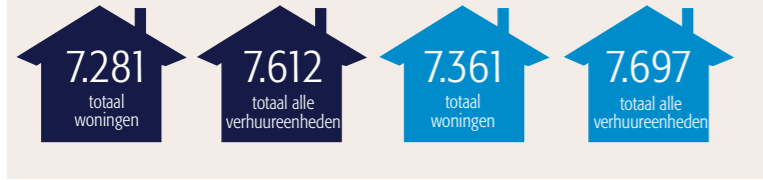


Postbus 418  
3840 AK Harderwijk  
www.omniawonen.nl

# Jaaroverzicht Omnia Wonen 2014

### Woningaantallen

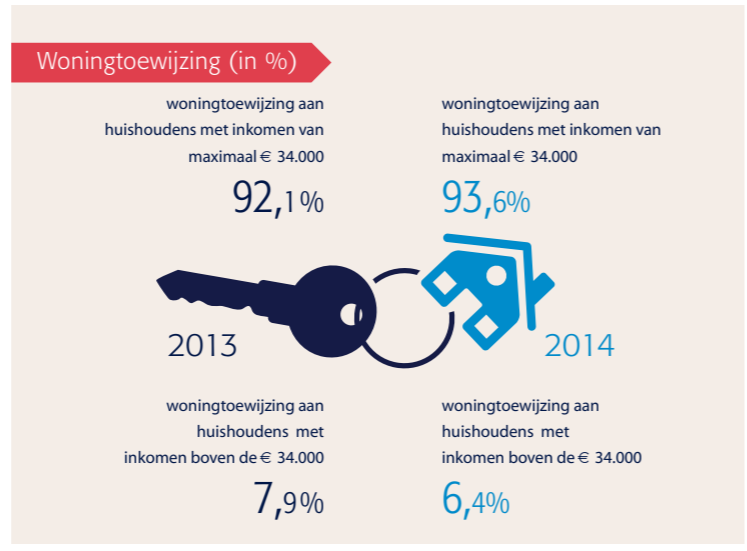
	2013	2014
Amersfoort	821	821
Amstelveen	136	136
Arnhem	540	540
Assen	340	340
Den Haag	607	607
Elburg	376	394
Ermelo	28	28
Harderwijk	1.026	1.024
Nunspeet	2.431	2.481
Oldebroek	577	575
Steenwijkerland	353	396
Utrecht	46	46



### Verhuizingen

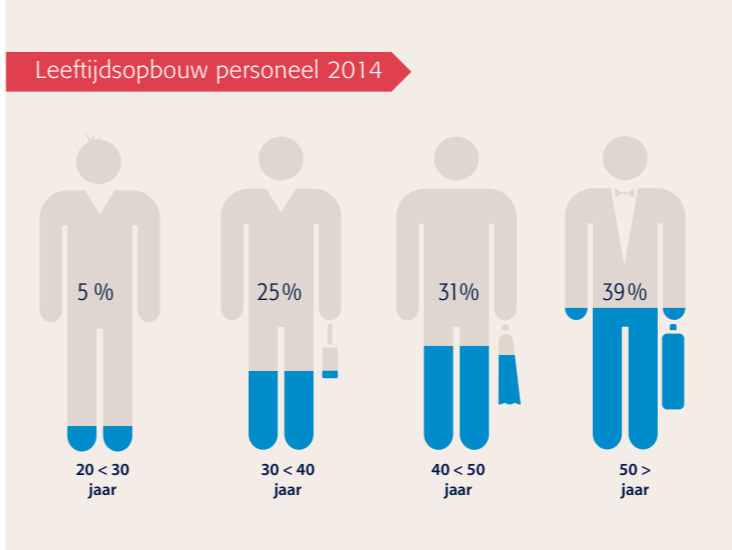
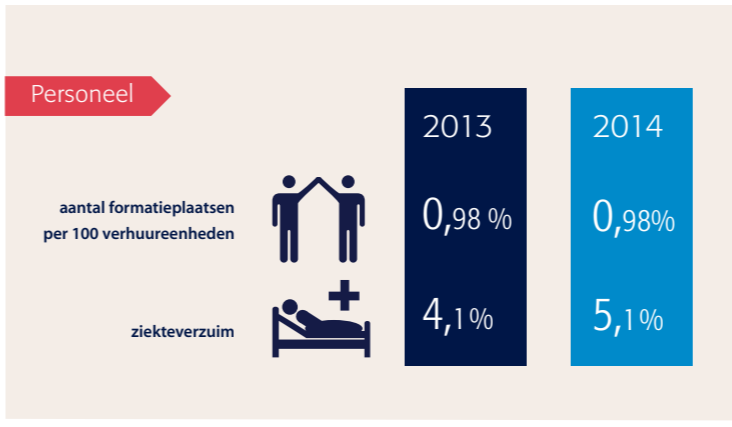
Gemeente	2013	2014
	aantallen %	aantallen %
Amersfoort	40 4,9%	49 6,0%
Amstelveen	1 0,7%	6 4,4%
Arnhem	59 10,9%	65 12,0%
Assen	36 10,6%	19 5,6%
Den Haag	68 11,2%	55 9,1%
Elburg	21 6,1%	16 4,3%
Ermelo	2 7,1%	0 0,0%
Harderwijk	70 6,8%	84 8,1%
Nunspeet	117 4,8%	142 5,8%
Oldebroek	30 5,3%	93 4,3%
Steenwijkerland	47 13,3%	3 26,3%
Utrecht	0 0,0%	25 6,5%

Totaal 491 (6,8%) in 2013, Totaal 557 (7,6%) in 2014 (55 hiervan verkocht/gesloopt)



### Huurachterstand, huurderving en ontruiming

	2013	2014
huurachterstand als % netto huur	1,18%	1,12%
huurderving als % netto huur	1,38%	1,89%



### Onderhoud (in €)

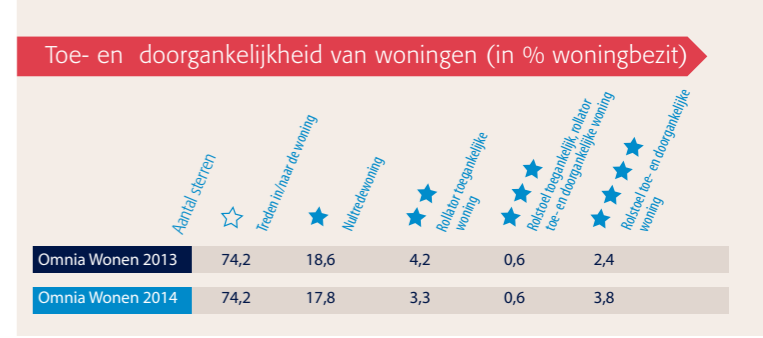
	2013	2014
uitgaven	2.151.000	2.600.000
begroot	2.575.000	2.200.000
dagelijks onderhoud	1.442.000	1.394.000
onderhoud technische installaties	1.646.000	1.812.000
buitenonderhoud	4.805.000	4.154.000
onderhoud totaal	10.044.000	9.560.000
onderhoud per verhuureenheid	1.319	1.200

### Investering (in €)

	2013	2014
nieuw bouw	23.891.000	27.915.000
energie besparing	1.813.000	2.000.000
levensduur verlengende maatregelen	675.000	1.300.000
binnen renovaties	277.000	2.600.000
TOTAAL	26.656.000	33.815.000

### Energie labels (in % woningbezit)

Jaar	Omnia Wonen	alle corporaties
2013	8,9	4,7
2014	10,6	5,9



### Financiële kengetallen

	2013	2014
jaarresultaat per verhuureenheid (in €)	1.498	-/- 2.172
eigen vermogen per verhuureenheid (in €)	42.363	36.503
bedrijfswaarde sociaal vastgoed (in mln. €)	498,8	424,6
marktwaarde commercieel vastgoed (in mln. €)	78,2	74,7
omvang langlopende leningen (in mln. €)	276,0	283,4
solvabiliteit	51,8%	47,7%
current ratio	0,04%	0,03%
rentedekkingsgraad	2,4	1,9

### aeDex

	Omnia Wonen 2013	Benchmark 2013	Omnia Wonen 2014	Benchmark 2014
Totaal rendement	2,2%	0,3%	6,9%	6,7%
- indirect rendement	-2,0%	-3,2%	2,7%	2,7%
- direct rendement	4,3%	3,7%	4,0%	3,9%
Maatschappelijk dividend	2,4%	1,6%	1,84%	1,6%
Exploitatiekosten per verhuureenheid	€ 2.153	€ 2.460	€ 2.562	€ 975