

Jaarverslag
Omnia Wonen 2018

Inhoudsopgave

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Jaarverslag | 1 | 7.1 Visie | 42 |
| Omnia Wonen 2018 | 1 | 7.2 Organisatie | 42 |
| Inhoudsopgave | 3 | 7.3 Personeel | 43 |
| Voorwoord | 6 | 7.4 Ondernemingsraad | 44 |
| Bestuursverslag | 8 | 7.5 Verbindingen | 44 |
| 1. Speelveld en keuzes | 10 | 8. Financiën | 46 |
| 1.1 De bedoeling van Omnia Wonen | 10 | 8.1 Visie | 46 |
| 1.2 Waar het echt om gaat | 10 | 8.2 Waardering vastgoed | 46 |
| 1.3 Werkgebied | 11 | 8.3 Eigen vermogen en jaarresultaat | 46 |
| 1.4 Afspraken met gemeenten en huurders | 12 | 8.4 Leningenportefeuille | 47 |
| 1.5 Benchmark | 13 | 8.5 Kasstromen | 48 |
| 1.6 Besluitpunten bestuur | 15 | 8.6 Beleidswaarde | 48 |
| 2. Betaalbaar wonen | 16 | 8.7 Toekomstverwachtingen | 50 |
| 2.1 Visie | 16 | 9. Risicomanagement | 53 |
| 2.2 Streefhuurbeleid | 16 | Bericht van de Raad van Commissarissen | 55 |
| 2.3 Huursombenadering | 17 | Persoonlijke gegevens van de RvC | 61 |
| 2.4 Huurverhoging | 17 | Verantwoording | 63 |
| 2.5 Woonruimteverdeling | 19 | Verklaring van het bestuur | 65 |
| 2.6 Woningtoewijzing | 20 | Kengetallen Jaarverslag 2018 | 67 |
| 3. Wonen, Welzijn en Zorg | 24 | Jaarrekening | 69 |
| 3.1 Visie | 24 | Geconsolideerde balans | 70 |
| 3.2 Huisvesting specifieke doelgroepen | 24 | Geconsolideerde winst- en verliesrekening | 72 |
| 3.3 Aanpassen woningen | 25 | Geconsolideerd kasstroomoverzicht | 74 |
| 4. Kwaliteit en duurzaamheid | 28 | Grondslagen waardering, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht geconsolideerde jaarrekening | 76 |
| 4.1 Visie | 28 | Toelichting geconsolideerde balans | 92 |
| 4.2 Planmatig onderhoud | 28 | Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening | 113 |
| 4.3 Binnenrenovaties | 28 | Enkelvoudige balans | 120 |
| 4.4 Dagelijks onderhoud | 29 | Enkelvoudige winst- en verliesrekening | 122 |
| 4.5 Energetische maatregelen | 29 | Grondslagen enkelvoudige jaarrekening | 123 |
| 5. Beschikbaarheid | 32 | Toelichting enkelvoudige balans | 124 |
| 5.1 Visie | 32 | Toelichting enkelvoudige winst- en verlies rekening | 128 |
| 5.2 Nieuwbouw | 32 | Nadere toelichting enkele posten | 129 |
| 5.3 Verkoop | 32 | Afzonderlijke primaire overzichten | 130 |
| 5.4 Woningbezit | 33 | WNT-verantwoording | 137 |
| 5.5 Overige onroerende zaken | 34 | Ondertekening door Bestuur en RvC | 139 |
| 6. Bewonersparticipatie en leefbaarheid | 36 | Overige gegevens | 140 |
| 6.1 Visie | 36 | Controleverklaring accountant | 141 |
| 6.2 Bewonersparticipatie en leefbaarheid | 36 | | |
| 6.3 Klachten | 37 | | |
| 6.4 Sociale problemen | 38 | | |
| 6.5 Maatschappelijk en commercieel vastgoed | 39 | | |
| 7. Slagvaardige organisatie | 42 | | |

Gegevens Omnia Wonen

| | | |
|--|---|--|
| Naam van de toegelaten instelling | : | Stichting Omnia Wonen |
| Gemeente waar de instelling haar vestigingsplaats heeft | : | Harderwijk |
| Kantooradres | : | Scheepssingel 12 3841 KS Harderwijk |
| Postadres | : | Postbus 418 3840 AK Harderwijk |
| Website | : | www.omniawonen.nl |
| Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten | : | 6 februari 1920, nummer 42 |
| Inschrijvingsnummer stichtingenregister bij Kamer van Koophandel en Fabrieken voor De Veluwe en Twente | : | Nummer 31014972 |

Voorwoord

Met elkaar komen we verder

Het bundelen van krachten stond voor Omnia Wonen centraal in 2018. Wij menen dat je samen verder komt en investeren dan ook graag in kleine en grotere samenwerkingsverbanden. Meerdere nieuwe initiatieven hebben daarbij het daglicht gezien. Samen met de collega corporaties in Amersfoort en de politiek voerden we het gesprek tijdens het verkiezingsdebat in Amersfoort. Op de Noord Veluwe zijn we na de verkiezingen in gesprek gegaan met de nieuwe gemeenteraden. Daarbij kozen we telkens weer om dat in verbinding met collega corporaties te doen. Zo bundelen we onze krachten en zetten ons optimaal in voor de dorpen en steden waar we huurders een thuisbasis bieden.

In 2018 hebben ook verkennende gesprekken plaatsgevonden om te bezien of we onze positie in onze woningmarktregio kunnen versterken, met als doel nog meer van volkshuisvestelijke waarde te kunnen zijn. Als gevolg hiervan hebben we begin februari 2019 een intentieverklaring met Vallei Wonen uit Woudenberg getekend om te onderzoeken of een fusie met Omnia Wonen een meerwaarde heeft. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden van samenwerking met andere corporaties die met hun omvang en expertise ons kunnen helpen onze ambities te realiseren.

Het rijksbeleid maakt het ons, en ook de gemeenten en huurders, niet altijd even makkelijk. Aardgasloos bouwen, de AVG en ATAD zijn hier voorbeelden van. Daarnaast vormen een gebrek aan bouwgrond en de stijgende bouwkosten voor ons grote uitdagingen in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Ook in 2019 zijn dit thema's die spelen en aandacht behoeven.

Dankzij procesoptimalisaties met onze ketenpartners hebben we in 2018 ruim 60% meer besteed aan onderhoud en (energetische) verbeteringen dan in 2017. Dit heeft er ook toe geleid dat we onze ondernemingsplandoelstelling van gemiddeld energielabel B hebben behaald. Een mooie stap in onze ambities ten aanzien van betaalbaar wonen.

Intern ligt Omnia Wonen op koers. Afgelopen jaar zijn flinke stappen gezet in het realiseren van de transitie zoals die in 2016 is ingezet. In onze dienstverlening hebben we voorbereidingen getroffen om in de toekomst nog beter invulling te kunnen geven aan onze volkshuisvestelijke opgave. Samen met onze huurdersorganisatie SHOW en huurders hebben we in 2018 klantreizen gemaakt om onze processen te verbeteren. Dit heeft ook bijgedragen in de voorbereiding bij de keuze voor een nieuw primair ICT systeem. In 2019 wordt gestart met de implementatie van dit systeem. Ondanks deze veranderingen, is onze dienstverlening op niveau gebleven. We hebben van onze huurders een goede benchmarkscore gekregen, waar we als Omnia Wonen trots op zijn.

Onder aansturing van de medewerkers heeft het kantoor in Harderwijk een restyling gekregen. Het kantoor is nu een plek die activiteitgericht werken ondersteunt en waar we graag mensen ontvangen en ontmoeten.

Uiteraard bouwen we in 2019 verder vanuit ons nieuwe ondernemingsplan. Een plan dat tot stand is gekomen met hulp van medewerkers, huurders, belanghouders en partners. In dit plan staan betaalbaar wonen, beschikbare woningen en kwaliteit wederom centraal. Het thema duurzaamheid loopt hier als een rode draad doorheen. Het plan staat voor wie we zijn, volkshuisvesters in hart en nieren, en draagt bij aan de bedoeling van Omnia Wonen: iedereen een thuisbasis.

Monique Govers
directeur-bestuurder

Harderwijk, 3 mei 2019

Bestuursverslag

1. Speelveld en keuzes

1.1 De bedoeling van Omnia Wonen

Vanuit onze oorspronkelijke bedoeling en onze huidige plaats in de samenleving vinden wij, dat we ons primair moeten inzetten voor mensen die dat echt nodig hebben: zorgen dat zij goed en betaalbaar wonen en kansen hebben om vooruit te komen in het leven. De bereikbaarheid van een thuis voor hen die kwetsbaar zijn is daarbij onze hoofdopdracht.

Vanuit dit statement hebben we in 2018 koers bepaald voor de aankomende vier jaar. Onze volkshuisvestelijke opdracht hebben we vormgegeven in ons nieuwe ondernemingsplan 2019 – 2022: 'De bedoeling van Omnia Wonen'. Om onze doelen te behalen blijven wij de samenwerking opzoeken met de partijen om ons heen. Dit samen kwam ook tot uiting in de route die wij gevolgd hebben naar de oplevering van het uiteindelijke plan. We hebben onze medewerkers betrokken door middel van bijeenkomsten en kennissessies. De eerste resultaten van deze sessies hebben wij getoetst bij onze belanghouders, huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen. Het uiteindelijke resultaat is een herkenbaar en gedragen plan dat duidelijk richting geeft.

De thema's betaalbaar wonen, beschikbare woningen en kwaliteit zijn thema's waar wij (weer) op in zetten. Thema's die nauw met elkaar in verbinding staan en waar duurzaamheid – in al haar facetten en ter ondersteuning van de drie genoemde thema's - als een rode draad doorheen loopt. Thema's die om focus vragen, zodat een passende inzet geleverd kan worden. De (wettelijke) noodzakelijke investeringen in duurzaamheid zijn de komende jaren bepalend voor de financiële ruimte die we nog hebben voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. In al onze keuzes en afwegingen blijft onze bedoeling de leidraad in ons denken en doen:

"Wij zijn een organisatie die zich inzet voor huishoudens die vanwege hun inkomen uitsluitend aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt. Wij bieden daarmee een basis aan mensen om deel te nemen aan de maatschappij. Voor de ondernemingsplanperiode 2019-2022 hebben we een groeiambitie en we zetten in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit binnen de kaders van een uitstekende dienstverlening met maximale inzet van onze financiële middelen."

1.2 Waar het echt om gaat

Het ondernemingsplan voor de periode 2015 - 2018, dat in 2014 is opgesteld, heeft de titel: 'Waar het écht om gaat!'. De daarin geformuleerde doelstellingen en ambities zijn in 2016 aangescherpt en vertaald in een position paper, waarin we duiding en betekenis geven aan ons werk en de voor ons gestelde maatschappelijke opgaven. Zijn we erin geslaagd onze ambities en doelstellingen te realiseren?

Betaalbaar Wonen

Sinds jaar en dag zetten wij ons in om het wonen betaalbaar te laten zijn voor de verschillende huurdersgroepen. Onze doelstelling is 70% tot 80% van ons woningbezit onder de tweede aftoppingsgrens te houden zodat betaalbaar wonen voor de mensen met de laagste inkomens verzekerd is. Eind 2018 had 80,8% van onze woningen een huur onder de 2^e aftoppingsgrens en 81,2% van onze woningen had een streefhuur onder deze grens. We hebben onze doelstelling dus ruim gehaald. Ook voor de toekomst streven wij naar een gematigd woonlastenbeleid. Dit betekent dat wij samen met de bewoner(s) naast de huur nog nadrukkelijker willen kijken naar de energetische kwaliteit en veiligheid van de woning.

Duurzaam Wonen

We werken al jaren aan de verduurzaming van ons bezit vanuit het principe van de trias energetica (maximaal inzetten op beperken energieverbruik door o.a. isolatie, vervolgens zo efficiënt mogelijk inzetten op het beperken van

gebruik van fossiele brandstoffen door installaties en tot slot inzetten op duurzame energiebronnen). Onze intrinsieke drive komt voort uit de betekenis die een duurzame(re) woning heeft voor onze huurders. Zowel op het gebied van comfort als de beheersing van woonlasten. Onze doelstelling was om al eind 2018 te voldoen aan de afspraak tussen Aedes en het Rijk, te weten een gemiddeld energielabel B voor de woningvoorraad. Eind 2018 zaten we gemiddeld op dit label, daarmee hebben we onze doelstelling dus gehaald.

Beschikbare woningen

Wij zorgen voor verscheidenheid in ons woningaanbod, omdat er een grote diversiteit aan huurders bestaat. We zijn op zoek naar de mogelijkheden van het bouwen van goede woningen die beter passen bij de prijs die onze huurders kunnen betalen. Daarbij willen we ons vooral meer richten op het toevoegen van woningen voor kwetsbare huishoudens. Inkomen is daarbij een belangrijke factor, maar zeker niet de enige. Wij willen nog beter worden in het faciliteren van het wonen voor bijzondere woonvragen. Daarbij denken we aan verschillende doelgroepen: spoedzoekers, mensen met een beperking en mensen die moeten doorstromen vanuit een intramurale setting. In de periode 2015-2018 hebben we 170 sociale huurwoningen gebouwd, waarvan 113 onder de aftoppingsgrenzen en 117 bestemd voor senioren of mensen met een bijzondere woonvraag. Op de Noordwest-Veluwe hebben we in 2016 een lotingsmodule geïntroduceerd, met name bedoeld voor spoedzoekers, en kennen we een systeem van directe bemiddeling voor mensen die moeten uitstromen uit instellingen. In Amersfoort is er sinds eind 2014 een lotingsmodule en werken we aan een systeem voor directe bemiddeling.

Wonen, Zorg en Welzijn

In vrijwel al onze gemeenten is sprake van een vergrijzende bevolking. Naast een passende woning vinden wij het belangrijk bij te dragen aan een vitale leefomgeving. Zo dragen wij in meerdere gemeenten bij aan woonservicezones, zowel fysiek als sociaal. In de bestaande bouw passen we woningen aan als bewoners aangeven dit nodig te hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen. We hebben in de periode 2015-2018 in overeenstemming met deze principes gewerkt.

De menselijke maat

Ondanks de grote spreiding van ons woningbezit kennen wij onze huurders en kennen de huurders ons. De kleinschaligheid en geschiedenis van Omnia Wonen maakt dat wij de menselijke maat in ons hebben. Wij denken in kansen en mogelijkheden en houden van dichtbij en nabij. In de lokale gemeenschappen ontmoeten wij vertegenwoordigers van de verschillende partijen waarmee wij samenwerken. In de loop der jaren zijn duurzame relaties ontstaan die het gezamenlijk werken aan onze bedoeling vergemakkelijken. Wij zijn een organisatie van mensen voor mensen. De uniciteit en verscheidenheid van mensen staat centraal in ons handelen. We hebben in de periode 2015-2018 conform deze principes gewerkt.

Samen in verbinding

Om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren willen wij ons voortdurend met anderen verbinden en samenwerken. Wij (h)erkennen de eigen kracht van mensen en de behoefte van mensen om zichzelf te organiseren en samen waardevolle zaken tot stand te brengen. Co-creatie en samenwerking, met en tussen bewoners, met professionals en hun organisaties, op basis van wederkerigheid, vinden wij vanzelfsprekend. Wij laten niet los, maar laten zaken wel graag over aan anderen die beter weten en kunnen. Onze kracht is het bemiddelen tussen (latente) vraag en aanbod, het (h)erkennen van variëteit, zowel op het fysieke als sociale vlak van het wonen. We hebben in de periode 2015-2018 volgens deze principes gewerkt.

1.3 Werkgebied

Omnia Wonen is actief in 12 gemeenten. Ons kerngebied bestaat uit de gemeenten op de Noordwest Veluwe (met name Elburg, Harderwijk, Nunspeet en Oldebroek; in Ermelo zijn we een kleine speler) en de gemeente Amersfoort. Dit valt binnen de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeeuwolde. Dat is de regio waarbinnen we

uitbreidingsinvesteringen mogen doen. In onze kernregio willen we een prominente rol spelen op het gebied van wonen. De gemeenten Assen, Amstelveen, Arnhem, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht rekenen we niet tot ons kerngebied. In deze gemeenten willen we een goede beheerder zijn. Wij stoten daar woningen af als het nodig is om in ons kerngebied te kunnen groeien.

1.4 Afspraken met gemeenten en huurders

Raamovereenkomsten

In de gemeenten Elburg, Harderwijk Nunspeet, Oldebroek en Steenwijkerland zijn met de gemeente, de betrokken woningcorporaties en hun huurdersorganisaties raamovereenkomsten afgesloten. In de raamovereenkomsten zijn procedureafspraken gemaakt over de wijze waarop partijen met elkaar overleggen en tot afspraken komen en is voor verschillende thema's op hoofdlijnen vastgelegd wat de gemeenschappelijke doelen zijn en wat ieders bijdrage aan het realiseren van die doelen is. De raamafspraken zijn de basis voor de prestatieafspraken op jaarbasis. De achterliggende gedachte bij de raamafspraken is dat ze het maken van jaarafspraken vergemakkelijken. We hebben de ambitie om ook nog in de gemeente Amersfoort tot een raamovereenkomst te komen.

Activiteitenoverzichten 2019-2023

Eind juni 2018 hebben we aan alle 12 gemeenten waarin we woningbezit hebben, een activiteitenoverzicht voor de periode 2019-2023 gestuurd. Deze activiteitenoverzichten hebben we afgestemd met onze huurdersorganisatie S.H.O.W. Een activiteitenoverzicht bevat onze inzet voor het maken van prestatieafspraken. Alleen in Utrecht hebben wij geen prestatieafspraken voor 2019 kunnen maken. In de overige 11 gemeenten wel.

Prestatieafspraken 2019 kerngebied

Amersfoort

De gemeente Amersfoort, de drie woningcorporaties en hun huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt over onder meer de nieuwbouw in de periode 2019-2020, parkeernormen bij nieuwbouw van sociale huurwoningen, continuering van het project 'mijn Wooncoach' en de effectiviteit van doorstromingsmaatregelen, de huisvesting van jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, direct bemiddeling voor mensen met een indicatie voor zorg, (het voorkomen van) betalingsproblematiek, veiligheid en leefbaarheid en duurzaamheid en warmtetransitie (aardgasloos).

Elburg

Tussen de gemeente Elburg, Omnia Wonen, UWoon en hun huurdersorganisaties zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de bouw van 39 sociale huurwoningen in de 1^e fase van het uitbreidingsplan De Dijkjes, het monitoren van slaagkansen van woningzoekenden, de streefhuren van de sociale woningvoorraad, (het voorkomen van) huurachterstanden, het verduurzamen van een woningcomplex, de warmtetransitie, het beschikbaar stellen van de Blijverslening van de SVn voor zowel kopers als huurders en over directe bemiddeling via de 'Centrale Uitgang'.

Ermelo

Met de gemeente Ermelo en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. zijn we overeengekomen ons activiteitenoverzicht 2019-2023 Ermelo als de prestatieafspraken voor 2019 te beschouwen.

Harderwijk

Omnia Wonen, UWoon, de twee huurdersorganisaties en de gemeente Harderwijk hebben afspraken gemaakt over onder andere het introduceren van een digitale woonlastentool voor huurders en woningzoekenden, de bouw van ruim 300 nieuwe sociale huurwoningen, directe bemiddeling via de 'Centrale Uitgang', een werkgroep voor het thema doorstroming en over (de financiering van) Buurtbemiddeling.

Nunspeet

Met de gemeente Nunspeet en onze huurdersorganisatie hebben we afspraken gemaakt over met de bouw van circa 115 woningprojecten, waarvan 32 in 2019, het gezamenlijk laten uitvoeren van woningmarkt- en woonwensenonderzoek, het toewijzen van tenminste 15% van de vrijkomende woningen door loting, het verduurzamen van een woningcomplex en over directe bemiddeling van uitstromers uit zorginstellingen via de 'Centrale Uitgang'.

Oldebroek

Tussen de gemeente Oldebroek, de twee woningcorporaties en hun huurdersorganisaties zijn onder de vlag van de raamovereenkomst concrete afspraken gemaakt over onder andere het monitoren van de effecten van het streefhuurbeleid, een werkgroep voor het thema doorstroming, een onderzoek naar haalbaarheid van nieuwbouw voor een begeleid wonen project en de verduurzaming van een aantal woningen.

Prestatieafspraken 2019 niet-kerngebied

Amstelveen

Met de gemeente Amstelveen en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. zijn we overeengekomen ons activiteitenoverzicht 2019-2023 Amstelveen als de prestatieafspraken voor 2019 te beschouwen.

Arnhem

In Arnhem hebben we met onze huurdersorganisatie S.H.O.W. en de gemeente Arnhem afgesproken om het Activiteitenoverzicht 2019-2023 Arnhem als prestatieafspraken te beschouwen en in aanvulling daarop onze kernvoorraad op minimaal 398 woningen te houden, daar waar van toepassing aan te sluiten bij de initiatieven 'Tegengaan van energiearmoede' en 'Inclusieve wijken' en te overwegen deel te nemen aan de projecten 'Vroeg erop Af' en 'Meldpunt Ontruiming'.

Assen

Met de gemeente Assen en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. zijn we overeengekomen ons activiteitenoverzicht 2019-2023 Assen als de prestatieafspraken voor 2019 te beschouwen.

Den Haag

Met de gemeente Den Haag en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. is overeengekomen ons activiteitenoverzicht 2019-2023 Den Haag als de prestatieafspraken voor 2019 te beschouwen.

Steenwijkerland

In basis van de raamovereenkomst 2018-2022 zijn met de gemeente Steenwijkerland, de drie woningcorporaties en hun huurderorganisaties vervolgsafspraken gemaakt over de jaarschijf 2019. Dit betreft afspraken over onder andere de door de drie corporaties te gebruiken woonruimteverdeelsystemen, de verkoop van onze woningen in de kernen Eesveen en Oldemarkt en een integrale ketenaanpak van woonoverlast.

Utrecht

De gemeente Utrecht heeft niet gereageerd op onze uitnodiging om tot prestatieafspraken te komen.

1.5 Benchmark

De Aedesbenchmark vergelijkt corporaties op vijf prestatievelden. Het prestatieveld 'Huurdersoordeel' gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken). Het prestatieveld 'Bedrijfslasten' gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden. Het prestatieveld 'Duurzaamheid' gaat in op de energetische prestatie van de woningen en de CO₂-uitstoot. Het prestatieveld 'Onderhoud & verbetering' gaat over de kosten en investeringen die corporaties maken

voor onderhoud en verbetering van de woningen. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit. Ten slotte gaat het prestatieveld 'Beschikbaarheid & betaalbaarheid' om de maatschappelijke prestatie die een corporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatieveld drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. Aedes zet alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

In 2018 kregen we de volgende scores op de verschillende onderdelen:

| Prestatieveld | 2017 | 2018 |
|----------------------------------|------|------|
| Huudersoordeel | A | B |
| Bedrijfslasten | B | A |
| Duurzaamheid | A | A |
| Onderhoud & verbetering | B | B |
| Beschikbaarheid & Betaalbaarheid | C | B |

Huudersoordeel

Huurders beloonden Omnia Wonen met een ruime voldoende. Het oordeel van vertrokken huurders steeg aanzienlijk van 7,2 naar 7,7. Het oordeel van nieuwe huurders en het oordeel over het afhandelen van reparatie verzoeken ging licht omlaag, maar is met een 7,7 nog steeds boven het gemiddelde van de sector (7,5).

Bedrijfslasten

De inspanningen om efficiënter te gaan werken werpen inmiddels hun vruchten af. De bedrijfslasten per verhuureenheid gingen aanzienlijk omlaag en zitten met € 729,- onder het gemiddelde van de sector (€ 764,-).

Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid scoren we goed. Zowel de score op de Energieindex als de CO₂ uitstoot is verbeterd ten opzichte van vorig jaar en beter dan het gemiddelde in de sector.

Onderhoud & verbetering

Op het gebied van onderhoud en verbetering zijn de scores omlaag gegaan. De instandhoudingskosten zijn licht gestegen en liggen boven het gemiddelde in de sector. De technische woningkwaliteit en de ervaren woningkwaliteit huurder blijven vrijwel gelijk en zijn gelijk aan het gemiddelde in de sector.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Op betaalbaarheid presteren we indirect door onze inspanningen op verduurzaming. Het puntenaantal (WWS) van de woningen van Omnia Wonen is bovengemiddeld. Dat maakt dat we, hoewel we relatief weinig vragen voor de geboden kwaliteit, we toch in absolute zin slechter scoren dan gemiddeld (de hoogte van onze huurprijs is bovengemiddeld). De geboden kwaliteit (grootte en woningtype) is relatief beter dan gemiddeld. De betaalbare voorraad nam af, daarentegen nam het aandeel betaalbaar binnen het vrijkomend aanbod sterk toe. De match aandeel betaalbaar en de doelgroep huurtoeslag steeg en ligt boven het gemiddelde in de sector.

1.6 Besluitpunten bestuur

Iedere twee à drie weken komt het managementteam bijeen. Dit team bestaat uit de directeur-bestuurder en vier managers die ieder een deel van de organisatie aansturen. In het afgelopen jaar werden door de bestuurder, met instemming van het managementteam, onder andere de volgende besluiten genomen (niet limitatief):

- Treasury jaarplan 2018
- Investeringsbesluit complex 14, Eekschillerweg
- Startbesluit SWW2, Softwareweg 2 - Amersfoort
- Verkoop complex 416 en 413 aan Wetland Wonen
- Realisatiebesluit Boerhaavelaan - Harderwijk
- Realisatiebesluit Heideweg Vathorst - Amersfoort
- AVG implementatietraject
- Realisatiebesluit complex 13 (Westerlaan)
- Realisatiebesluit complex 14 (Eekschillerweg)
- Activiteitenoverzichten 2019-2023
- Informatiebeveiligingsbeleidsplan 2018-2021
- Huursombenadering en jaarlijkse huurverhoging 2018
- Startbesluit Rossinistraat - Amersfoort
- Startbesluit Bruispad - Amersfoort
- Realisatiebesluit Struikterrein - Harderwijk
- Realisatiebesluit Barnsteenhorst - Den Haag
- Toekomstperspectief applicatielandschap / advies scenario ICT-analyse
- Rendementskader
- Investeringsvoorstel Hellenbeekstraat - Elburg
- Investerings- en realisatiebesluit Oranjestraat - Assen
- Investeringsvoorstel De Dijkjes - Elburg
- Begroting 2019 incl. MJB
- Vaststelling Ondernemingsplan 2019-2022
- Visie op duurzaamheid
- Realisatievoorstel De Dijkjes - Elburg
- Inkoopbeleid
- Investerings- en realisatievoorstel Rhenenstraat, Woudenbergstraat, complex 554

2. Betaalbaar wonen

2.1 Visie

Wij willen de woonlasten voor onze huurders betaalbaar houden. Wij verduurzamen daarom onze woningen zodat de energielasten omlaag kunnen en verhogen daarom de huren niet meer dan wij voor de invoering van de verhuurdersheffing al van plan waren. Bij nieuwe verhuringen kijken wij naar de betaalbaarheid door het (gezamenlijk) inkomen te vergelijken met de huurprijs. Binnen onze mogelijkheden huisvesten wij de middeninkomens (met kinderen) die niet op de koopmarkt of in vrije sectorhuur terecht kunnen. Ook vinden we dat in de streefhuur van een woning de kwaliteit van die woning tot uitdrukking moet komen. Hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe hoger de streefhuur. Hoe lager de kwaliteit, hoe lager de streefhuur.

2.2 Streefhuurbeleid

Voor ons streefhuurbeleid hebben wij gezocht naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Om te voorkomen dat we te veel afwijken van wat ter plaatste bij andere corporaties gebruikelijk is, differentiëren we het streefhuurpercentage per gemeente:

| Gemeente | gemiddelde werkelijke huur (% maximaal) |
|---|---|
| Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo | 67,5% |
| Assen, Steenwijkerland | 70% |
| Amersfoort, Arnhem, Utrecht | 75% |
| Den Haag, Amstelveen | 82,5% |

In Oldebroek, Elburg, Nunspeet en Harderwijk hanteren we voor een deel van de woningen nog een afslag op het streefhuurpercentage van 67,5%. Zo zorgen we ervoor dat er ook voor mensen, die qua betaalbaarheid zijn aangewezen op woningen onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen, nog voldoende woningaanbod is. Dit doen we omdat in deze gemeenten ons marktaandeel in de sociale huur zodanig groot is dat we een rol van betekenis vervullen in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dat geldt niet voor de overige gemeenten waar wij woningen hebben. Ook in Amersfoort hebben we nog een relatief klein aandeel in de sociale woningvoorraad. Hier willen we echter vanuit onze portefeuillestrategie sterk groeien door met name woningen onder de aftoppingsgrenzen te bouwen.

Voor het streefhuurbeleid in alle gemeenten geldt dat we de huur van woningen, die we in het sociale huursegment willen blijven verhuren, begrenzen tot de zogenaamde liberalisatiegrens. Dit is van toepassing als de berekende huur op basis van het streefhuurpercentage leidt tot een huur boven de liberalisatiegrens.

Voor vrije sector woningen hanteren we niet ons streefhuurbeleid. Voor deze woningen wordt de huur bepaald op basis van de markthuur. De streefhuur en markthuur gebruiken we zowel voor de jaarlijkse huurverhoging als voor de huur die aan een nieuwe huurder in rekening wordt gebracht.

Het streefhuurbeleid leidt ertoe dat de ruim 7.400 huurwoningen van Omnia Wonen eind 2018 als volgt over de huurklassen zijn verdeeld:

| Huurklasse (streefhuren) | aantal woningen in % | Norm ondernemingsplan |
|---|-------------------------|--------------------------|
| ≤ € 642,32 (2 ^e aftoppingsgrens) | 81,2% | 70% - 80% |
| > € 642,32 en ≤ € 710,68 | 12,8% | 15% - 25% |
| ≥ € 710,68 (liberalisatiegrens) | 6,1% | ≥ 5% |

Kijken we naar de werkelijke huren op 31 december 2018, dan ziet de verdeling er als volgt uit:

| Huurklasse (werkelijke huren) | aantal woningen in % | Norm ondernemingsplan |
|---|-------------------------|--------------------------|
| ≤ € 642,32 (2 ^e aftoppingsgrens) | 80,8% | 70% - 80% |
| > € 642,32 en ≤ € 710,68 | 13,0% | 15% - 25% |
| ≥ € 710,68 (liberalisatiegrens) | 6,2% | ≥ 5% |

2.3 Huursombenadering

Met ingang van 1 januari 2017 is de zogenaamde huursombenadering van kracht. Dat wil zeggen dat de totale huursom van alle zelfstandige sociale huurwoningen in een kalenderjaar niet meer mag stijgen dan de inflatie plus 1%. Voor 2018 betekent dit een maximale stijging van 2,4%. Het gaat dan uitsluitend om de wijzigingen van de huur als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en de wijzigingen als gevolg van nieuwe verhuringen. Huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen en de woningen die op 1 januari 2018 (nieuwbouw) of op 31 december 2018 (sloop) niet in exploitatie waren, worden niet meegerekend voor de huursombenadering. Daarnaast geldt voor de jaarlijkse individuele huuraanpassing dat de huur maximaal mag stijgen met inflatie plus 2,5%. Voor hogere inkomens vanaf € 41.056 geldt een maximum van inflatie plus 4%. In samenspraak met onze huurderorganisatie hebben we onze eigen beleidsuitgangspunten voor de huursombenadering bepaald. Dit houdt in dat we de beschikbare ruimte voor de huursomstijging primair gaan gebruiken om voor nieuwe huurders de huur aan te passen naar de streefhuur. Als er nog ruimte over is, wordt de resterende ruimte binnen de huursom gebruikt om via de jaarlijkse huurverhoging de huren van huurders met een hoger inkomen aan te passen. Omdat deze huurders niet tot onze doelgroep behoren, verhogen wij die huren tot maximaal de markthuur. Tot slot worden bij de jaarlijkse huurverhoging, als die ruimte er nog is, de huren van huurders met een inkomen onder de € 41.056 aangepast. Deze huurders behoren tot onze doelgroep. Daarom verhogen we de huur van deze huurders tot maximaal de streefhuur. De huursom is in 2018 gestegen met 1,80%, dus ruim binnen de toegestane 2,4%.

2.4 Huurverhoging

Jaarlijkse huurverhoging

Gegeven onze beleidskaders voor de huursombenadering zijn, afhankelijk van het huishoudinkomen, de huren op 1 juli als volgt verhoogd:

| Inkomen | Huurverhoging |
|------------------------|--|
| ≤ € 41.056 of onbekend | maximaal 3,9% (inflatie + 2,5%), afgetopt op de streefhuur |
| > € 41.056 | maximaal 5,4% (inflatie + 4,0%); afgetopt op de markthuur |

De vrije sectorwoningen zijn in 2018 verhoogd met 3,9% (inflatie + 2,5%), waarbij is afgetopt op de markthuur. De gemiddelde huurverhoging is per saldo op 1,62% uitgekomen.

Huurverhoging bij mutatie of na woningverbetering

De jaarlijkse huurverhoging is niet het enige moment waarop we een huurprijs wijzigen. Ook als een woning van huurder wisselt, is soms de huur aangepast. In de sociale huursector vragen wij de streefhuur en in de vrije sector de markthuur.

Verder kan de huurprijs stijgen als de kwaliteit van de woning verbeterd. Bijvoorbeeld na het installeren van centrale verwarming of een luxere keuken. Dit kan zijn op verzoek van de huurder of bij een planmatige aanpak.

Ook als in een woning energiebesparende maatregelen zoals isolatieglas wordt aangebracht, wordt de huur van de zittende huurder verhoogd. Tegenover de huurverhoging staat immers een besparing op energie. De huurverhoging is gelijk aan 75% van de in een complex gemiddeld te verwachten besparing op energiekosten.

Werkelijke huur, streefhuur, markthuur en maximaal toegestane huur, gemiddeld eind 2018 (daeb)

| Gemeente | gemiddelde werkelijke huur (% maximaal) | gemiddelde streefhuur (% maximaal) | gemiddelde markthuur | gemiddelde maximaal toegestane huur |
|-----------------|---|------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Amersfoort | € 581 (74,0%) | € 591 (75,3%) | € 849 | € 786 |
| Amstelveen | € 506 (75,8%) | € 550 (82,5%) | € 860 | € 667 |
| Arnhem | € 511 (72,1%) | € 519 (73,2%) | € 691 | € 709 |
| Assen | € 513 (65,5%) | € 523 (66,8%) | € 681 | € 783 |
| Den Haag | € 472 (80,3%) | € 485 (82,5%) | € 750 | € 588 |
| Elburg | € 572 (65,1%) | € 596 (67,8%) | € 723 | € 879 |
| Ermelo | € 435 (61,8%) | € 474 (67,5%) | € 653 | € 703 |
| Harderwijk | € 548 (67,4%) | € 545 (67,0%) | € 754 | € 813 |
| Nunspeet | € 538 (60,9%) | € 580 (65,7%) | € 743 | € 883 |
| Oldebroek | € 522 (63,7%) | € 551 (67,3%) | € 694 | € 819 |
| Steenwijkerland | € 538 (70,9%) | € 549 (72,3%) | € 684 | € 759 |
| Utrecht | € 425 (61,8%) | € 515 (75,0%) | € 870 | € 687 |
| Totaal | € 534 (66,4%) | € 558 (69,4%) | € 745 | € 804 |

Werkelijke huur en markthuur, gemiddeld eind 2018 (niet-daeb)

| Gemeente | gemiddelde werkelijke huur (% markthuur) | gemiddelde markthuur |
|-----------------|--|----------------------|
| Amersfoort | € 871 (87,2%) | € 1.000 |
| Arnhem | € 832 (90,0%) | € 924 |
| Elburg | € 795 (92,1%) | € 864 |
| Harderwijk | € 828 (88,4%) | € 937 |
| Nunspeet | € 806 (90,6%) | € 889 |
| Steenwijkerland | € 820 (98,6%) | € 832 |
| Totaal | € 831 (89,8%) | € 925 |

2.5 Woonruimteverdeling

Huurwoningen worden volgens plaatselijke of regionale regels verdeeld. Omdat onze huurwoningen over 12 gemeenten zijn verdeeld, hebben wij te maken met verschillende systemen en regels. In de meeste gemeenten hanteren wij het aanbodsysteem. Vrijkomende woningen worden via een advertentie op internet aangeboden. Hierin staat informatie over de woning en aan welke eisen de nieuwe bewoner(s) moet(en) voldoen. Is een woningzoekende geïnteresseerd, dan reageert hij zelf op de woning. Als er meerdere belangstellenden zijn, bepalen objectieve regels welke kandidaat de woning krijgt aangeboden. Niet de woontijd, maar de inschrijftijd bepaalt wie als eerste in aanmerking komt voor een woning. In Amersfoort, Arnhem en op de Noord-Veluwe wordt een deel van de vrijgekomen woningen toegewezen door loting. In de gemeenten Assen, Steenwijkerland en Den Haag werken wij volgens een distributiesysteem. Degene die bovenaan de lijst van woningzoekenden staat, komt als eerste in aanmerking voor de leegkomende woning.

In de regio's Amersfoort, Noord-Veluwe en Arnhem-Nijmegen werken we met andere corporaties samen in een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Voor de regio Amersfoort betekent dit dat woningzoekenden via één systeem op de vrijkomende woningen van zeven corporaties kunnen reageren. Voor de regio Noord-Veluwe gaat het om het woningbezit van vier corporaties. Vanaf medio 2017 werken we in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen samen met zesentwintig andere corporaties.

Opvallende punten uit de in 2018 (over de laatste twee kwartalen van 2017 en de eerste twee eerste kwartalen van 2018) opgeleverde rapportage over de woonruimteverdeling voor de Noord-Veluwe zijn:

- **Woningzoekenden:** In beide perioden behoren de meeste woningzoekenden tot de categorie eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Dit betekent dat de vraag naar betaalbaarheid van het aanbod sociale huurwoningen actueel blijft.
- **Urgent woningzoekenden:** In de rapportageperiode waren er 125 urgent woningzoekenden ten opzichte van 83 in de vorige rapportageperiode. Dit is een toename van 50%. In totaal werden 101 woningen op basis van de diverse soorten urgentieverklaringen verhuurd ten opzichte van 71 in de vorige periode, een toename van 40%.
- **Verhuurde woningen:** het aantal verhuringen is gedaald; van 910 naar 844. De meeste verhuurde woningen (50%) betreffen eengezinswoningen. Dit betekent dat de al eerder geconstateerde mismatch zeker op termijn kan gaan ontstaan tussen vraag (eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen) en aanbod (grotere en daarom vaak duurdere eengezinswoningen). De meeste woningen hebben een prijs onder de eerste aftoppingsgrens en 2 of 3 slaapkamers. Ruim 75% werd via het aanbodmodel verhuurd, 14% via bemiddeling waaronder 55 vergunninghouders. Verhuringen aan deze groep zijn daarmee aanzienlijk gedaald want in de vorige periode waren dat er 148. Verloot werd 9% van de verhuurde woningen.
- **Slaagkansen:** Afgezien van kleine verschillen valt op dat de slaagkansen voor diverse inkomensgroepen en huishoudgroottes niet erg van elkaar afwijken. Als gevolg van het zogenaamde passend toewijzen bestond er een risico dat met name de slaagkansen van de laagste inkomensgroepen onder druk zouden kunnen komen te staan. Dit blijkt in de regio Noord-Veluwe opnieuw niet het geval te zijn. Wel is er een duidelijke relatie tussen leeftijd en slaagkans; hoe hoger de leeftijd, hoe hoger de slaagkans.

In de regio Amersfoort is naar aanleiding van de in 2017 gehouden evaluatie, tussen gemeenten en corporaties een discussie gevoerd over de gewenste regionale ontwikkeling van de woonruimteverdeling. Daarbij is telkens de vraag "wat heeft de woningzoekende hier aan?" centraal gesteld. Vorming van regionaal afgestemde woonruimteverdeling is - zo leert ook de praktijk in andere regio's - een geleidelijk proces. Gezien de grote verschillen in de regio is het niet realistisch om binnen een kort tijdsbestek alle klokken in de regio gelijk te zetten. Het feit dat gemeenten en corporaties de afgelopen maanden hebben samengewerkt aan voorstellen, opent het pad naar een structurele regionale dialoog over de doelen en instrumenten achter de regionale woonruimteverdeling en de effecten

die deze sorteren voor woningzoekenden in de regio. Gezamenlijke analyse van deze effecten kan de basis vormen voor verdere optimalisatie van de regionale woonruimteverdeling in de toekomst. In 2019 worden meer concrete voorstellen bestuurlijk besproken.

Hier volgt een overzicht van alle woonruimteverdeelsystemen van 2018.

Woonruimteverdeling 2018

| Gemeente | Inschrijven bij | Algemeen |
|-----------------|-----------------------------------|--|
| Amersfoort | WoningNet, Regio Eemvallei | Regionaal woningaanbod. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Arnhem | Entree | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van meettijd (combinatie van inschrijf- en woonduur). 15% van de woningen wordt toegewezen door loting. |
| Assen | Omnia Wonen | Distributiesysteem. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. |
| Den Haag | Omnia Wonen | Distributiesysteem. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. |
| Elburg | de corporaties op de Noord Veluwe | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Ermelo | de corporaties op de Noord Veluwe | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Harderwijk | de corporaties op de Noord Veluwe | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Nunspeet | de corporaties op de Noord Veluwe | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Oldebroek | de corporaties op de Noord Veluwe | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Een aantal woningen wordt toegewezen door middel van loting. |
| Steenwijkerland | Omnia Wonen | Distributiesysteem. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. |
| Utrecht | WoningNet, Regio Utrecht | Regionaal aanbodmodel. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. |

Amstelveen is niet in het schema opgenomen omdat daar de vrijkomende woningen niet meer worden verhuurd maar worden verkocht.

2.6 Woningtoewijzing

De criteria die worden gebruikt bij de woningtoewijzing verschillen per gemeente. Vaak wordt gekeken naar:

- het inkomen in relatie tot de huurprijs;
- de woninggrootte in relatie tot de samenstelling van een huishouden en

- voorzieningen in een woning in relatie tot de (potentiële) behoefte aan hulp voor één of meer leden van een huishouden.

Daarnaast worden vaak afwijkende regels gehanteerd voor mensen die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Dit zijn urgentiecriteria.

Bij woningtoewijzing wordt altijd gekeken naar evenwicht tussen inkomen en huurprijs. De doelstellingen en de wettelijke regelingen (passend toewijzen en staatssteunregeling) zijn verwerkt in ons toewijzingsbeleid. Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens wijzen we in minstens 95% van de gevallen een woning toe met de volgende huurprijzen:

- een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 597,30 (kale huur);
- drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 640,14 (kale huur).

In 2018 is 99,4% (2017: 99,7%) van de sociale huurwoningen passend toegewezen. Er waren 337 toewijzingen, waarvoor de woning passend moest zijn. Er zijn twee woningen (0,6%) niet passend toegewezen. Een van de toewijzingen betreft een gezinshereniging, waarbij de verkeerde gegevens zijn aangeleverd. Met 99,4% wordt ruim aan de eis van 95% voldaan.

Daarnaast bestemmen we een deel van de duurdere sociale huurwoningen voor middeninkomens:

- maximaal 10% van de woningen is beschikbaar voor toewijzingen aan inkomens vanaf € 36.798 tot en met € 41.056;
- maximaal 10% van de woningen is beschikbaar voor zogenaamde vrije toewijzing.

In 2018 is **95,6%** (2017: 96,2%) van de sociale huurwoningen aan huurders met een inkomen van maximaal € 36.798 toegewezen. Eén woning is toegewezen aan een huurder met een hoog inkomen, maar met een zorgindicatie. 3,1% van de toegewezen sociale huurwoningen is naar huurders gegaan met een inkomen van € 36.798 tot en met € 41.056 (14 huurders). Zes nieuwe huurders (1,3% van de toewijzingen) had een inkomen hoger dan € 41.056. In 2018 zijn totaal 449 sociale huurwoningen toegewezen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de eis dat minimaal 80% van de huurwoningen moet worden toegewezen aan de doelgroep.

In 2018 hebben huurders met valse belastingformulieren een woning van Omnia Wonen gekregen. Omdat er sprake was van valsheid in geschrifte heeft Omnia Wonen aangifte gedaan bij de politie en de huurders verzocht de huur per direct op te zeggen. Dat is ook gebeurd.

Mutatiegraad

In 2018 zijn 472 woningen vrijgekomen. De mutatiegraad was 6,9% (2017:7,0%) en loopt per gemeente sterk uiteen. Er zijn 505 woningen opnieuw verhuurd, waarvan 65 nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn er in 2018 19 woningen verkocht. Niet alle verkoopwoningen zijn ook direct verkocht en stonden daardoor soms wat langer leeg. Daarnaast was aansluitende verhuur niet altijd mogelijk wegens noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Eind 2018 stonden 46 woningen (2017: 33) leeg. Daarnaast waren 15 garages/parkeerplaatsen/bergingen (2017: 17) en 7 bedrijfsruimtes (2017: 7) eind 2018 nog niet verhuurd.

Mutatiegraad 2018

| Plaats | Aantal woningen 1-1-2018 | Aantal mutaties | Percentage |
|-----------------|--------------------------|-----------------|------------|
| Amersfoort | 823 | 64 | 7,8% |
| Amstelveen | 127 | 1 | 0,8% |
| Arnhem | 530 | 65 | 12,3% |
| Assen | 338 | 23 | 6,8% |
| Den Haag | 607 | 19 | 3,1% |
| Elburg/'t Harde | 394 | 26 | 6,6% |
| Ermelo | 28 | 0 | 0,0% |
| Harderwijk | 1.032 | 74 | 7,2% |
| Nunspeet | 2.459 | 169 | 6,9% |
| Oldebroek | 565 | 25 | 4,4% |
| Steenwijk | 423 | 39 | 9,2% |
| Utrecht | 42 | 0 | 0,0% |
| Eindtotaal | 7.368 | 505 | 6,9% |

3. Wonen, Welzijn en Zorg

3.1 Visie

Wij willen mensen met de lagere inkomens de mogelijkheid bieden zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en natuurlijk het liefst in de eigen woonomgeving. Dit geldt wat ons betreft niet alleen voor ouderen. Ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en/of mensen met sociale en psychische klachten moeten wat ons betreft hun zelfstandigheid behouden, als zij dat wensen. We zetten steeds meer in op inclusieve straten en buurten waar iedereen mee kan doen.

3.2 Huisvesting specifieke doelgroepen

Woningtoewijzing

In Arnhem, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, en Steenwijk heeft Omnia Wonen al langere tijd woningen en wooneenheden die bestemd zijn voor specifieke doelgroepen. Omnia Wonen verhuurt daarbij de woningen en wooneenheden aan een zorgpartij. Deze partij biedt hier zorg en/of begeleiding aan cliënten met een (veelal zware) zorgindicatie. Mede op grond van de uitgangspunten in het kader van 'Scheiden wonen en zorg' verhuurt Omnia Wonen in toenemende mate zelf, op voordracht van zorgpartijen, woningen of wooneenheden rechtstreeks aan mensen met een zorgindicatie. De woningtoewijzing gaat dan buiten de reguliere toewijzingssysteem om.

In een aantal complexen is sprake van een combinatie van woningen of wooneenheden, die intermediair of op voordracht van een zorgpartij worden verhuurd aan mensen met een zorgindicatie, en woningen of wooneenheden, die via het reguliere circuit worden toegewezen. Daardoor ontstaat er een mix van zelfredzame en minder zelfredzame huurders. Ronde 14 in Amersfoort is een voorbeeld van zo'n complex. Vier appartementen zijn toegewezen via 's Heerenloo. Het gaat hierbij om jongeren die eerst in een groep woonden onder strakke begeleiding, nu nog wel begeleiding van 's Heerenloo krijgen, maar verder volledig zelfstandig kunnen wonen. Een ander voorbeeld is in de Veluwe Heuvel. Daar heeft Omnia Wonen zes woningen beschikbaar gesteld voor de Zorggroep Noordwest-Veluwe om kandidaten aan te leveren die zorg afnemen.

In 2018 is de samenwerking met gemeenten en diverse zorgpartijen verder opgepakt ten behoeve van de huisvesting van specifieke doelgroepen. Op de Noordwest-Veluwe zijn afspraken gemaakt met de maatschappelijke opvang om een deel van de woningen, die vrij toegewezen mogen worden (3% van de mutaties), beschikbaar te stellen voor het huisvesten van deze doelgroepen. Samen met gemeenten en zorgpartijen heeft Omnia Wonen ervoor gezorgd dat de aanvragen voor huisvesting op een centraal punt binnenkomen en daar beoordeeld worden op urgentie. Zo ontstaat een beter beeld van vraag en aanbod. In Arnhem zijn in 2018 een aantal jonge doorstromers vanuit de zorg geplaatst in bovenwoningen van Omnia Wonen.

Wij verhuren ook woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen of mensen met een beperking, maar waar niet direct zorg of begeleiding aan is gekoppeld. Het gaat veelal om gelijkvloerse woningen en soms zijn ook andere voorzieningen of aanpassingen aanwezig. Deze woningen worden via de reguliere verdeelsystemen verhuurd.

De intensieve samenwerking met de zorg- en welzijnsketen heeft een positieve uitwerking op kwetsbare huurders die in onze wijken wonen. Bij vragen van deze groep kunnen wij steeds meer een beroep doen op ons netwerk.

Opgeleverde (zorg-)complexen

In de tweede fase van de Veluwe Heuvel in Nunspeet zijn 36 appartementen opgeleverd ten behoeve van ouderen en mensen met een beperking. In de eerste fase waren al 26 appartementen voor dezelfde doelgroep gerealiseerd. Er is in de tweede fase in dit complex ook een tweede Wijk Ontmoetingscentrum (WOC) in de kern Nunspeet verwezenlijkt.

Steunpunten

Veel gemeenten kennen steunpunten voor zorg en welzijn. Vaak is een dergelijk steunpunt gevestigd in een complex met appartementen waarin ouderen en/of mensen met een beperking wonen. Zowel de mensen die in het complex wonen als omwonenden in de wijk kunnen een beroep doen op de diensten van de zorg- en welzijnspartijen van het steunpunt. Omnia Wonen heeft eind 2018 de volgende zorgsteunpunten:

- de Bogen in Harderwijk;
- de Veluwe Heuvel in Nunspeet, tevens Wijk Ontmoetingscentrum;
- Het Wijk Ontmoetingscentrum in Nunspeet aan de Binnenhof;
- de Oranjehof in Elspeet;
- de Meentehof in Steenwijk en
- Hertog Willemweg in 't Harde.

3.3 Aanpassen woningen

Vraag gestuurd

Door aanpassingen in woningen aan te brengen, kunnen mensen met een beperking, waaronder ouderen, vaak langer zelfstandig wonen. Wij brengen de aanpassingen aan als een bewoner daar om vraagt. Vaak ging het om relatief eenvoudige veranderingen als een extra trapleuning of het weghalen van drempels in en om het huis. Afhankelijk van de specifieke situatie nemen we een aanpassing voor eigen rekening of berekenen we de aanpassing door aan de huurder. Aanpassingen die tot onze basis- of pluskwaliteit behoren, leiden tot een huurverhoging. In sommige gemeenten werd ter stimulering van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor relatief eenvoudige aanpassingen een kleine subsidie ter beschikking gesteld. Vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) subsidiëren gemeenten meer ingrijpende en op de bewoner toegespitste aanpassingen.

Sterrenclassificatiesysteem

Wij vinden het belangrijk dat woningen die geschikt zijn voor ouderen of mensen met een beperking of zorgbehoefte ook bij voorrang aan deze doelgroepen worden toegewezen. Zo gaan we zorgvuldig om met de investeringen die wij en de gemeenten voor de specifieke aanpassingen hebben gedaan. Met behulp van een sterrenclassificatiesysteem hebben we in kaart gebracht welke (meergezins-)woningen geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. In een aantal gemeenten gebruiken we de sterren om woningen die vrij komen, gericht aan te bieden. Het sterrenclassificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

| Sterren | Omschrijving |
|---------|---|
| Geen | Treden in/naar de woning |
| * | Nultreden woning |
| ** | Rollator toegankelijke woning |
| *** | Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijke woning |
| **** | Rolstoel toe- en doorgankelijke woning |

Per gemeente beschikten we eind 2018 over de volgende woningen met 1, 2, 3 of 4 sterren. Appartementen en kamers die we via een zorginstelling verhuren zijn niet in het onderstaande overzicht opgenomen. Deze hebben veelal drie of vier sterren.

Overzicht sterrenclassificatie woningbezit Omnia Wonen, eind 2018

| Aantal sterren | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----------------|--------------|------------|-----------|------------|
| Amersfoort | 65 | 236 | 0 | 29 |
| Amstelveen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arnhem | 0 | 0 | 0 | 46 |
| Assen | 117 | 0 | 0 | 0 |
| Den Haag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elburg | 32 | 0 | 0 | 29 |
| Ermelo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Harderwijk | 498 | 3 | 5 | 38 |
| Nunspeet | 345 | 9 | 39 | 163 |
| Oldebroek | 66 | 2 | 0 | 0 |
| Steenwijkerland | 119 | 0 | 0 | 136 |
| Utrecht | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 1.250 | 250 | 44 | 441 |

In 2018 heeft Omnia Wonen in Nunspeet 36 appartementen met 4 sterren opgeleverd en in Amersfoort 29 appartementen met 4 sterren.

Doorzonscan

Verreweg de meeste eengezinswoningen hebben nul sterren. Alleen als er een traplift is geplaatst of als er een slaap- en badkamer op de begane grond aanwezig zijn, kunnen er sterren aan een dergelijke woning zijn toegekend. Eengezinswoningen zijn vaak wel geschikt te maken om lang zelfstandig te wonen. Voorwaarde is dat in de woning een traplift geplaatst kan worden en de badkamer en hoofdslaapkamer voldoende groot zijn om zorg te kunnen verlenen. Of er moet een mogelijkheid zijn een 3^e of 4^e slaapkamer als het ware op te offeren voor een badkamer en/of hoofdslaapkamer zodat deze voldoende omvang krijgen voor zorg. In 2009 hebben we in dit kader een onderzoek laten uitvoeren naar onze woningen in Gelderland.

Resultaten doorzonscan (2009) eengezinswoningen Omnia Wonen Noord Veluwe

| | Potentieel geschikt (badkamer en hoofdslaapkamer voldoende omvang) | Extra potentieel (3 ^e of 4 ^e slaapkamer 'op te offeren') |
|------------|--|--|
| Elburg | 126 (50%) | 0 (0%) |
| Ermelo | 0 (0%) | 8 (50%) |
| Harderwijk | 141 (74%) | 20 (10%) |
| Nunspeet | 520 (28%) | 736 (39%) |

In totaal was 34% van onze eengezinswoningen in Gelderland¹ potentieel geschikt om lang zelfstandig te wonen zonder dat grote bouwkundige ingrepen nodig waren. Als we een 3^e of 4^e slaapkamer op zouden offeren, liep dit op naar 65%. In bijvoorbeeld Nunspeet lagen deze percentages op respectievelijk 28% en 67%.

Omdat we relatief weinig woningen hebben verkocht of gesloopt, geven de aangegeven aantallen en percentages naar verwachting nog steeds een reëel beeld.

¹ In 2009 had Omnia Wonen bezit in de Gelderse gemeenten Arnhem, Elburg, Ermelo, Harderwijk en Nunspeet. In Oldebroek hadden we destijds nog geen woningbezit.

4. Kwaliteit en duurzaamheid

4.1 Visie

Wij willen, naast het technisch op orde houden van ons vastgoed, investeren in de duurzaamheid van dat vastgoed. Zo houden we oog voor generaties die na ons komen en houden we woonlasten betaalbaar. Dit betekent enerzijds dat we belangrijke stappen zetten in het verduurzamen van onze woningen (energiezuinig, duurzame materialen en methoden). Anderzijds gaan we in gesprek met onze huurders om de bewustwording van het nut van duurzaamheidsmaatregelen te bevorderen.

In het ondernemingsplan 2015-2018 hebben we ons tot doel gesteld eind 2018 uit te komen op gemiddeld minimaal energielabel B.

4.2 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud aan onze woningen staat in het teken van het bouwtechnisch op peil houden van de woningkwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan schilderbeurten of het herstellen van voegwerk. Maar ook minder ingrijpend onderhoud zoals straatwerk of reinigingswerk.

Daarnaast voeren we werkzaamheden uit die de technische levensduur van de woningen verlengt. Het gaat dan om ingrijpende maatregelen zoals bijvoorbeeld het vervangen van kozijnen, dakgoten en dakpannen. Aan circa 23 % van ons bezit in meer of mindere mate buitenonderhoud gepleegd.

In 2018 hebben we verschillende grootschalige renovaties gedaan. In de gemeente Nunspeet betreft dit de afronding van de in 2017 gestarte renovatie van complex 34 (156 woningen, verdeeld over de kernen Nunspeet, Hulshort en Vierhouten) en de renovatie van de complexen 13 en 14 (31 woningen in de kern Nunspeet). In de gemeente Elburg is de renovatie van complex 302 opgepakt en afgerond (48 appartementen in de kern Oostendorp) en in Den Haag is de renovatie van complex 556 afgerond (32 appartementen in de wijk Mariahoeve en Marlot, buurt Landen) en is gestart met de renovatie van complex 557 (140 appartementen in de wijk Mariahoeve en Marlot, buurt Burgen en Horsten). In Steenwijkerland is complex 402 grondig aangepakt (39 woningen in de kern Steenwijk). Al met al een grote opgave die, ondanks het steeds groter wordend tekort aan gekwalificeerd bouw personeel, binnen de planning is gerealiseerd. De werkzaamheden zorgen veelal voor een verlenging van de technische levensduur en gaan vaak gepaard met investeringen in duurzaamheid.

Samen met onze partners is circa 97% van de geplande productie ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Bij circa 1.575 woningen heeft planmatig onderhoud aan installaties plaatsgevonden. Het gaat om vervangen van liftcomponenten, het vervangen van algemene verlichting door LED en het vervangen van cv-ketels.

| | 2017 | 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Uitgaven planmatig onderhoud (incl. binnenrenovaties) | € 8.555.000,- | € 15.011.000,- |

4.3 Binnenrenovaties

Binnenrenovaties hebben met name betrekking op onderhoud en verbetering aan de binnenzijde van de woning. Dit betreft veelal keukens, douches en toiletten. Binnenrenovaties worden in de regel op twee verschillende momenten uitgevoerd: projectmatig of individueel. Dit laatste dan meestal bij mutatie van een woning of bij individuele aanvraag. Dit betreft veelal woningen die tijdens projectmatige aanpak om uiteenlopende redenen niet zijn meegenomen.

Bij een binnenrenovatie wordt de woning aan de binnenzijde weer in goede staat gebracht.

Bij circa 279 woningen hebben we in 2018 projectmatig binnenrenovaties uitgevoerd. Circa 59 woningen zijn bij mutatie aangepakt en circa 29 woningen op individuele aanvraag. De werkzaamheden gingen regelmatig ook gepaard met asbestsanering.

4.4 Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het gaat om kleinere en grotere niet planmatige herstelwerkzaamheden in een woning. Bij mutatie uitgevoerde keukenrenovaties en degelijke worden gezien als binnenrenovaties en zijn dus verantwoord in paragraaf 4.3.

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd als een woning van huurder wisselt. Kleinere reparaties worden vaak door onze eigen mensen uitgevoerd, voor de grotere reparaties werken we veelal met onze partners. In termen van geld wordt 20% van het dagelijks onderhoud door de eigen onderhoudsdienst verzorgd en 80% door onze partners.

| | 2017 | 2018 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Uitgaven reparatie onderhoud | € 1.058.206,- | € 1.421.299,- |
| Uitgaven mutatie onderhoud | € 274.662,- | € 189.255,- |

4.5 Energetische maatregelen

Het buitenonderhoud combineren wij vaak met werkzaamheden die de energetische kwaliteit verbeteren. Dit doen we tot op heden door een combinatie van de volgende maatregelen toe te passen:

- isoleren van daken, vloeren en gevels;
- vervangen van enkel glas door HR++ glas;
- plaatsen van hoogrendementsketels (HR 107) en mechanische ventilatie.

In een enkel geval treffen we nog aanvullende maatregelen. Dit doen we als woningen tegen relatief geringe kosten een betere energie-index (minder energielasten) kunnen krijgen. Te denken valt aan vraaggestuurde mechanische ventilatie met een sensor voor CO₂ en zonnepanelen. Naast bovengenoemde maatregelen maken we gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen en werkwijzen. Energiebesparende maatregelen worden in de huurprijs verrekend. In totaal investeerden we in 2018 bij bijna 370 woningen in energetische maatregelen.

Energie labels

We investeren de komende jaren met name in woningen die nu nog label D, E, F of G hebben. In het volgende overzicht is te zien dat eind 2018 19,2% (2017: 21,0%) van onze woningen nog een dergelijk label had.

Daartegenover had 80,8% (2017: 79,0%) een label A++, A+, A, B of C (zogenaamd groen label). Gemiddeld had ons bezit begin 2019 energielabel B.

Overzicht energielabels per gemeente en totaal, begin 2019 (in %) op basis van afgemelde woningen

| Gemeente / label | A | B | C | D | E | F | G |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Amersfoort | 5,8 | 14,8 | 54,6 | 18,0 | 0,2 | 0,9 | 5,6 |
| Amstelveen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 9,4 | 46,9 | 37,5 | 6,3 |
| Arnhem | 19,7 | 54,6 | 18,6 | 0,0 | 0,9 | 5,6 | 0,5 |
| Assen | 34,0 | 32,0 | 0,9 | 26,0 | 0,9 | 5,3 | 0,9 |
| Den Haag | 0,0 | 1,0 | 45,1 | 22,1 | 6,8 | 6,1 | 18,9 |
| Elburg | 69,7 | 22,1 | 4,1 | 4,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ermelo | 37,5 | 20,8 | 20,8 | 16,7 | 0,0 | 4,2 | 0,0 |

| | | | | | | | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| Harderwijk | 34,0 | 43,8 | 16,9 | 3,2 | 1,9 | 0,1 | 0,0 |
| Nunspeet | 45,5 | 25,2 | 20,5 | 6,1 | 0,9 | 0,8 | 1,0 |
| Oldebroek | 19,8 | 24,9 | 15,2 | 24,3 | 11,3 | 3,0 | 1,6 |
| Steenwijkerland | 61,3 | 7,6 | 17,4 | 10,6 | 2,5 | 0,6 | 0,0 |
| Utrecht | 0,0 | 2,4 | 33,3 | 4,8 | 21,4 | 19,0 | 19,0 |
| Totaal bezit | 32,1 | 25,3 | 26,6 | 10,8 | 4,4 | 2,9 | 2,8 |

Bron: Energiemonitor, opgesteld door Atrienis

Toekomst

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt om in 2050 de woningvoorraad CO₂-neutraal te hebben. Mede in dit kader mag er in beginsel geen nieuwbouw meer met energie- en warmtevoorziening op aardgas plaatsvinden en ook voor de bestaande woningvoorraad gaat aardgas worden uitgefaseerd. Al met al reden om ons duurzaamheidsbeleid opnieuw te formuleren. Hiertoe is eind 2018 onze concept Visie op Duurzaamheid voor advies voorgelegd aan onze huurdersorganisatie SHOW. Inmiddels hebben we een positief advies ontvangen en kan de visie worden vastgesteld en worden uitgewerkt in concreet beleid. Mede op basis daarvan gaan we financiële doorrekeningen maken om zicht te krijgen op de impact van het landelijk beleid op onze nieuwbouwambitie en onze financieringsopgave.

5. Beschikbaarheid

5.1 Visie

In het ondernemingsplan 2015-2018 hebben we ervoor gekozen het accent te leggen op de bestaande woningvoorraad, omdat er in veel gemeenten waar wij actief zijn geen aanleiding is grote aantallen woningen toe te voegen. Een uitzondering hierop vormt de gemeente Amersfoort. Daar is sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen. We hebben de ambitie om de komende 10 jaar per saldo gemiddeld ten minste 100 sociale huurwoningen per jaar te voegen aan ons bezit. Vooral in Amersfoort, maar ook in de gemeenten op de Noordwest Veluwe nemen wij ook - waar nodig - onze verantwoordelijkheid.

5.2 Nieuwbouw

Gerealiseerde nieuwbouw

Wij hebben in 2018, zoals voorzien, de tweede fase opgeleverd van de Veluwse Heuvel in Nunspeet. Het gaat om 36 sociale huurwoningen en een Wijk Ontmoetingscentrum (WOC). Het totale project bestaat uit 62 woningen. Tevens zijn in Amersfoort onze eerste nieuwbouw woningen sinds de invoering van de woningmarktregio opgeleverd. Het betreft 29 appartementen in de wijk Vathorst.

Nieuwbouw in voorbereiding

In 2018 hebben we een aantal projecten in voorbereiding genomen. In Harderwijk zijn we gestart met de bouw van 49 appartementen aan de Boerhaavelaan, die we naar verwachting medio 2019 zullen opleveren. Tevens is in voorbereiding de bouw van 20 gasloze woningen in plan Molenbeek in Nunspeet, 12 kleine woningen in Elspeet en 39 woningen in Elburg. De verwachting is dat met de bouw van deze drie projecten in 2019 wordt gestart. Ook in Amersfoort zijn we met ontwikkeling en voorbereiding bezig van meerdere projecten. Afhankelijk van de procedures zal wellicht eind 2019/begin 2020 met de eerste projecten worden gestart.

5.3 Verkoop

Verkopen

In 2018 zijn 19 woningen verkocht:

- 6 in Nunspeet, DAEB;
- 1 in Arnhem, DAEB;
- 3 in Oldebroek, DAEB;
- 3 in Harderwijk, niet-DAEB;
- 6 in Amstelveen, DAEB;

3 woningen zijn aan de zittende huurder verkocht, de rest aan derden na mutatie.

Geplande verkoop

Eind 2018 waren 359 huurwoningen gelabeld voor verkoop. Per gemeente ging het om de volgende aantallen:

- 121 in Amstelveen;
- 98 in Nunspeet;
- 58 in Oldebroek;
- 39 in Arnhem;
- 26 in Utrecht;
- 14 in Harderwijk en
- 3 in Assen.

Deze woningen zijn in het verleden al aangewezen voor verkoop. In 2018 is de tijdelijke maatregel om circa 50 eengezinswoningen in Nunspeet uit verkoop te halen, ingetrokken. 19 woningen in de gemeente Steenwijkerland (13 in de kern Oldemarkt en 6 in de kern Eesveen) zijn tijdelijk uit de verkoop gehaald vanwege een mogelijke verkoop aan een collega-corporatie.

5.4 Woningbezit

Door nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop telde het woningbezit van Omnia Wonen aan het eind van 2018 in totaal 7.415 woningen (DAEB en niet-DAEB). Ongeveer 5% van de woningen is voor 1950 gebouwd, 37% tussen 1950 en 1975, 38% tussen 1975 en 2000 en ruim 20% vanaf 2000. Ruim 52% van de woningen zijn eengezinswoningen, 47% zijn etagewoningen, en ongeveer 1% zijn duplexwoningen.

In het volgende overzicht staat hoe het woningbezit is verdeeld naar huurprijscategorie.

| Huurcategorie | DAEB | 417,34 t/m 640,15 t/m | | | | Totaal |
|---------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| | | <=417,34 | 417,34 t/m 597,31 | 597,31 t/m 640,15 | 640,15 t/m 710,68 | |
| | Amersfoort | 23 | 431 | 97 | 187 | 790 |
| | Amstelveen | 1 | 120 | 0 | 0 | 121 |
| | Arnhem | 98 | 247 | 21 | 57 | 428 |
| | Assen | 52 | 254 | 30 | 2 | 338 |
| | Den Haag | 73 | 529 | 3 | 2 | 607 |
| | Elburg | 8 | 265 | 39 | 58 | 376 |
| | Ermelo | 11 | 16 | 1 | 0 | 28 |
| | Harderwijk | 38 | 586 | 94 | 124 | 856 |
| | Nunspeet | 305 | 1.482 | 315 | 321 | 2.439 |
| | Oldebroek | 78 | 363 | 55 | 61 | 562 |
| | Steenwijkerland | 76 | 180 | 30 | 93 | 381 |
| | Utrecht | 17 | 21 | 4 | 0 | 42 |
| Totaal | | 780 | 4.494 | 689 | 905 | 6.968 |

| Huurcategorie | Niet-DAEB | 417,34 t/m 640,15 t/m | | | | Totaal |
|---------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| | | <=417,34 | 417,34 t/m 597,31 | 597,31 t/m 640,15 | 640,15 t/m 710,68 | |
| | Amersfoort | 0 | 0 | 0 | 8 | 62 |
| | Amstelveen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Arnhem | 0 | 0 | 0 | 7 | 101 |
| | Assen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Den Haag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Elburg | 0 | 0 | 0 | 2 | 18 |
| | Ermelo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Harderwijk | 0 | 0 | 0 | 46 | 174 |
| | Nunspeet | 0 | 0 | 1 | 14 | 50 |
| | Oldebroek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Steenwijkerland | 0 | 0 | 0 | 9 | 42 |
| | Utrecht | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | | 0 | 0 | 1 | 86 | 447 |

77 sociale huurwoningen zijn in 2016, na goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties (AW), in het kader van de scheiding DAEB en niet-DAEB ondergebracht in de niet-DAEB tak. Na mutatie worden deze tegen de dan geldende markthuurlaag verhuurd.

Er zijn in 2018 2 woningen omgezet van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak en 2 woningen van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Deze vallen dus tegen elkaar weg.

5.5 Overige onroerende zaken

Omnia Wonen verhuurt ook andere onroerende zaken. Deze worden in de volgende categorieën verdeeld:

- Zorgvastgoed (DAEB). Zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten, verhuurd aan zorginstellingen. De zorginstelling verhuurt de wooneenheden met een eigen overeenkomst weer aan hun cliënten, gecombineerd met een zorg-begeleidingsovereenkomst.
- Maatschappelijk vastgoed (DAEB). Ruimten die aan zorg- of welzijnspartijen worden verhuurd voor bijvoorbeeld dagactiviteiten of wijksteunpunt.
- Garages, parkeerplaatsen en bergruimten (niet-DAEB). Deze worden in principe aan de eigen huurders verhuurd en zijn meestal gebouwd in combinatie met woningen.
- Bedrijfsruimten (niet-DAEB). Bedrijfsruimten zoals winkels of kantoren, die veelal in combinatieprojecten onder woningen zijn gevestigd.

| | DAEB | DAEB | niet-DAEB | niet-DAEB | Totaal | |
|-----------------|--------------|--------------------------|-----------|-----------------|-----------|------------|
| | Zorgvastgoed | Maatschappelijk vastgoed | Garages | Bedrijfsruimten | | |
| Amersfoort | 0 | | 0 | 49 | 5 | 54 |
| Amstelveen | 0 | | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Arnhem | 43 | | 0 | 47 | 0 | 90 |
| Assen | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Den Haag | 0 | | 0 | 7 | 2 | 9 |
| Elburg | 0 | | 1 | 14 | 2 | 17 |
| Ermelo | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Harderwijk | 59 | | 4 | 24 | 11 | 98 |
| Nunspeet | 99 | | 6 | 52 | 48 | 205 |
| Oldebroek | 41 | | 0 | 39 | 0 | 80 |
| Steenwijkerland | 58 | | 1 | 0 | 2 | 61 |
| Utrecht | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 300 | | 12 | 234 | 70 | 616 |

Er is een parkeerplaats uit een woningcontract gehaald en als aparte parkeerplaats opgevoerd, daarnaast zijn 2 extra parkeerplaatsen opgevoerd, die bij Omnia Wonen zelf in gebruik zijn geweest.

6. Bewonersparticipatie en leefbaarheid

6.1 Visie

Wij hechten waarde aan de mening van huurders en hun vertegenwoordigers. Ook vinden wij het belangrijk dat huurders zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun directe woonomgeving. Vandaar ons motto: voel je thuis! Dit geldt zowel voor huurders die nu al bij ons huren, als voor de mensen die weer zelfstandig moeten wonen. Om dit te bereiken proberen we problemen en overlast te voorkomen en te beperken. Wij zien voor onszelf een signalerende taak. We schakelen de juiste organisaties uit ons netwerk in. Dat doen we steeds meer omdat zij de benodigde expertise hebben om mensen te begeleiden. Omnia Wonen vindt het belangrijk dat huurders direct verantwoordelijkheid nemen voor hun woonomgeving. Omnia Wonen ziet graag meer invloed/participatie van huurders op en bij beleidsvorming en neemt initiatieven om dat te bevorderen. Huurders zijn daarnaast een belangrijke bron van informatie over wat er speelt en welke verbeteringen mogelijk zijn. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid investeert Omnia Wonen in lijn met de Woningwet, in maatschappelijk vastgoed in de buurt van de woningcomplexen.

6.2 Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Zowel centraal als lokaal praten wij met (vertegenwoordigers van) onze huurders. Met de lokale bewonerscommissies en bewonersgroepen praten we over zaken die in of rondom een groep woningen spelen. De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W.) is op centraal niveau onze gesprekspartner. De huurdersorganisatie adviseerde ons over onder andere de volgende beleidszaken:

- Ondernemingsplan 2019-2022.
- Huursombenadering en huurverhoging per 1 juli 2018.
- Wijziging huurovereenkomst voor geliberaliseerde woningen.
- Activiteitenoverzichten 2019-2023 voor de 12 gemeenten ('biedingen').

De S.H.O.W. plaatste bij meerdere adviesaanvragen kanttekeningen bij de voorstellen en voorgenomen besluiten. Dit heeft op diverse punten geleid tot aanpassing en verduidelijking. In het overleg met het dagelijks bestuur van de S.H.O.W. is in het verslagjaar gesproken over diverse zaken zoals de adviesaanvragen, het 10-jarig bestaan van de S.H.O.W., de begroting 2019 en het jaarverslag 2017 van Omnia Wonen, de begroting 2019 en het jaarverslag 2017 van de S.H.O.W., de reorganisatie, de prestatieafspraken in diverse gemeenten en de visie op duurzaamheid.

Op het gebied van leefbaarheid is in 2018 een aantal aansprekende projecten uitgevoerd.

Aan de Mackaystraat in Nunspeet is een tuinenproject gedaan. Er was sprake van verwaarloosde tuinen. De bewoners zijn hier op aangesproken en ze hebben samen schuttingen geplaatst. In Harderwijk is samen met één van de partners van Omnia Wonen, te weten 'Zorg Dat', én met bewoners een schoonmaakactie rondom de flat aan de Hofdijkstraat gehouden. Het gevolg is dat het structureel netter is in en rondom deze flat en het heeft de sfeer tussen bewoners in de flat goed gedaan. In Nunspeet is achterpadverlichting aan de Hulstweg-Ligusterweg aangebracht in overleg met bewoners en maatschappelijke partners. Dit heeft de zichtbaarheid en veiligheid verbeterd.

Lokaal is de bewonersparticipatie in 2018 met name opgepakt in het kader van de onderhoudsprojecten, waar samen met de S.H.O.W., bewonersadviesgroepen en bewoners zelf op is getrokken. Dit gebeurt zowel voor als tijdens de uitvoering van de projecten, zodat het onderhoud met instemming en inbreng van bewoners wordt gerealiseerd. Voorbeelden van projecten zijn de Barnsteenhorst in Den Haag (complex 557), de Oranjestraat in Assen (complex 501) en de Hellebeekstraat in Elburg (complex 302). Dit geldt ook voor nieuwbouwprojecten waar toekomstige bewoners zo goed mogelijk worden geïnformeerd over en betrokken bij de bouw van hun woning. De

nieuw te bouwen woningen in de nieuwbouwwijk Molenbeek en de onlangs opgeleverde Veluwe Heuvel in Nunspeet zijn hiervan voorbeelden.

6.3 Klachten

Algemeen

Een klacht is een uiting van ongenoegen waar Omnia Wonen iets van kan leren en aan kan verbeteren. Het gaat bijvoorbeeld om klachten over onze dienstverlening, ons beleid of een medewerker. Het proces van klachtenafhandeling is in 2018 binnen Omnia Wonen aan de hand van een klantreis opnieuw uitgedacht en georganiseerd. In 2019 en 2020 zal het proces worden vervolmaakt door de implementatie van een klachtenmanagementsysteem.

De Klachtenadviescommissie

Omnia Wonen is met vier andere corporaties aangesloten bij een regionale klachtenadviescommissie. De deelnemende woningcorporaties zijn:

- Omnia Wonen;
- Triada woondiensten (Epe, Hattem en Heerde);
- UWoon (Elburg, Ermelo en Harderwijk);
- Woningstichting Putten (Putten);
- Woonpalet (Zeewolde).

Deze commissie is een onafhankelijke instantie die adviseert over de afhandeling van de klachten die eerst intern door de betrokken corporatie zijn behandeld. Het advies van de klachtenadviescommissie is in principe bindend. De klachtenadviescommissie heeft in 2018 één klacht van een huurder van Omnia Wonen behandeld. De klacht ging over de lange termijn waarbinnen een relatief eenvoudige klacht is opgelost en over de wijze waarop een medewerker op de klacht reageerde. Er was daarnaast sprake van onenigheid tussen klager en medewerkers van Omnia Wonen, waarbij sprake was van ernstige en structurele verbale intimidatie richting medewerkers. Dit in combinatie met beperkte aanwezigheid/bereikbaarheid van klager maakt dat het te lang heeft geduurd voordat de, op zich relatief eenvoudig te verhelpen klacht, feitelijk is afgehandeld. De commissie heeft Omnia Wonen geadviseerd de klachtenafhandeling binnen de organisatie duidelijk te communiceren naar de huurders. Omnia Wonen heeft het advies van de commissie overgenomen. Ondanks dat de dienstverlening bij Omnia Wonen, inclusief de procedure van klachtenafhandeling, in het algemeen op orde is, is Omnia Wonen ook altijd bezig met het verbeteren. De klacht heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen in werkwijzen aan te brengen.

Huurcommissie en onderhoudsklachten

Wanneer een huurder een onderhoudsklacht heeft, kan hij deze schriftelijk indienen bij de verhuurder. De verhuurder heeft dan zes weken de tijd om de klachten te verhelpen. Wanneer de klachten niet of niet naar tevredenheid van de huurder verholpen kunnen worden, kan de huurder een verzoekschrift tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken indienen bij de Huurcommissie. Bij ernstige onderhoudsgebreken kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen met een percentage tussen de 20 en 40%, afhankelijk van de ernst van het gebrek.

In 2018 zijn vijf huurders met hun onderhoudsklachten naar de huurcommissie gegaan. Eén uit Arnhem en vier uit Den Haag. Twee huurders in Den Haag hebben hun bezwaar weer ingetrokken nadat er een schikking is getroffen naar aanleiding van schade door ondergelopen bergingen. De andere huurders in Den Haag hebben huurverlaging gekregen van 20 tot 40% van de huur. Het gaat in Den Haag om woningen waar het onderhoud is gepland en ook op het punt van beginnen staan. Er zijn ter overbrugging door Omnia Wonen maatregelen getroffen. De huurcommissie achtte deze maatregelen niet voldoende. We trekken ons deze zaken zeer aan en zullen er alles aan doen om dergelijke zaken in de toekomst te voorkomen.

In één zaak zijn we het oneens met het besluit van de Huurcommissie. Gelet op de kosten en inspanningen om verder te procederen, hebben we er toch voor gekozen de uitspraak van de commissie te accepteren. Het gaat om een zaak in Den Haag, waar de Huurcommissie naar de mening van Omnia Wonen geheel heeft miskend dat huurder niet wilde meewerken aan het herstel.

Huurbezwaren

Huurders kunnen naar aanleiding van de jaarlijkse huurverhoging een huurbezwaar bij de verhuurder indienen. De meest voorkomende reden voor het indienen van een huurbezwaar is een inkomensdaling, waardoor een inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging moet het huishoudinkomen meer dan € 41.056 bedragen. Daarvoor kijkt de Belastingdienst naar het belastbaar inkomen in 2016 van alle bewoners die op 1 juli 2018 op het adres staan ingeschreven. Huurders in de AOW-leeftijd of huishoudens van vier of meer personen, mogen, ongeacht hun inkomen, sowieso geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Dit geldt ook voor huurders met bepaalde zorgindicaties.

In 2018 hebben 60 huurders bij Omnia Wonen een huurbezwaar ingediend. 32 huurders hebben van Omnia Wonen na heroverweging een lagere huurverhoging gehad, omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging onterecht was. In 29 gevallen was sprake geweest van een inkomensdaling en in drie gevallen was de AOW-leeftijd bereikt. Twee huurbezwaren zijn doorgezet naar de Huurcommissie. Een van deze bezwaren is nog in behandeling en bij de andere is Omnia in het gelijk gesteld.

Er zijn 12 bezwaren van huurders van vrije sector woningen ontvangen. Na onze nadere toelichting van de reden van de huurverhoging zijn acht bezwaren komen te vervallen. Vier bezwaren gingen over woningen, waarvan de bewoners in de veronderstelling waren dat het om een sociale huurwoning ging. Het blijkt dat bij aanvang van de huur door ons inderdaad is aangegeven dat men een sociale huurwoning zou betrekken, maar per abuis is toch een vrije sector contract ondertekend. De bezwaren van de vier huurders zijn daarom gehonoreerd en de huren van deze woningen zijn verlaagd tot net onder de liberalisatiegrens.

6.4 Sociale problemen

Problemen achter de voordeur

Omnia Wonen gaat actief om met "problemen achter de voordeur". De vraagstukken die spelen kunnen heel divers zijn. Bijvoorbeeld vereenzaming, schulden, verslaving, huiselijk geweld en psychiatrische problematiek. Omnia Wonen probeert in deze situaties zo snel mogelijk "achter de voordeur" te komen, door het maken van persoonlijk contact. De vakmannen en medewerkers van onze ketenpartners hebben hierin een signalerende rol.

Buurtbemiddeling

In Amersfoort, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet en Oldebroek doet Omnia Wonen mee aan buurtbemiddeling. In 2018 is ook de buurtbemiddeling in Steenwijk opgestart waar Omnia Wonen aan mee gaat doen. Buurtbemiddeling wil conflicten tussen burens of buurtbewoners zo snel mogelijk aanpakken, zodat een irritatie of probleem niet uit de hand loopt. Speciaal getrainde vrijwilligers proberen de oorzaak van het conflict te achterhalen en gezamenlijk met de partijen tot een oplossing te komen. Bij te complexe vraagstukken wordt doorverwezen naar andere partijen.

Signaleren kwetsbare huurders

Eén van de doelen uit het jaarplan 2018 was het proactief en preventief signaleren van kwetsbare huurders. Het niet betalen van de huur is vaak één van de signalen dat er meer aan de hand is. Het huurincasso proces bij Omnia Wonen is zodanig ingericht dat snel na het constateren van de achterstand, contact (telefonisch, huisbezoek) met de huurder wordt gelegd.

Het leggen van contact dient twee doelen: enerzijds zorgen dat de huur betaald wordt en voorkomen dat de achterstand oploopt. Anderzijds in beeld krijgen of er sprake is van sociale en/of maatschappelijke problematiek. Als een probleem gesignaleerd wordt, worden de sociale partners ingezet om te voorkomen dat escalatie plaats vindt. Daarnaast ontvangen huurders ondersteuning, zodat ze uiteindelijk zelf weer regie kunnen voeren.

Om onze taak goed te kunnen uitvoeren zijn samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten en maatschappelijke partijen gesloten.

- Op de Noord Veluwe zijn afspraken met Stimenz (maatschappelijk werk) gemaakt.
- In Amersfoort wordt met de wijkteams samengewerkt en kennen we het zogenaamde VIA traject.
- In Assen en Steenwijk wordt gestart met samenwerkingsverbanden.
- In Den Haag wordt deelgenomen aan een traject waar hulp aangeboden wordt via budgetbeheer.
- In Arnhem is geen samenwerkingsverband maar is de weg naar de wijkteams bekend.

Al deze partijen zijn in staat om goed te kunnen beoordelen welke ondersteuning noodzakelijk is en kunnen, indien nodig, ook verwijzen.

De inzet van het telefonisch contact en de huisbezoeken wordt summier gemonitord op de resultaten. Indicatoren zijn nu nog huurbetalingen en het aantal overdrachten naar deurwaarder. Met deze werkwijze is Omnia Wonen redelijk in staat kwetsbare huishoudens in beeld krijgen en door te verwijzen. De huurachterstand blijft ruim onder de norm van 1%.

Ontruimingen

Wanneer afspraken niet nagekomen worden, gaat de incassoprocedure verder. In een aantal gemeenten (Oldebroek, Nunspeet en Harderwijk) heeft Omnia Wonen de samenwerking (tussen corporaties, gemeente en maatschappelijk werk) rondom huisuitzettingen formeel vastgelegd. Alle inspanningen ten spijt, rest soms niets anders - ook in het belang van de directe woonomgeving - dan de rechter te vragen een huurovereenkomst te ontbinden. Hieronder het aantal ontruimingen in 2018.

| Gemeente | Uitgevoerd | Sleutel ingeleverd |
|---------------|------------|--------------------|
| Arnhem | | 1 |
| Den Haag | 1 | |
| Nunspeet | 1 | 1 |
| Oldebroek | 1 | |
| Totaal | 3 | 2 |

In 2018 is negentien keer de ontruiming van de woning aangezegd (2017: 31). Bij drie woningen leidde dit daadwerkelijk tot een ontruiming en twee huurders hebben zelf de sleutel ingeleverd. Deze ontruimingen zijn op grond van huurachterstand. Bij tien huurders leidde de aanzegging tot een betalingsregeling of andere passende oplossing, waarbij één huurder uiteindelijk hulp van buitenaf accepteerde. In 2018 zijn er geen ontruimingsvonnissen op grond van overlast of hennep. In één zaak hebben huurders na de constatering van hennep zelf de huur van de woningen opgezegd. Hierdoor was het behalen van het ontruimingsvonnis niet nodig.

6.5 Maatschappelijk en commercieel vastgoed

Maatschappelijke voorzieningen zoals zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding en buurthuizen hebben een positieve invloed op de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten. Dat geldt soms ook voor voorzieningen zoals winkels en kinderdagverblijven. Gebouwen met een maatschappelijk functie realiseren wij in buurten en dorpen, waar wij ook woningen verhuren. Voorbeelden van vastgoed met een maatschappelijke functie die wij verhuren zijn:

- zorgsteunpunten in Elburg, Harderwijk en Nunspeet;
- ruimten voor dagbesteding in Harderwijk, Nunspeet en Steenwijk en

- een Kulturhus in Elspeet.

In 2018 is, als onderdeel van de Veluwe Heuvel, een Wijk Ontmoetings Centrum (WOC) in Nunspeet opgeleverd. Voorbeelden van andere ruimten in ons bezit die van belang zijn voor de leefbaarheid in een dorp of wijk zijn de ruimten voor kinderopvang in Harderwijk en Nunspeet en de ruimten voor medische zorg in Nunspeet.

7. Slagvaardige organisatie

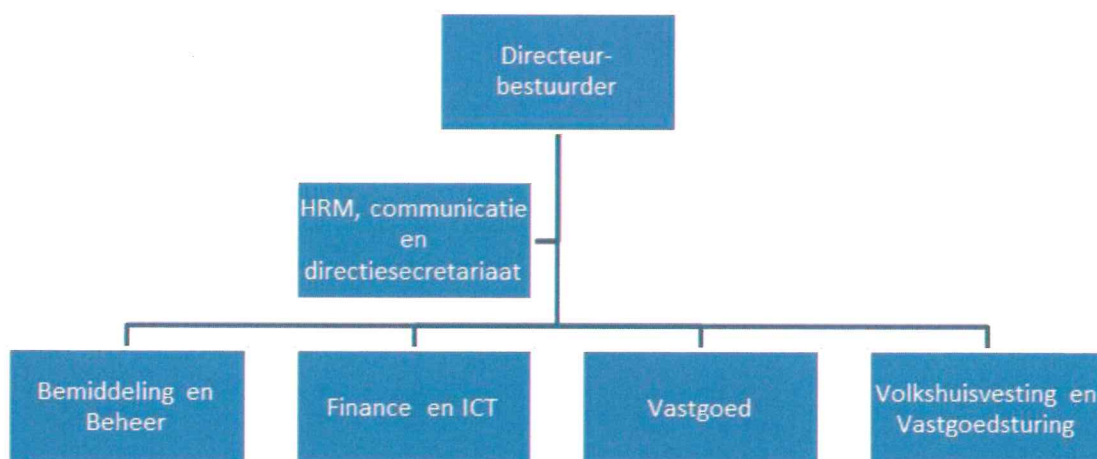
7.1 Visie

Wij zijn een actieve en slagvaardige woningcorporatie met een gezonde financiële basis en een eigentijdse klantbenadering. Een woningcorporatie die zich continu verbetert en over de nodige flexibiliteit en professionaliteit beschikt om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. We willen ons strategisch vermogen én de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers vergroten. Dit dient samen te gaan met een effectieve bedrijfsvoering met bijbehorende uitgaven.

7.2 Organisatie

In 2017 zijn we na de reorganisatie gestart met de herinrichting van de organisatie, gericht op het vergroten van de wendbaarheid en het aantrekken van kennis en expertise die aansluit op een toenemende digitalisering van de dienstverlening, het realiseren van de nieuwbouw inspanningen in de kerngebieden, het verder professionaliseren van de vastgoedsturing en het reduceren van kosten.

We concludeerden eind 2017 dat we flinke vooruitgang hadden gemaakt, maar dat in 2018 verder moest worden doorgepakt om de gestelde doelen te realiseren. We hebben gezamenlijk verder ingezet op deze herinrichting waarbij we ook nadrukkelijk aandacht hadden voor de teamontwikkeling van zowel de leiding als de verschillende afdelingen. Wij vinden teamontwikkeling nodig om te zorgen voor een thuisbasis voor de medewerkers, waarbij gewerkt wordt vanuit collegiale en professionele normen en waarden; zó willen we hier werken, dát vinden we belangrijk, daar willen we naar toe, zo gaan we hier met elkaar om. En alle teams werken ook weer samen als één Omnia Wonen. Want uiteindelijk zijn we met elkaar als organisatie dienstbaar aan onze huurders. In grote lijnen bestaat Omnia Wonen eind 2018 uit 5 teams, vier in de lijn en één stafteam, zoals in het volgende organogram is te zien.



Belangrijk uitgangspunt is het laag beleggen van verantwoordelijkheden binnen de organisatie, zodat onze medewerkers dagelijks het verschil kunnen maken. Sneller kunnen anticiperen en acteren op vragen van huurders zonder tussenkomst van ingewikkelde procedures of formele goedkeuring van managers maakt ons meer wendbaar, maar zorgt bovenal dat werken volgens de bedoeling centraal komt te staan.

Meer eigenaarschap op relevante thema's passen we steeds meer toe. Zo hebben wij onze eigen huisvesting in Harderwijk het afgelopen jaar een complete herziening gegeven waarbij een projectgroep bestaande uit medewerkers zelf heeft gezorgd voor de invulling en de uitvoering. Vanuit het management zijn slechts enkele (financiële) kaders meegegeven. Het resultaat is meer draagvlak voor een toch wel ingrijpende wijziging van werkplek en de daarbij behorende leef- en werkwijze. De algemene conclusie is in ieder geval dat het een zeer aangename en prettige werkomgeving is geworden.

7.3 Personeel

Op 31 december 2018 bedroeg de formatie 67,74 full time eenheden (fte's) verdeeld over 75 medewerkers. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal formatieplaatsen sinds 2013 zichtbaar.

| Jaar | Formatie |
|------|----------|
| 2013 | 81,3 fte |
| 2014 | 75,6 fte |
| 2015 | 75,0 fte |
| 2016 | 75,5 fte |
| 2017 | 74,2 fte |
| 2018 | 67,8 fte |

De verwachting is dat de bezetting in 2019 onder de 65 fte komt op basis van het huidige woningbestand en activiteitsniveau. In het kader van de bijbehorende reorganisatie is met de bonden een Sociaal Plan overeengekomen.

De leeftijdsopbouw van het personeel is weergegeven in onderstaande tabel.

| Leeftijdscategorie | 31-12-2017 | 31-12-2018 |
|--------------------|------------|------------|
| < 20 jaar | 0,0% | 0,0% |
| 20<30 jaar | 6,2% | 9,5% |
| 30<40 jaar | 18,5% | 24,3% |
| 40<50 jaar | 34,6% | 31,1% |
| >50 jaar | 40,7% | 35,1% |

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over heel 2018 was 2,8% (2017: 5,0%) met een verzuimfrequentie van 0,84 (2017: 1,04) en een gemiddelde verzuimduur van 13,2 dagen (2017: 21). Dit is een hele mooie ontwikkeling waar we met z'n allen trots op mogen zijn. Het streven blijft medewerkers waar mogelijk regelruimte te geven en uit te gaan van wat mensen wel kunnen in plaats van wat ze soms tijdelijk niet kunnen. Werkdruk en werkbeleving blijven frequent onderwerp van gesprek binnen de organisatie, mede gelet op de organisatieveranderingen.

Vertrouwenspersoon

In 2018 is verder gegaan met de vertrouwenspersoon die in 2017 is aangesteld. Er zijn bij de vertrouwenspersoon geen meldingen gedaan. Bij de medewerkers is nogmaals navraag gedaan of een externe vertrouwenspersoon voldoende is. Aangegeven werd dat er, afhankelijk van de persoon, behoefte is aan een interne vertrouwenspersoon. Hiervoor is intern een oproep gedaan, maar er heeft niemand op gereageerd waardoor besloten is alleen een externe vertrouwenspersoon aan te houden.

Integriteit

In 2018 zijn geen voorvallen geweest die volgens onze integriteitscode niet gewenst zijn. In 2018 is extra aandacht geweest voor de integriteitscode. Tijdens de personeelsmiddag in het najaar is het integriteitsspel gespeeld om de bewustwording op dit thema te vergroten. Daarnaast is eind van het jaar een integriteitsmeting uitgevoerd door het bureau BING. Met de uitkomsten wordt in 2019 het beleid aangepast en wordt bekeken welke thema's extra aandacht vragen.

Agressie

Er zijn in 2018 twee meldingen geweest van agressie tegen een medewerker door huurders. Eén van beide meldingen heeft geleid tot een aangifte door de medewerker en vervolgens tot een gesprek door de politie met betrokken huurder. Daarmee is de zaak afgedaan, zonder verdere juridische gevolgen. Ook het andere incident is goed afgehandeld.

Omnia Wonen kent een agressieprotocol. Nieuwe medewerkers, die in hun functie contact hebben met de klant, volgen een agressietraining gericht op het voorkomen en beheersen van agressie. Periodiek vindt een opfriscursus plaats.

7.4 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is de strategische overlegpartner van de directeur-bestuurder. Ook heeft de OR periodiek overleg met de Raad van Commissarissen en de Arbo-arts. De OR heeft over specifieke onderdelen van het personeelsbeleid instemmingsrecht of adviesrecht.

De OR gaf in 2018 adviezen over onder andere over de volgende onderwerpen:

- Zelfevaluatie RvC
- Voortgangsgesprekken 2018
- Aanscherping detailontwerp organisatie
- Ondernemingsplan
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingscyclus 2019
- Privacybeleid
- Leasebeleid

7.5 Verbindingen

Omnia Wonen neemt deel aan diverse formele samenwerkingsvormen. Wij zijn financieel betrokken, aandeelhouder of vertegenwoordigd in het bestuur.

Verbindingen (ultimo 2018)

| Naam | Doel |
|--|---|
| Woningnet NV Opgericht 5 februari 2001 | Het verdelen van vrijkomende woningen op een voor de consument overzichtelijke en transparante wijze in een groot gebied in de randstad. De deelnemers zijn uitsluitend toegelaten instellingen. Omnia Wonen neemt deel voor haar woningen in Amstelveen en Utrecht. Woningnet is gevestigd in Utrecht. - Stichting Omnia Wonen heeft minder dan 1% van de aandelen. |
| Omnia Wonen Holding BV Opgericht 31 december 2007 | Werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen in welke rechtsvorm dan ook. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en |

| | |
|--|---|
| | <p>beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn; een en ander met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).</p> <p>- Stichting Omnia Wonen heeft 100% van de aandelen.</p> |
| <p>Omnia Wonen Ontwikkeling BV Opgericht 31 december 2007</p> | <p>Werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening. Het (doen) ontwikkelen en realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van onder meer Stichting Omnia Wonen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Omnia Wonen Holding B.V. of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of (rechts)personen in welke vorm dan ook. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen in welke rechtsvorm ook. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn; een en ander met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).</p> <p>- Omnia Wonen Holding B.V. heeft 100% van de aandelen.</p> |
| <p>Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen Hierden V.O.F. Opgericht 24 juni 2011</p> | <p>Het verwerven van percelen en het ontwikkelen en realiseren van woningen in plangebied 'De Hoge Varen' in Hierden, gemeente Harderwijk.</p> <p>- Omnia Wonen Ontwikkeling BV heeft 50% van het vermogen ingebracht en deelt voor 50% in de winst en het verlies.</p> |

Met ingang van 2013 wordt de projectontwikkeling in beginsel vanuit de toegelaten instelling gedaan en niet meer vanuit Omnia Wonen Ontwikkeling BV. Omnia Wonen Ontwikkeling BV is vennoot in de ontwikkelings-combinatie De Hoge Varen Hierden V.O.F. Dit is dit de enige activiteit die de Ontwikkeling BV verricht. Ook Omnia Wonen Holding BV kent verder geen activiteiten. Het is de bedoeling de hele BV-structuur op te heffen zodra De Hoge Varen Hierden V.O.F kan worden afgewikkeld. Het organisatieschema van de BV-structuur ziet er al volgt uit:



8. Financiën

8.1 Visie

Omnia Wonen is een financieel gezonde woningcorporatie. Dit willen wij ook in de toekomst blijven. Om onze ambities waar te kunnen blijven maken en een betrouwbare partner te zijn voor onze huurders en belanghouders, stellen we onszelf hogere eisen dan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) doen.

Wij streven naar een gezonde verhouding tussen de netto operationele kastromen (voor rente) en de rente-uitgaven (Interest Coverage Ratio ofwel ICR). Hierbij is onze eigen norm voor het DAEB 1,5 en de WSW norm is 1,4. Voor het niet-DAEB bezit is de norm van het AW 1,8. Ook voor de loan to value (schuld afgezet tegen de beleidswaarde van het bezit), dekkingsratio (schuld afgezet tegen de marktwaarde van het bezit) en de solvabiliteit hebben wij strengere normen dan de toezichthouder.

In het investeringsstatuut staan de kaders voor onze investeringsbeslissingen. Investeringsbeslissingen beoordelen we op financieel en sociaal rendement. In het verbodingsstatuut zijn de kaders voor het aangaan en beëindigen van deelnemingen vastgelegd.

8.2 Waardering vastgoed

Vanaf 2015 vindt de waardering van ons vastgoed plaats tegen de actuele waarde, volgens de uitgangspunten van het marktwaarde waarderingshandboek ("full versie").

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed is gewaardeerd op marktwaarde. Dit is het bedrag waarvoor vastgoed kan worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid zijn en onafhankelijk van elkaar zijn. Dit weerspiegelt dus de reële waarde van ons bezit. De marktwaarde van het DAEB vastgoed per 31 december 2018 bedraagt circa € 961 miljoen; € 147 miljoen meer dan eind 2017. De marktwaarde van ons overige bezit is op 31 december 2018 € 115 miljoen; € 11 miljoen meer dan eind 2017.

De waardeverhoging komt voor het grootste deel (€ 132 miljoen DAEB en € 13 miljoen niet-DAEB) voort uit de (positieve) ontwikkeling op de vastgoedmarkt. De leegwaarde van de complexen is gestegen, evenals de markthuurlast. Uit de daling van de disconteringsvoet van 7,1 in 2017 naar 6,7 in 2018 kan worden opgemaakt dat beleggers geïnteresseerd zijn in investeringen in vastgoed.

8.3 Eigen vermogen en jaarresultaat

Volgens de balansopstelling bedraagt het eigen vermogen op 31 december 2018 circa € 803 miljoen. De solvabiliteit (marktwaarde), berekend op basis van het balanstotaal, komt hiermee uit op 72,6% (2017: 71,1%). Wij sloten het jaar 2018 af met een positief resultaat van € 127,0 miljoen na belastingen (2017: € 53,0 miljoen).

In 2018 bedraagt de belastinglast in het resultaat € 27,50 miljoen (2017 € 12,45 miljoen). Deze last bestaat uit € 15,4 miljoen mutatie latente belastingen, € 8,35 miljoen verschuldigde vennootschapsbelasting 2018 en € 3,75 miljoen nagekomen verschuldigde vennootschapsbelasting 2017.

De nagekomen last vindt zijn oorzaak in het feit dat ten tijde van het opmaken van de jaarrekening het fiscale resultaat nog niet definitief berekend kan worden maar deels bestaat uit schattingen. De belangrijkste schatting betreft de ontwikkeling van de WOZ waarde van de 2 komende jaren. In de volgende jaarrekening kan deze schatting vervangen worden door de werkelijke WOZ waarde van het eerste jaar en een geactualiseerde inschatting van de WOZ-waarde in het tweede jaar. In de jaarrekening 2017 was de WOZ waarde ontwikkeling te laag ingeschat met als gevolg dat ook de terugname van de fiscale afwaardering te laag was.

De over 2018 verschuldigde vennootschapsbelasting is ook deels gebaseerd op schattingen.

Wij hebben in 2018 ruim € 6,4 miljoen aan verhuurderheffing betaald (2017: € 5,5 miljoen). Het positieve resultaat is toegevoegd aan ons eigen vermogen. Het enkelvoudige resultaat, uitgesplitst in beheeractiviteiten en overige activiteiten, ziet er als volgt uit:

| Jaarresultaat (bedragen *1000) | Begroting 2018 | Realisatie 2018 | Realisatie 2017 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 18.774 | 18.646 | 25.080 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.041 | 2.091 | 1.442 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 27.421 | 142.991 | 49.545 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 743 | 277 | -596 |
| Overige organisatiekosten | -547 | -717 | -667 |
| Leefbaarheid | -440 | -372 | -415 |
| Bedrijfsresultaat | 46.992 | 162.916 | 74.389 |
| Financiële baten en lasten | -8.928 | -8.389 | -8.849 |
| Resultaat voor belastingen | 38.064 | 154.527 | 65.540 |
| Belastingen | -6.207 | -27.495 | -12.449 |
| Resultaat na belastingen | 31.857 | 127.032 | 53.091 |

In 2018 hebben er meer verkopen en tegen een hogere verkoopprijs plaatsgevonden dan verwacht ten tijde van het opstellen van de begroting. Hierdoor is het netto gerealiseerde resultaat verkoop ruim € 1 miljoen euro hoger dan begroot. Het grootste verschil tussen begroting en realisatie is te zien bij de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Dit verschil bedraagt ruim € 115 miljoen en komt voort uit een grotere stijging van de marktwaarde dan ten tijde van het opstellen van de begroting verwacht. Door dit grote verschil is ook het bedrijfsresultaat bijna € 116 miljoen hoger dan bij de begroting ingeschat. Ook bij de belastingen is een groot verschil te zien tussen begroting en realisatie. Hierop is in het voorafgaande al ingegaan.

8.4 Leningenportefeuille

De leningenportefeuille is in 2018 met circa € 17 miljoen toegenomen tot € 268 miljoen. Er is voor € 35 miljoen aan leningen aangetrokken en er is € 17,89 miljoen afgelost. In het nieuwe jaar hebben wij een aflossingsverplichting op de leningenportefeuille van € 12,2 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het verloop van de leningenportefeuille is als volgt:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2018 | € 250.961.410 |
| Nieuwe leningen | € 35.000.000 |
| Aflossingen | € - 17.885.063 |
| Stand per 31 december 2018 | € 268.076.347 |

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedroeg eind 2018 circa 3,23%. Het WSW staat borg voor € 266 miljoen van onze leningen. Het borgingsplafond, dat is afgegeven door het WSW, bedraagt ultimo 2018 € 278 miljoen. Door de ruimte in het borgingsplafond kunnen wij relatief goedkoop geld aantrekken. Ons gehele bezit is namelijk in onderpand bij het WSW. € 1,4 miljoen van de leningenportefeuille is niet door het WSW geborgd.

8.5 Kasstromen

Wij vinden een strakke sturing van de kasstromen belangrijk. Omdat kasstromen niet worden beïnvloed door boekhoudkundige effecten, geven zij bovendien een objectief beeld van de (ontwikkeling) van de financiële positie. Kasstromen kunnen worden verdeeld in drie groepen. De operationele kasstroom betreft de ontvangsten en uitgaven die te maken hebben met de exploitatie van de verhuureenheden (inclusief rentelasten). De (des)investeringskasstroom betreft de ontvangsten en uitgaven die voort vloeien uit aan- en verkopen van verhuureenheden en investeringen in nieuwe en bestaande verhuureenheden. De financieringskasstroom betreft het aangaan van nieuwe leningen en de betaling van aflossingen.

In 2018 bedroeg de operationele kasstroom -/- € 3,3 miljoen euro, bestaande uit huurinkomsten van € 52,5 miljoen verminderd met onder andere onderhoudsuitgaven, vennootschapsbelasting, rente uitgaven en sectorspecifieke heffingen ad. € 57,4 miljoen. De negatieve operationele kasstroom komt met name voort uit de betaling van de vennootschapsbelasting in 2018 van ruim 12 miljoen euro.

De investeringskasstroom - bestaande uit verkoopontvangsten van bestaande woonegelegenheden en niet woonegelegenheden en van grond, verminderd met de uitgaven aan nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit en externe kosten bij verkoop - bedroeg in 2018 -/- € 13,9 miljoen. Per saldo was onze financieringskasstroom € 17,1 miljoen, bestaande uit aflossingen van € 17,8 miljoen en het opnemen van nieuwe leningen ad. € 35,0 miljoen.

Al met al heeft dit geleid tot een afname van de liquide middelen per eind 2018 ten opzichte van 2017 van -/- € 0,2 miljoen. Eind 2018 was het saldo liquide middelen € 5,3 miljoen. De ICR (rentedekkingsgraad) 2018 bedraagt hiermee 0,61 (2017 ICR 3,56). De ICR is hiermee lager dan de door het WSW en de AW gestelde norm. Met het WSW is overleg geweest en is uitgelegd dat de lage ICR voortkomt uit met name de betaling van de hoge vennootschapsbelasting in 2018 en de nagekomen last uit 2017 die eerder in paragraaf 8.3 is genoemd. In paragraaf 8.7 is de toekomstverwachting van de ICR opgenomen, onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB. Hierin is te zien dat wij de komende jaren verwachten weer aan de eisen die door het WSW en de AW aan de ICR worden gesteld.

8.6 Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Stichting Omnia Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 159 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.074 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 17 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contract huur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaag aangepast naar de streefhuurlaag. Deze is gebaseerd op een schatting door Stichting Omnia Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuurlaag en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Bij de bepaling van de beleidswaarde zijn voor het berekenen van de onderhoudsnorm de directe onderhoudskosten volgend uit de onderhoudsbegroting en de indirecte lasten die op basis van de kostenverdeelstaat aan onderhoud worden toegerekend genomen.
- Bij bepaling van de beleidswaarde zijn voor het berekenen van de verhuur- en beheernorm de indirecte lasten die op basis van de kostenverdeelstaat aan lasten verhuur en beheer worden toegerekend genomen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Stichting Omnia Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 540 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 67% (537 miljoen gedeeld door 803 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

8.7 Toekomstverwachtingen

In lijn met ons streven onze positie in de woningmarktregio te versterken, onderzoeken wij in het eerste maanden van 2019 de fusiemogelijkheden met Woningcorporatie Vallei Wonen uit Woudenberg. Daardoor denken wij nog beter in staat zijn de continuïteit in de volkshuisvestelijke opgave in onze woningmarktregio te kunnen waarborgen en sneller een grotere bouwopgave te kunnen realiseren. De impact van de mogelijke fusie zijn niet meegenomen in de in deze paragraaf opgenomen grafieken.

Omnia Wonen heeft financieel gezien een solide uitgangspositie om de toekomst in te gaan. In de meerjarenbegroting 2019 is voor de komende 10 jaar rekening gehouden met de bouw van ruim 1.000 nieuwe huurwoningen, de verkoop van 170 bestaande huurwoningen, investeringen in bestaand bezit van € 45 miljoen en onderhoudsuitgaven van € 145 miljoen. Om deze investeringen te kunnen betalen - ook rekening houdend met aflossingsverplichtingen van de bestaande portefeuille ad € 112 miljoen - zijn we voornemens langlopende financiering aan te trekken, € 182 miljoen voor de komende 10 jaar. Deze voornemens zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2019.

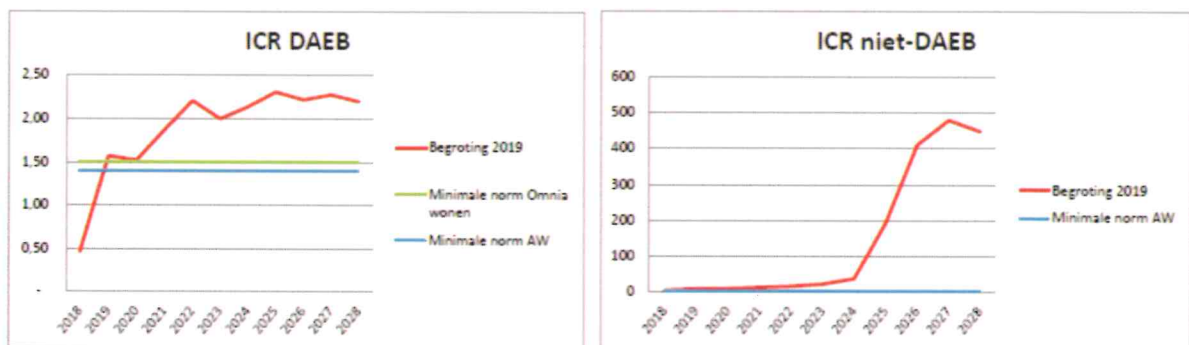
Omnia Wonen heeft onverminderd de ambitie te groeien in het kerngebied. In de meerjarenbegroting is uitgegaan van een investeringsvolume in nieuw te bouwen woningen van ongeveer 1.100 woningen in de komende 10 jaar. Wij sturen op het rendement van investeringen in ons vastgoed. We hebben als doel qua bedrijfslasten de dalende trend binnen de corporatiesector als geheel te volgen. We doen dit door modernisering van de dienstverlening aan onze huurders, door procesgericht te sturen, verdergaande automatisering en samenwerking met vaste onderhoudspartners.

Door middel van scenario analyses modelleren we de toekomst en rekenen we potentiële risico's door. Dit doen we voor zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille, waarbij we rekening houden met de normen zoals deze door de AW zijn gesteld. Er worden gevoeligheidsanalyses gedaan om te kijken in hoeverre Omnia Wonen risico's op het gebied van lagere huurverhoging, stijgende saneringsheffing, extra nieuwbouw en stijgende onderhoudskosten aan kan.

We constateren we dat we met de ambitie om te investeren in nieuwbouw, de nodige investeringen in duurzaamheid en het noodzakelijke onderhoud, de kritische grens van met name de rentedekkingsgraad (ICR) raken. Dit is met name bij de DAEB portefeuille het geval, zoals te zien is in de onderstaande grafieken. De grafieken laten zien dat de niet-DAEB portefeuille zichzelf kan financieren. Wij zijn ons er van bewust dat we de grenzen raken. In liquiditeitsrapportages en tertiaire rapportages monitoren we dit en daar waar nodig sturen we bij.

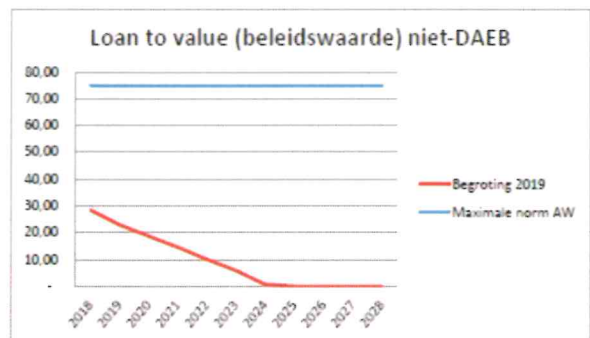
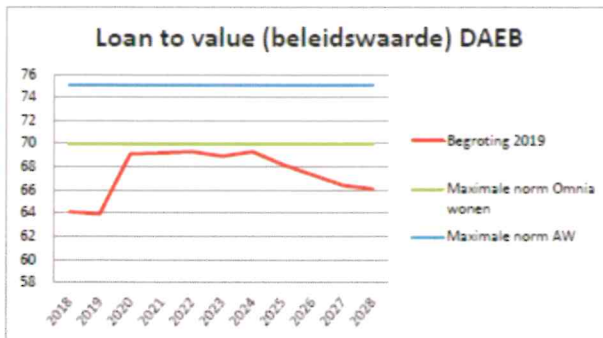
Rentedekkingsgraad (ICR)

Op basis van de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar is in onderstaande grafiek de verwachte ontwikkeling van de rentedekkingsgraad weergegeven. De rentedekkingsgraad is hierbij gescheiden in DAEB en niet-DAEB. In de DAEB portefeuille blijven we boven de gestelde normen, maar 'tikken' in een aantal jaren wel de ondergrens aan. In de niet-DAEB portefeuille blijven we ruim boven de gestelde norm.



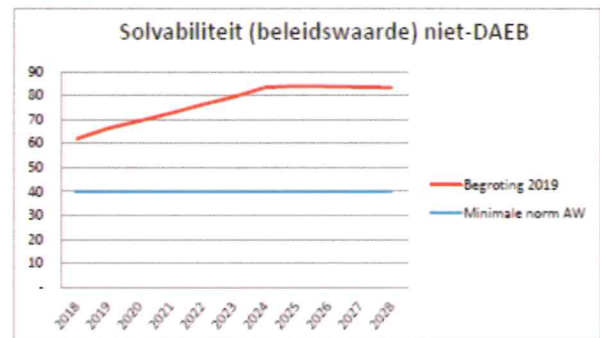
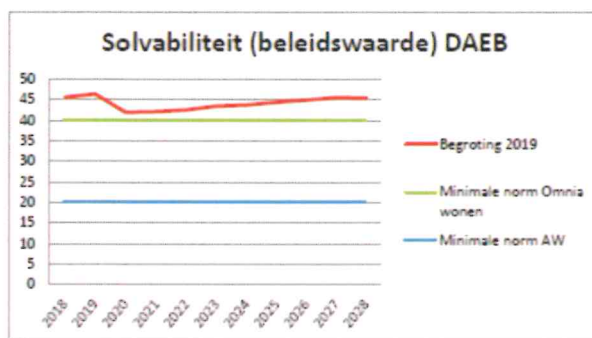
Loan to value (Ltv bedrijfswaarde)

Op basis van de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar is in onderstaande grafiek de verwachte ontwikkeling van loan to value (schuldrestant langlopen leningen afgezet tegen de beleidswaarde) weergegeven. Ook de loan to value is hierbij gescheiden in DAEB en niet-DAEB. In de DAEB portefeuille blijven we onder de gestelde normen en in de niet-DAB portefeuille blijven we er ruim onder.



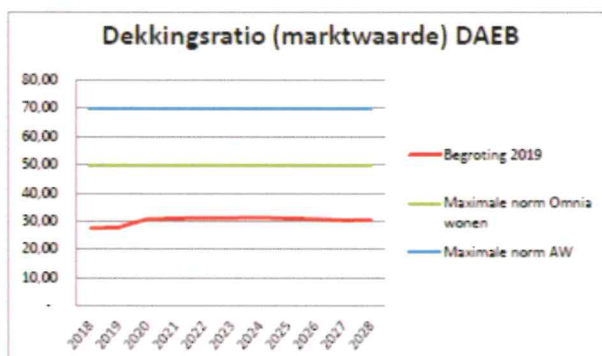
Solvabiliteit

Op basis van de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar is in onderstaande grafiek de verwachte solvabiliteit weergegeven. De solvabiliteit is gescheiden in DAEB en niet-DAEB. Zowel in de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille blijven we ruim boven de gestelde norm(en).



Dekkingsratio (marktwaarde)

Op basis van de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar is in onderstaande grafiek de verwachte dekkingsratio (verhouding tussen marktwaarde van het vastgoed en het schuldrestant van de leningen) weergegeven. De dekkingsratio is gescheiden in DAEB en niet-DAEB. Zowel in de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille blijven we ruim boven de gestelde norm(en).



9. Risicomanagement

Risicobeheersing

Omnia Wonen heeft in 2017 een integraal risicomanagementbeleid opgesteld. Wij vinden het belangrijk op een verantwoorde en transparante wijze om te gaan met het maatschappelijke kapitaal dat ons ter beschikking staat. Risicomanagement is een onmisbaar instrument. Wij vinden het belangrijk om onze risico's te kennen die onze doelstellingen bedreigen en om die risico's te beheersen of ten minste te verminderen als een risico zich daadwerkelijk voordoet.

De gehele organisatie heeft een verantwoordelijkheid als het gaat om risicomanagement. Daarom werken we aan bewustwording en een cultuur waarin we risico's signaleren, bespreken en waar nodig elkaar aanspreken. Omnia Wonen kiest voor een laag tot neutraal risicoprofiel, met een marge ten opzichte van de wettelijke normeringen, omdat we:

- Realiseren dat we omgaan met publieke middelen.
- Willen voorkomen onder toezicht te worden gesteld.
- Rekening houden met toenemende eisen vanuit wet- en regelgeving.
- Zien dat de sector onder een vergroot glas ligt en veel waarde hechten vanuit onze maatschappelijke rol aan ons imago en integriteit.

Binnen het risicomanagementbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Interne risico's bestaande uit strategische bedrijfsrisico's en operationele risico's.
- Externe risico's bestaande uit markt- en macro economische risico's.

In 2018 werden als belangrijkste risico's gezien:

Strategische risico's

In z'n algemeenheid kunnen politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal niveau grote gevolgen hebben voor Omnia Wonen. Als risico op dit gebied zien we onder meer het beslag van de verhuurdersheffing op onze operationele kasstroom, in 2018 € 6,4miljoen. Ook zien wij de wijziging in accenten van de nieuw geïnstalleerde gemeenteraden als een strategisch risico. In het kader van het realiseren van onze nieuwbouwambitie zien wij het gebrek aan beschikbare grondposities als groot risico.

Operationele risico's

De risicobereidheid ten aanzien van het 'passend toewijzen' is laag. De invoering van het 'passend toewijzen' is zeer zorgvuldig gedaan. Inmiddels is het proces van passend toewijzen als proces "ingesleten". Op basis van een audit in het tweede tertiaal van 2018 op dit proces is vastgesteld dat wij conform regelgeving juist toewijzen.

Omnia Wonen wil haar processen verder vereenvoudigen en standaardiseren en gedurende de transitie voorspelbaar en "in Control" zijn. De risicobereidheid op dit thema is neutraal.

In het verleden zijn processen geoptimaliseerd en is geïnvesteerd in meer innovatieve deeloplossingen. Naar de toekomst toe willen we bedrijfskosten verlagen door meer te kiezen voor standaardisatie en eenvoud. Dit kost tijd en vraagt om investeringen in de interne organisatie. In dat kader zijn wij al bezig de organisatie voor te bereiden op de OOB-status. Hoe dit precies gaat uitwerken weten wij nog niet. Wat wij wel weten is dat er hogere eisen gesteld gaan worden aan bijvoorbeeld onze in- en externe controle. Hierbij valt te denken aan risicomanagement en het verder formaliseren van procedures en controles. In dit kader hebben wij bijvoorbeeld een concerncontroller aangesteld. Middels een reorganisatie maken we de corporatie op allerlei gebieden toekomstbestendig.

Financiële continuïteit

Ook ten aanzien van het blijven voldoen aan de gestelde financiële minimum normen (ICR, en LtV) is de risicobereidheid laag. Ondanks dit bewustzijn lukt het ons in dit verslagjaar niet aan de ICR norm te voldoen. In het tweede kwartaal van 2018 werd Omnia Wonen geconfronteerd met een hoger VPB last dan verwacht. De oorzaak van deze tegenvaller in de VPB is de sneller stijgende WOZ waarde dan waarmee in de begroting rekening was gehouden. Hierdoor moeten wij de fiscale afwaardering uit 2013 eerder en voor een hoger bedrag terugnemen dan verwacht. Om te borgen dat dit een eenmalige gebeurtenis is hebben wij onze interne beheersing verder aangescherpt. Een van de ingezette maatregelen is zorgdragen voor een PDCA-cyclus van ons vastgoedproces; het investeringsproces is met fase-documenten vastgesteld. Het is van belang de besluiten te blijven volgen tot en met einde uitvoering. Duidelijke keuzes maken, procesmatig werken, en de afgesproken resultaten behalen met behulp van adequate sturing. We werken hierin integraal vanuit de planning en control cyclus van de afdeling Finance & Control.

Compliance

Wij willen compliant zijn aan de voor onze organisatie geldende wet en regelgeving. De risicobereidheid is laag. Op initiatief van de concern controller is een Compliance team geformeerd. Het team bestaat uit de concern controller en de business controller, op roulatie basis aangevuld met vertegenwoordigers van de diverse afdelingen/teams. Door te rouleren wordt geborgd dat relevante aspecten in ieder geval minimaal 1 keer per jaar aan bod komen.

Uiteraard is er ook in 2018 binnen Omnia Wonen veel aandacht besteed aan het voldoen aan de aangescherpte verplichtingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit heeft er in geresulteerd dat wij de basis goed op orde hebben. Er is een privacy-beleid met alle daaronder verplichte documenten. De risico's, geïdentificeerd tijdens de Privacy Impact Assessment (PIA), met de grootste impact zijn gemitigeerd en bijbehorende processen zijn aangepast. De medewerkers zijn bewust van het principe van de AVG en de toepassing daarvan.

Bericht van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is de intern toezichthouder van Omnia Wonen. De RvC houdt toezicht op de activiteiten van de directeur-bestuurder en de organisatie als geheel en toetst of wordt voldaan aan de in het ondernemingsplan gestelde doelen en aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan Omnia Wonen worden gesteld. De RvC vervult daarmee een belangrijke schakel tussen de eigen organisatie en het extern toezicht door instanties als de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Werkwijze, taken en bevoegdheden staan in het huishoudelijke reglement RvC en de statuten van Omnia Wonen en zijn geplaatst op de website.

Bestuursmodel

Omnia Wonen heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder komen alle taken en bevoegdheden toe die nodig zijn om de doelstelling van de stichting te realiseren. In de functie van bestuurder van Omnia Wonen is de directeur-bestuurder ook vertegenwoordiger van de stichting Omnia Wonen als bestuurder van Omnia Wonen Holding BV. Omnia Wonen Holding BV is op zijn beurt weer bestuurder van Omnia Wonen Ontwikkeling BV.

De directeur-bestuurder van Omnia Wonen is bevoegd tot alle rechtshandelingen die passen binnen het door de RvC goedgekeurde jaarplan en begroting, en passen binnen de kaders van het investeringsstatuut, van het verbindingenstatuut en van het treasurystatuut. De bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. Voor de uitvoering van werkzaamheden delegeert de bestuurder taken en bevoegdheden aan medewerkers binnen de organisatie. Dit is vastgelegd in functieomschrijvingen, werkafspraken en een procuratieschema.

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de corporatie in het algemeen en de bestuurder in het bijzonder en staat de bestuurder met raad terzijde. Bij de uitoefening van haar toezichthoudende taken gebruikt de RvC de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt. De actualisatie van het toezichtkader is in 2017 afgerond. Hiermee is dit kader volledig in lijn met de Woningwet.

Governancecode Woningcorporaties

Omnia Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Daaruit volgt de verantwoordelijkheid tot verantwoording over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het verslagjaar zijn toegepast. Conform deze principes is dit verslag opgebouwd.

De RvC heeft het afgelopen jaar, mede op basis van de Governancecode, enkele actualisaties doorgevoerd:

- In oktober enkele kleine tekstuele wijzigingen in de statuten aangebracht (ter goedkeuring door AW) zodat deze nu volledig in lijn zijn met de Veegwet;
- In januari 2018 de herziene visie op toezicht vastgesteld.

Principe 1: Waarden en normen passend bij maatschappelijke opdracht

Voor bestuurder en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Er is een stelsel van instrumenten en regelingen ten behoeve van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

- Omnia Wonen beschikt over een integriteitcode en klokkenluisregeling, die zijn gepubliceerd op de website. In het verslagjaar heeft noch de bestuurder noch de RvC meldingen ontvangen die kunnen duiden op schendingen van integriteit of vermoedens van misstanden binnen de organisatie. In 2018 heeft er een integriteitsspel en –meting plaatsgevonden. De resultaten van de meting worden begin 2019 verwacht.
- In het verslagjaar is door de Klachtencommissie Noord Veluwe verslag uitgebracht aan de RvC over de ingediende klachten bij Omnia Wonen. Er is 1 klacht bij de Klachtenadviescommissie ingediend over Omnia Wonen. Het betrof een klacht uit 2017 van een huurder over Omnia Wonen.

- Alle leden van de RvC hebben in het verslagjaar hun kennis ontwikkeld door middel van training en cursussen. De Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing.

Overzicht gevolgde trainingen 2018

Arjen Bouwmeester

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|-----------------------------|---------------|-----------|
| Sturen op Rendement | Finance Ideas | 2 |
| Digitale veiligheid | NBA | 2 |
| Practicum AVG | NBA | 2 |
| VTW Leden Congrestival 2018 | VTW | 4 |

Pieter Siebinga

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|--------------------------------------|-------------|-----------|
| Aedes benchmark voor toezichthouders | VTW | 2 |
| Het ongezegde in de Boardroom | VTW | 2 |
| VTW Leden Congrestival | VTW | 4 |
| ALV VTW | VTW | 2 |

Marcel Celie

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|------------------------------------|---------------|-----------|
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |
| Leadership Meetings Commissarissen | Ernst&Young | 3 |
| Jaarrekening en accountant | | |
| Toezicht met passie | VTW | 4 |

Lies de Klerk

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------|
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |
| Aedes benchmark voor toezichthouders | VTW | 2 |
| Het ongezegde in de boardroom | VTW | 2 |
| VTW congres | VTW | 4 |
| Governance en ethiek | Ernst&Young/Kennisnetwerk | 2 |

Marieke Lindeman

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|---|---------------|-----------|
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |
| VTW ALV en Themabijeenkomst Toezicht op Digitalisering en Informatisering | VTW | 2 |
| Themabijeenkomst Toezicht op Duurzaamheid | VTW | 2 |
| ALV VTW | VTW | 2 |

Albertine van der Vliet

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|---------------------|---------------|-----------|
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |

Wim Weide

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|
| Integriteit | Twijnstra Gudde | 7 |
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |
| Circulair vastgoed ontwikkelen | Spryg | 6 |
| Aedes benchmark voor toezichthouders | VTW | 2 |
| Woningcorporatiedag 2018 | IVDD | 5 |

De bestuurder heeft onderstaande trainingen en cursussen gevolgd.

Monique Govers

| Onderwerp | Organisator | PE punten |
|---|-----------------------------|-----------|
| Digitalisering van medewerkers en dienstverlening | Management Groep Staverdens | 9 |
| Verbeteren rapportages en nieuw beoordelingskader | Finance Ideas | 2,5 |
| Sturen op rendement | Finance Ideas | 2 |
| Management Groep Staverdens Genootschap | Management Groep Staverdens | 5 |
| De jaarrekening en verschil tussen nieuwbouw en renovaties | Finance Ideas | 3 |
| De nieuwe generatie in de corporatie | Studelta/Stekademy | 4 |
| MOOi en de versmelting van mens en machine | Mooi | 2 |
| Management Groep Staverdens Genootschap | Management Groep Staverdens | 7 |
| Begroting beoordelen door Bestuurders | Finance Ideas | 3 |
| Leerlijn Ketensamenwerking | FBTA Landmeter | 6 |
| Verdieping op de begroting op beleidswaarde en data aanleveren aan Aw/WSW | Finance Ideas | 3 |
| Management Groep Staverdens Genootschap | Management Groep Staverdens | 7 |
| Weten van en werken aan inclusiviteit | NVBW | 2 |

Principe 2: Aanspreekbaar en actieve verantwoording

De bestuurder is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van Omnia Wonen, alsmede over de gemaakte strategische keuzes gedurende het boekjaar. De RvC is aanspreekbaar op het gehouden toezicht en legt hierover verantwoording af middels dit jaarverslag.

RvC is in 2018 zeven keer in een formele vergadering bijeen geweest. Hier vindt de formele besluitvorming plaats over de strategische keuzen, kaderstelling, beleidsvoorbereiding, jaarplancyclus en investeringen. Daarnaast verantwoordt de bestuurder de resultaten van Omnia Wonen. Een overzicht van onderwerpen staat in de volgende paragraaf (principe 3). De RvC is naast de formele vergaderingen aanwezig bij bijeenkomsten met huurders, belanghouders en organisatie, houdt werkbezoeken en organiseert eigen trainingen. Ook deze zijn opgenomen in een volgende paragraaf (principe 4).

Principe 3: Geschiktheid voor de taak

De RvC heeft met inachtneming van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, Albertine van Vliet-Kuiper herbenoemd voor een periode van vier jaar. Ten behoeve van de procedure van herbenoeming is de inhoud van het motiveringsformulier en de geschiktheidsmatrix Autoriteit woningcorporaties besproken in de RvC en is de procedure voor de 'fit- en proper toets' gevolgd.

De bestuurder heeft een concerncontroller aangesteld ten dienste van de bestuurder en organisatie. Tevens dient de concerncontroller als onafhankelijk adviseur van de RvC. Het eerste halfjaar is deze rol ingevuld door de heer H. Francissen. Met ingang van 1 november is de invulling van deze rol overgegaan naar de heer J. Seegers.

Bestuurder

- De RvC stelt jaarlijks de beloning van de directeur-bestuurder vast conform de vigerende wettelijke kaders. De RvC acht het niet noodzakelijk een specifiek beloningsbeleid op te stellen.
- Omnia Wonen heeft geen persoonlijke leningen of andersoortige financiële garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.
- Omnia Wonen heeft een interne integriteitscode die –vanzelfsprekend- ook van toepassing is op de directeur-bestuurder. Gedurende het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder geen melding gedaan van een (mogelijk) tegenstrijdig belang aan de RvC.
- De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. De benoeming en remuneratiecommissie voert namens de RvC de functionering en beoordelingsgesprekken. De voorbereiding en de uitkomsten van het beoordelingsgesprek zijn besproken met de RvC. Het besluit tot een periodieke verhoging van het salaris van de directeur-bestuurder is goedgekeurd door de RvC.

RvC

De RvC beschikt over een reglement waarin de eigen werkwijze is vastgelegd.

De RvC heeft in het verslagjaar de volgende majeure onderwerpen besproken:

- Eind 2018 is het nieuwe ondernemingsplan 2019-2022 goedgekeurd door de RvC. De RvC heeft in interactie met bestuurder en organisatie haar visie en advies ingebracht. De bestuurder heeft in verdere afstemming met huurders(organisatie) en andere belanghouders het ondernemingsplan vormgegeven zodat het aansluit op de behoeften en ontwikkelingen in de samenleving. Het resultaat is een visie welke is vertaald in een overzichtelijk en richtinggevend plan dat gericht is om aantoonbare effecten te realiseren op de thema's van betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van wonen. Daarnaast geeft het duidelijke doelstellingen voor de ontwikkeling van de organisatie.
- Medio 2018 heeft de interim-bestuurder van Vallei Wonen aan de bestuurder van Omnia Wonen te kennen gegeven op zoek te zijn naar een geschikte fusiepartner. Beide partijen hebben een nadere verkenning gedaan op de wenselijkheid en realiteit van een dergelijke fusie. Deze eerste inhoudelijke verkenning heeft tot einde 2018 plaatsgevonden en gaf voor beide corporaties voldoende aanleiding om tot een intentieovereenkomst te willen komen. In 2019 zal verder onderzoek, onder verantwoordelijkheid van beide bestuurders, moeten leiden tot een concreet plan over het verloop van deze fusie. Hierin zal onder andere aandacht zijn voor de effecten op de huurders(belangen) en de integratie van beide organisaties met de bijhorende werkprocessen. Niet in de laatste plaats zal er ook aandacht zijn personele consequenties. De RvC zal dit proces in 2019 nauwlettend volgen.
- De RvC heeft in 2018 gekozen voor een externe begeleiding bij de zelfevaluatie. Hiertoe hebben de leden van de RvC en de bestuurder in januari/februari 2018 een vragenlijst ingevuld over het functioneren van de RvC als toezichthoudend orgaan. Van deze antwoorden is een tussenrapportage gemaakt die als input / agenda heeft

gediend voor het evaluatiegesprek op 19 februari 2018. De evaluatie heeft geleid tot conclusies, voornemens en afspraken voor het komende jaar. De belangrijkste zijn:

- o De RvC leden nemen zich voor aantoonbaar alert te zijn om de buitenwereld te informeren over het werk van het intern toezicht;
 - o De RvC spreekt af dat er eens per twee jaar een aparte sessie gepland wordt over de risico perceptie, op basis waarvan de RvC kan reageren, indien nodig;
 - o De RvC leden spreken af om na elke studie(dag) een samenvatting of overzicht te presenteren naar de overige raadsleden;
 - o De Raad vindt dat de onderlinge, veilige, sfeer voldoende borgt dat er aan het einde van elke vergadering of individueel na elke vergadering feedback gegeven kan worden / wordt;
 - o De RvC neemt zich ten slotte voor om geregeld (nieuwe) medewerkers uit te nodigen.
- Hoewel in 2017 gedacht werd dat de taken van een bestuurssecretaris binnen Omnia Wonen onder ander bij MT en bestuurder konden worden verdeeld, bleek dat dit in de praktijk een zeer tijdrovende aangelegenheid is. Om te voorkomen dat dit tot problemen in bijvoorbeeld de besluitvorming leidt, is in 2018 door de bestuurder besloten deze functie toe te voegen aan de doelformatie. De RvC onderkent de behoefte ook in haar ondersteuning en steunt deze aanstelling van harte.
- In 2017 hebben we als RvC besloten om te gaan werken met een commissie Volkshuisvesting. Onderwerpen die meer diepgang vragen omtrent dit thema krijgen hiermee meer verdieping en/of aanvullend advies. Denk hierbij aan de volkshuisvestelijke gevolgen van investeringsvoorstellen of de biedingen naar gemeenten. Sinds dit verslagjaar is deze commissie gestart. De RvC is tevreden met de gekozen werkwijze en is overtuigd van de meerwaarde van deze nieuwe commissie.
- Dit verslagjaar stond de raad stil bij onder andere de gevolgen van de onvoorziene extra uitgaven die nodig waren bij een aantal complexen, uitblijven van betaalbare en beschikbare (grond)posities in Amersfoort, de gevolgen van de verhuurdersheffing en de inhaaleffecten van de VPB. De bestuurder heeft de gevolgen en de risico's hiervan uiteengezet en middels scenario's en effecten op de ratio's (ICR, LTV, etc.) besproken met de raad. Door deze actieve vorm van risicomanagement werd de raad goed meegenomen op verschillende actuele ontwikkelingen.

Daarnaast heeft de RvC in het verslagjaar de volgende onderwerpen besproken:

- Besluiten RvC en goedkeuring voorstellen bestuurder
- Treasury jaarplan 2018
- Realisatiebesluit Boerhaavelaan-Harderwijk
- Reglement Auditcommissie
- Reglement BRC
- Reglement commissie Volkshuisvesting
- Toezicht- en toetsingskader
- Jaarverslag Omnia Wonen 2017
- Jaarrekening Omnia Wonen 2017
- Rendementskader
- Verantwoordingsrapportage T1
- Meerjarenbegroting 2018-2027
- Investeringsbesluit De Dijkjes-Elburg
- Integrale jaarplanning 2019
- Financieringsbehoefte 2018
- Verantwoordingsrapportage T2
- Begroting 2019 en meerjarenbegroting

- Rooster van aftreden
- Samenstelling commissies 2019

De belangrijkste besproken onderwerpen in de audit commissie:

De belangrijkste besproken onderwerpen in de audit commissie:

- Verantwoordingsrapportages
- Treasury jaarplan 2018
- Financieringsstrategie
- Contractverlenging accountant
- Risicomanagement
- Reglement auditcommissie
- Jaarrekening 2017
- Rendementskader
- Evaluatie accountant
- Huurverhoging 2018
- Toezicht en oordeelsbrieven ILT
- Investeringsbesluit De Dijkjes-Elburg
- Begroting 2019 en meerjarenbegroting
- Investerings- en realisatiebesluit President Kennedystraat-Steenwijk
- Overdracht en evaluatie concern-controller

De belangrijkste besproken onderwerpen in de benoeming en remuneratiecommissie:

- Herbenoemingsprocedure commissaris
- Herbenoeming voorzitter RvC per 1-1-2019
- Afscheid RvC-lid Bouwmeester (niet hernoembaar na 8 jaar)
- Reglement BRC
- Plannings- en beoordelingsgesprek bestuurder
- Vergoeding bestuurder
- (uitkomsten) zelfevaluatie

De belangrijkste besproken onderwerpen in de commissie Volkshuisvesting

- Reglement en rolverdeling commissie Volkshuisvesting
- Verantwoordingsrapportages
- Activiteitenoverzichten/biedingen 2019
- Investeringsbesluit De Dijkjes-Elburg
- Risicomanagement
- Investerings- en realisatiebesluit President Kennedystraat-Steenwijk

Principe 4: Dialoog met belanghebbende partijen

- Het bestuur heeft de belanghebbende partijen vastgelegd die feedback geven over de keuzes ten aanzien van de inzet van de maatschappelijke middelen. De omgang met en de participatie van belanghebbenden is besproken met de RvC.
- Het bestuur heeft periodiek overleg gevoerd met de huurdersorganisatie S.H.O.W. De RvC kent in 2018 drie Huurderscommissarissen. Bestuur en RvC vierden dit jaar met de S.H.O.W. op feestelijke wijze hun jubileum.
- Het bestuur heeft in het verslagjaar overleg gevoerd met gemeenten en prestatieafspraken gemaakt over de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid.
- De bestuurder, de RvC, de S.H.O.W. en het MT hebben een gezamenlijk werkbezoek gedaan in Nunspeet. Tijdens dit werkbezoek is kennis gemaakt met een vertegenwoordiging van het college van B&W van de gemeente Nunspeet. Projecten als de Veluwe Heuvel passeerden, waarin gefaseerd wordt vervangen door

nieuwbouw. Hier worden 65 appartementen, een wijkontmoetingscentrum en een ruimte, die wordt verhuurd aan Zorggroep Noordwest Veluwe, gebouwd. Hier is ingezet op het faciliteren van langer zelfstandig wonen. Daarnaast is een bezoek gebracht aan een locatie van Woonzorgnet, hier zijn mensen met een psychiatrische en verslavingsachtergrond gehuisvest. Het gaat hier om zogenaamde beschermde huisvesting. Op het werkbezoek volgde de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst. Ook voor de RvC een uitstekende gelegenheid om met belanghouders in een informele setting van gedachten te wisselen. De RvC stelt zich op het standpunt dat de werkbijeenkomsten met de voltallige raad worden bezocht, overmacht daargelaten.

Principe 5: Beheersing van risico's

- Het bestuur brengt de risico's in kaart die verband houden met de activiteiten van Omnia Wonen. Een risicoparaagraaf is onderdeel van de begroting 2019 die door de RvC is goedgekeurd. Daarnaast is risicobeheersing een vast onderdeel in de verantwoordingsrapportages van de bestuurder aan de RvC.
- Het onderwerp risicomangement en risicobeheersing beperkt zich niet alleen tot financiën. Met het bespreken en het goedkeuren van het jaarplan houdt de RvC zich expliciet ook bezig met risicomangement op de realisatie van de maatschappelijke doelen.
- Het bestuur heeft de RvC de volgende informatie verstrekt ten behoeve van het toezicht op risico's: managementletter EY (begin verslagjaar 2019), position paper grondposities, risicomangement (werking beheersing en controlesysteem), voortgang interne controles, oordeelsbrieven ministerie, en WSW.
- De audit commissie heeft een gesprek gehad met de accountant ter voorbereiding op de accountantscontrole 2018.
- De externe accountant heeft zijn bevindingen over het verslagjaar 2018 gerapporteerd aan de audit commissie, de Raad van Commissarissen en de bestuurder.
- De audit commissie heeft het functioneren van de externe accountant beoordeeld op basis van de criteria zoals opgesteld tijdens de selectie. De bevindingen zijn besproken in de RvC. Zowel het audit proces als de inhoudelijke verbeterpunten rondom jaarrekening controle en management letter zijn met de externe accountant besproken. Daar waar nodig wordt zowel door de organisatie als de externe accountant bijgestuurd.

Persoonlijke gegevens van de RvC

| Naam | M/V | Functie | Geboren in | Aftredend per |
|---------------------|-----|----------------|------------|---------------|
| Albertine van Vliet | V | Voorzitter | 1951 | 31-12-2018 |
| Lies de Klerk* | V | Vicevoorzitter | 1955 | 31-12-2020 |
| Marcel Celie* | M | Lid | 1948 | 31-12-2021 |
| Arjen Bouwmeester* | M | Lid | 1963 | 31-12-2018 |
| Marieke Lindeman* | V | Lid | 1958 | 31-12-2020 |
| Pieter Siebinga | M | Lid | 1962 | 09-07-2021 |
| Wim Weide | M | Lid | 1956 | 31-12-2021 |

*niet herkiesbaar

Samenstelling audit commissie

| Naam | Functie |
|-------------------|------------|
| Arjen Bouwmeester | Voorzitter |
| Marcel Celie | Lid |

Samenstelling benoeming en remuneratiecommissie

| Naam | Functie |
|---------------------|------------|
| Lies de Klerk | Voorzitter |
| Albertine van Vliet | Lid |

Hoofd en nevenfuncties Raad van Commissarissen

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper, voorzitter

Burgemeester van de gemeente Enkhuizen.

Woonplaats: Amersfoort
Geboortedatum: 28 december 1951
Relevante nevenfuncties: lid van de Raad voor het Openbaar Bestuur en voorzitter bij Samen Werkt Beter.
Benoemd: 1 januari 2015
Aftredend op: 31 december 2018

De heer G.A.C. Bouwmeester RA

Zelfstandig ondernemer, advies- en interim management opdrachten: deskundig op gebied van financiën en bewonersparticipatie.

Woonplaats: Barneveld
Geboortedatum: 3 maart 1963
Relevante nevenfuncties: penningmeester Stichting Vrienden van Norschoten, Barneveld, voorzitter Adviesraad Sociaal Domein, Barneveld
Benoemd: 1 januari 2011
Herbenoemd: 1 januari 2015
Aftredend: 31 december 2018

De heer M.P. Celie

Woonplaats: Harderwijk
Geboortedatum: 17 september 1948
Relevante nevenfuncties: voorzitter Koninklijke Vereniging van Eervol ontslagen Officieren van de Nederlandse krijgsmacht en penningmeester bij atletiekvereniging Athlos
Benoemd: 1 januari 2014
Herbenoemd: 1 januari 2018
Aftredend: 31 december 2021

Mevrouw M.L.A. de Klerk

Partner in adviesbureau aXis strategie beleid management; deskundig op ruimtelijke-economische ontwikkeling en organisatieontwikkeling.

Woonplaats: Zuidlaren
Geboortedatum: 17 december 1955
Relevante nevenfuncties: voorzitter Stichting Brinkbelangen, Zuidlaren
Benoemd: 1 januari 2013
Herbenoemd: 1 januari 2017
Aftredend: 31 december 2020

Mevrouw M.E.G. Lindeman

Zelfstandig adviseur, gericht op financieel en juridisch advies aan kleine bedrijven en particulieren, beleidsadviseur bij de Stichting Visitatie Woningcorporaties; breed bestuurlijk en maatschappelijk netwerk.

Woonplaats: Amersfoort
Geboortedatum: 21 november 1958

Relevante nevenfuncties: commissaris van Kinderopvang De Bilt en Aanzien, zitting in de Belanghebbenden vertegenwoordiging van Woningstichting Rhenam, budget-coach en sociaal raadvrouw in Amersfoort

Benoemd: 1 januari 2013

Herbenoemd: 1 januari 2017

Aftredend: 31 december 2020

De heer Mr. P. Siebinga

Voormalig directeur Nationaal Restauratiefonds

Woonplaats: Doorn

Geboortedatum: 15 januari 1962

Relevante nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Olympisch Stadion Amsterdam, lid van de Kwaliteitscommissie Waddenfonds, lid van de Ledenraad van Donatus verzekeringen, lid van het Bestuur van het Streekfonds Texel, lid van de commissie herbestemming Monumenten en jurylid Pieter van Vollenhovenprijs, lid van de Raad van Advies van de vereniging Groninger Monumenteneigenaren

Benoemd: 10 juli 2017

Aftredend: 20 september 2021

De heer W.F.P. Weide MSc MRE

Vele jaren vastgoedervaring onder meer als partner Fakton BV en directeur projectontwikkeling Bouwinvest.

Woonplaats: Amersfoort

Geboortedatum: 18 januari 1956

Relevante nevenfuncties: managementlid Parteon, Raad van Commissarissen Intermaris, voorzitter commissie Wonen & Vastgoed, extern bestuurder/adviseur VOF Braassemerland, eigenaar 3consults – advies & interim management

Benoemd: 1 januari 2018

Aftredend: 31 december 2021

De heer Bouwmeester, de heer Celie en de heer Siebinga zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Alle leden worden benoemd voor een periode van vier jaar.

Beloning bestuurder

Het salaris van de bestuurder bedraagt € 150.811,- (inclusief werkgeverslast van de pensioenvoorziening). Dit salaris valt binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT). Voor 2018 is het maximum bedrag vastgesteld op € 156.000,-. Er is geen variabele of prestatiebeloning, winstdelingsregeling of beëindigings-regeling afgesproken. De pensioenafspraken voor de bestuurder zijn gebaseerd op dezelfde grondslagen als de medewerkers. De bestuurder heeft geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke van Omnia Wonen. Onkostenvergoeding vindt plaats naar declaratie op basis van gemaakte kosten.

Vergoeding RvC leden

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 17.550,-, en voor de leden € 11.700,-. De vergoeding voldoet aan de WNT en aan de Honoreringcode commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en is exclusief BTW. Onkostenvergoeding vindt plaats naar declaratie op basis van gemaakte kosten.

Verantwoording

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2018. In het verslag zijn opgenomen de geconsolideerde balans en resultatenrekening 2018 en het bestuursverslag 2018.

De jaarrekening is door Ernst & Young gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC stemt in met het bestuursverslag en de jaarrekening en heeft deze goedgekeurd.

A. van Vliet-Kuiper, voorzitter Raad van Commissarissen Omnia Wonen

Harderwijk, 3 mei 2019

Verklaring van het bestuur

Omnia Wonen is zich bewust van de aan woningcorporaties toebedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid. Omnia Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties.

Als bestuurder verklaar ik dat de financiële middelen van Omnia Wonen in 2018 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

M.A.J. Govers, directeur-bestuurder

Harderwijk, 3 mei 2019

Kengetallen Jaarverslag 2018

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------|-----------|
| Bezit | | |
| Aantal woningen | 7.415 | 7.368 |
| Aantal overige onroerende zaken | 616 | 613 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 8.031 | 7.981 |
| Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen | 66 | 54 |
| Aantal verkopen (vhe) | -20 | -18 |
| Aantal sloop | 0 | -42 |
| Aantal samenvoegingen, splitsingen etc. | 4 | -2 |
| Financiële continuïteit (X € 1.000) | | |
| Eigen vermogen per vhe | € 100 | € 85 |
| Langlopende leningen (incl. aflos.verplichting) per vhe | € 33 | € 31 |
| Operationele kasstroom | -€ 3.333 | € 23.281 |
| Investeringskastroom | -€ 13.964 | -€ 7.471 |
| Financieringskastroom | € 17.115 | -€ 14.777 |
| Financiële kengetallen DAEB: | | |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 51,6% | 45,4% |
| Loan to value (beleidswaarde) | 58,2% | 70,9% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | 27,9% | 30,8% |
| ICR | 0,20 | 3,03 |
| Financiële kengetallen niet-DAEB: | | |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 56,0% | 54,3% |
| Loan to value (beleidswaarde) | 30,9% | 36,5% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | 21,3% | 28,3% |
| ICR | 6,68 | 7,74 |
| Financiële kengetallen totaal: | | |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 46,8% | 41,2% |
| Loan to value (beleidswaarde) | 49,7% | 57,8% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | 24,9% | 27,4% |
| ICR | 0,61 | 3,56 |
| Verhuurzaken | | |
| Gemiddelde huurverhoging | 1,60% | 0,84% |
| Aantal ontruiming | 3 | 9 |
| Aantal mutaties | 472 | 513 |
| Mutatiegraad | 6,9% | 7,0% |
| Gemiddelde netto huur ultimo jaar | € 551 | € 543 |
| Gemiddelde streefhuur ultimo jaar | € 556 | € 567 |
| Gemiddelde markthuur ultimo jaar | € 754 | € 703 |

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Gemiddelde maximaal toegestane huur ultimo jaar | € 813 | € 805 |
| Huurachterstand (% netto jaarhuur) | 0,78% | 0,77% |
| Huurderving (% netto jaarhuur) | 0,80% | 1,15% |
| % Sociale huurwoningen passend toegewezen | 99,40% | 99,70% |
| Leefbaarheidsuitgaven per vhe | € 46 | € 52 |
| Personeel | | |
| Aantal fte (gemiddeld) | 71 | 72 |
| Aantal fte per 1.000 vhe | 8,8 | 9,0 |
| Ziekteverzuim | 2,8% | 5,0% |
| Verzuimfrequentie | 0,84 | 1,04 |
| Onderhoudskosten | | |
| Totaal onderhoud (in € 1.000) | € 16.295 | € 9.888 |
| Kosten reparatieonderhoud per vhe | € 136 | € 133 |
| Mutatie-onderhoud per vhe | € 24 | € 34 |
| Planmatig onderhoud per vhe | € 1.869 | € 1.072 |

Jaarrekening

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(voor winstbestemming)

Alle bedragen in € 1.000

| | | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|---|--|-------------------------|-----------------------|
| | | € | € |
| ACTIVA | | | |
| Vaste activa | | | |
| Vastgoedbeleggingen (1) | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 960.943 | 813.730 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 114.688 | 103.514 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 15.219 | 14.862 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 3.369 | 3.855 |
| | | <u>1.094.218</u> | <u>935.962</u> |
| Materiële vaste activa (2) | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 5.039 | 5.208 |
| Financiële vaste activa (3) | | | |
| Andere deelnemingen | | 1.058 | 1.065 |
| Latente belastingvordering(en) | | - | 3.106 |
| Leningen u/g | | 96 | 125 |
| | | <u>1.154</u> | <u>4.296</u> |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden (4) | | | |
| Voorraad klein- en groot materiaal | | 62 | 62 |
| Vorderingen (5) | | | |
| Huurdebiteuren | | 287 | 287 |
| Vorderingen op gemeenten | | 28 | 33 |
| Overige vorderingen | | 562 | 499 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 8 | - |
| | | <u>885</u> | <u>819</u> |
| Liquide middelen (6) | | 5.386 | 5.568 |
| TOTAAL ACTIVA | | <u><u>1.106.745</u></u> | <u><u>951.914</u></u> |

| | | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|---|------|-------------------------|-----------------------|
| | | € | € |
| PASSIVA | | | |
| Groepsvermogen | (7) | 803.367 | 676.335 |
| Voorzieningen | (8) | | |
| Latente belastingverplichtingen | | 12.295 | - |
| Overige voorzieningen | | 357 | 1.018 |
| | | <u>12.652</u> | <u>1.018</u> |
| Langlopende schulden | (9) | | |
| Schulden overheid | | 10 | 11 |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 255.773 | 235.065 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 15.090 | 14.795 |
| | | <u>270.873</u> | <u>249.871</u> |
| Kortlopende schulden | (10) | | |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | | 12.293 | 15.885 |
| Schulden aan leveranciers | | 168 | 1.922 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 1.512 | 967 |
| Overige schulden en overlopende passiva | | 5.880 | 5.916 |
| | | <u>19.853</u> | <u>24.690</u> |
| TOTAAL PASSIVA | | <u><u>1.106.745</u></u> | <u><u>951.914</u></u> |

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

| | | 2018 | 2017 |
|--|------|----------------|---------------|
| | | € | € |
| Huuropbrengsten | (11) | 52.390 | 51.685 |
| Opbrengsten servicecontracten | (12) | 1.528 | 1.526 |
| Lasten servicecontracten | (13) | -1.861 | -1.900 |
| Overheidsbijdragen | (14) | 18 | 19 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | (15) | -3.717 | -4.093 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | (16) | -20.117 | -14.065 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | (17) | -9.595 | -8.092 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 18.646 | 25.080 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | (18) | 4.871 | 4.199 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -18 | -21 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -2.762 | -2.736 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 2.091 | 1.442 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (19) | -2.317 | -166 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (20) | 145.340 | 49.723 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | (21) | 83 | 110 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 143.106 | 49.668 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | (22) | 337 | 348 |
| Kosten overige activiteiten | (23) | -60 | -944 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | | 276 | -596 |
| Overige organisatiekosten | (24) | -717 | -667 |
| Leefbaarheid | (25) | -372 | -415 |
| Bedrijfsresultaat | | 163.030 | 74.511 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | (26) | -17 | -7 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | (27) | -8.479 | -8.958 |
| Financiële baten en lasten | | -8.496 | -8.966 |
| Resultaat voor belastingen | | 154.534 | 65.545 |
| Belastingen | (28) | -27.495 | -12.449 |
| Resultaat deelnemingen | (29) | -6 | -6 |
| Resultaat na belastingen | | 127.032 | 53.091 |

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018

Alle bedragen in € 1.000

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| | € | € |
| Geconsolideerd netto-resultaat | 127.032 | 53.091 |
| Baten en laten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt | - | - |
| Totaal resultaat | <u><u>127.032</u></u> | <u><u>53.091</u></u> |

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018

| | 2018 | | 2017 | |
|--|---------|---------|--------|---------|
| | € | € | € | € |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| Operationele Ontvangsten | | | | |
| Huren | 52.523 | | 51.657 | |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.541 | | 1.453 | |
| Overige Bedrijfsontvangsten | 23 | | 51 | |
| Renteontvangsten | - | | 9 | |
| | | 54.088 | | 53.169 |
| Operationele Uitgaven | | | | |
| Erfpacht | -13 | | -13 | |
| Personeelsuitgaven | -5.447 | | -5.006 | |
| Onderhoudsuitgaven | -15.880 | | -9.893 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | -8.179 | | -7.220 | |
| Renteuitgaven | -8.697 | | -9.100 | |
| Sectorspecifieke heffing | -612 | | -43 | |
| Verhuurdersheffing | -6.450 | | -5.527 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -95 | | -93 | |
| Vennootschapsbelasting | -12.048 | | 7.006 | |
| | | -57.421 | | -29.889 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | -3.333 | | 23.281 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | | |
| MVA Ingaande Kasstroom | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 4.029 | | 3.270 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 630 | | 1.199 | |
| Verkoopontvangsten grond | 918 | | 998 | |
| Verkoopontvangsten overig | 117 | | 425 | |
| | | 5.694 | | 5.892 |
| MVA Uitgaande Kasstroom | | | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -11.471 | | -8.583 | |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -6.928 | | -3.922 | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -608 | | -1.196 | |
| Investering ten dienste van eigen exploitatie | -613 | | -166 | |
| Externe kosten bij verkoop | -70 | | -73 | |
| | | -19.690 | | -13.941 |
| Financiële Vaste Activa | | | | |
| FVA Ontvangsten | | 33 | | 578 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | -13.964 | | -7.471 |
| transporteren | | -17.297 | | 15.809 |

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

| | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|---------------|--------------|----------------|
| | € | € | € | € |
| Transport | | -17.297 | | 15.809 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | | |
| Financiering Ingaande Kasstromen | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | | 35.000 | | 2.500 |
| Financiering Uitgaande Kasstromen | | | | |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | | -17.885 | | -17.277 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | <u>17.115</u> | | <u>-14.777</u> |
| | | <u>-182</u> | | <u>1.032</u> |
| Liquide middelen | | | | |
| Geldmiddelen per 1 januari | 5.568 | | 4.535 | |
| Liquide middelen | <u>5.386</u> | | <u>5.568</u> | |
| | | -182 | | 1.032 |
| | | <u>-182</u> | | <u>1.032</u> |

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Vestigingsadres

Stichting Omnia Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 31014972) is feitelijk gevestigd op Scheepssingel 12 te Harderwijk.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 3 mei 2019.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Omnia Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Omnia Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van (afgestoten) deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap.

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

| Naam, statutaire zetel | Aandeel in het geplaatste kapitaal | Opgenomen in consolidatie |
|---|------------------------------------|---------------------------|
| | % | |
| Omnia Wonen Holding BV Harderwijk | 100,00 | Ja |
| Omnia Wonen Ontwikkeling BV Harderwijk | 100,00 | Ja |

De activiteiten van Omnia Wonen Ontwikkeling BV bestaan uitsluitend in een deelname in ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF. Omnia Wonen Holding BV is statutair bestuurder van Omnia Wonen Ontwikkeling BV. De aandelen in de geplaatste kapitalen zijn in 2018 niet gewijzigd.

Stichting Omnia Wonen heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd:

| Naam, statutaire zetel | Aandeel in het geplaatste kapitaal | Eigen vermogen ultimo boekjaar | Resultaat boekjaar |
|---|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| | % | € | € |
| Woningnet NV | - | 1 | - |
| Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF Harderwijk | 50,00 | 1.057 | -6 |

De activiteiten van Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF bestaan uit het verwerven van percelen en het (her) ontwikkelen en realiseren van (sociale) woningen op die locaties.

Woningnet NV betreft een kleine minderheidsdeelneming (< 1,0%), deze wordt op verkrijgingsprijs gewaardeerd.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfszonnend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Omnia Wonen hanteert de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Omnia Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Omnia Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Omnia Wonen hanteert in haar beleid gemiddeld een streefhuur van 67,5% van de maximaal redelijke huur voor eengezinswoningen en 76,3% van de maximaal redelijke huur voor meergezinswoningen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Omnia Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. 10-jaars gemiddelde van
 - b. de direct toe te rekenen onderhoudskosten.
 - c. alsmede de op basis van de kostenverdeelstaat indirect aan onderhoud toe te rekenen lasten
 - d. zoals deze blijken uit de meest recente goedgekeurde meerjarenbegroting.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Omnia Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. 10-jaars gemiddelde van
 - b. de direct toe te rekenen verhuur- en beheerlasten
 - c. alsmede de op basis van de kostenverdeelstaat indirect toe te rekenen lasten
 - d. zoals deze blijken uit de meest recente goedgekeurde meerjarenbegroting.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de beleidsuitgangspunten.

Stichting Omnia Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

| | Ultimo 2018 |
|---|-------------|
| Streefhuur % van de maximaal redelijke huur | 71,6% |
| Onderhoudsnorm | € 1.662,13 |
| Beheerlasten | € 753,70 |
| Discontovoet | 6,32% |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Omnia Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven. Op warmtemeters wordt wel afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop. Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

De andere deelnemingen waarop Stichting Omnia Wonen geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Stichting Omnia Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Omnia Wonen en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling.

Het bedrijfstakpensioenfonds heeft een herstelplan opgesteld om te voldoen aan de eisen van de Nederlandsche Bank. Het is mogelijk dat het pensioenfonds (in de toekomst) een naheffing zal opleggen bij de woningcorporaties. Of dit zal gebeuren en om welk grootte het zal gaan is niet bekend. Derhalve is er geen voorziening opgenomen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5,25% (2017: 5,25%) genomen.
- Loopbaanontwikkeling. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten

De groep scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

6 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdende met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huren maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Overheidsheffingen

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, belastingen exploitatie, verzekeringen exploitatie, de heffing AW-ILT en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens onder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder "Overige organisatiekosten". Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten voor de HRM- en jaarverslagtechnische werkzaamheden).

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Omnia Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

7.1 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Alle bedragen in € 1.000

ACTIVA

VASTE ACTIVA

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|------------------|----------------|
| | € | € |
| 1. Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 960.943 | 813.730 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 114.688 | 103.514 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.219 | 14.862 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.369 | 3.855 |
| | <u>1.094.218</u> | <u>935.962</u> |

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| | DAEB vastgoed in exploitatie | | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | |
|----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>813.730</u> | <u>771.104</u> | <u>103.514</u> | <u>85.209</u> |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Opleveringen | 8.892 | 8.808 | - | - |
| Investerings | 6.927 | 3.719 | - | 948 |
| Desinvesteringen | -1.606 | -5.303 | -1.157 | -851 |
| Afschrijvingen | -6 | -9 | -2 | -2 |
| Waardeveranderingen | 132.758 | 47.114 | 12.583 | 6.507 |
| Herclassificaties | 267 | -11.703 | -267 | 11.703 |
| Overige mutaties | -19 | - | 17 | - |
| Totaal mutaties | <u>147.213</u> | <u>42.626</u> | <u>11.174</u> | <u>18.305</u> |
| Boekwaarde per 31 december | <u>960.943</u> | <u>813.730</u> | <u>114.688</u> | <u>103.514</u> |

De in de boekwaarde 31 december 2018 begrepen ongerealiseerde herwaardering DAEB bedraagt € 502.427 (2017 € 405.364) en niet-DAEB € 22.250 (2017 € 14.358).

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

| | 2018 | 2017 | Waarderings-variant |
|------------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| | € | € | |
| Eengezinswoningen | 592.020 | 504.152 | full |
| Meergezinswoningen | 434.033 | 367.801 | full |
| Parkeerplaatsen | 2.748 | 2.491 | full |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 46.829 | 42.800 | full |
| Totaal | <u>1.075.630</u> | <u>917.244</u> | |

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

| Parameters woonegelegenheden | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 2022 e.v. |
|---|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Prijsinflatie | 2,50% | 2,30% | 2,20% | 2,00% | 2,00% |
| Looninflatie | 2,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 5,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 8,23% | 3,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW | € 1.016 | € 1.076 | € 1.106 | € 1.136 | € 1.164 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe: MGW | € 1.048 | € 1.110 | € 1.141 | € 1.172 | € 1.201 |
| Mutatieonderhoud per vhe : EGW | € 883 | € 935 | € 961 | € 987 | € 1.012 |
| Mutatieonderhoud per vhe: MGW | € 663 | € 702 | € 722 | € 741 | € 760 |
| Beheerkosten per vhe: EGW | € 436 | € 447 | € 457 | € 467 | € 477 |
| Beheerkosten per vhe: MGW | € 428 | € 439 | € 449 | € 459 | € 468 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,113% | 0,113% | 0,113% | 0,113% | 0,113% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,561% | 0,562% | 0,562% | 0,563% | 0,537% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar: | | | | | |
| zelfstandige eenheden | 1,00% | 1,00% | 1,20% | 1,30% | 0,50% |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans bij doorexpluiten | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% | 7,06% |
| Mutatiekans bij uitponden | 8,15% | 6,66% | 6,66% | 6,66% | 6,66% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| Disconteringsvoet: | 6,72% | 6,72% | 6,72% | 6,72% | 6,72% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De leegwaardestijging is de gemiddelde stijging van de woonegelegenheden en verschilt per regio

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 2022 e.v. |
|---|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo | € 7,23 | € 7,66 | € 7,87 | € 8,08 | € 8,29 |
| Mutatieonderhoud per m ² bvo | € 10,47 | € 11,09 | € 11,40 | € 11,71 | € 12,00 |
| Beheerkosten % van de markthuur: BOG | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,116% | 0,116% | 0,116% | 0,116% | 0,116% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Disconteringsvoet: | 8,28% | 8,28% | 8,28% | 8,28% | 8,28% |

| Parameters parkeerplaatsen | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 2022 e.v. |
|---|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud: parkeerplaats | € 50,00 | € 53,00 | € 54,00 | € 56,00 | € 57,00 |
| Instandhoudingsonderhoud: garagebox | € 131,00 | € 139,00 | € 143,00 | € 146,00 | € 150,00 |
| Beheerkosten: parkeerplaats | € 26,00 | € 27,00 | € 27,00 | € 28,00 | € 28,00 |
| Beheerkosten: garagebox | € 37,00 | € 38,00 | € 38,00 | € 39,00 | € 39,00 |
| Belastingen, verzekeringen en zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% |
| Disconteringsvoet: | 6,91% | 6,91% | 6,91% | 6,91% | 6,91% |

Inschakeling taxateur

Elk jaar vindt een full versie-waardering plaats van één derde (steeds wisselend) deel van de woongelegenheden. Het overige twee derde deel wordt beoordeeld door middel van een aannemelijkheidverklaring of markttechnische update. Dit betekent dat elk derde deel van de woongelegenheden in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en de parkeergelegenheden zijn in 2018 volledig getaxeerd. De waardering wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Omnia Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Omnia Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Markthuurstijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de Exit Yield die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve voor een aantal complexen een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

| Parameters | Gehanteerd in reële waarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op reële waarde | |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| | | | x € 000.000 | In % reële waarde |
| Exit yield | 5,74 % | -1,00 % | 53 | 4,95 % |
| Disconteringsvoet | 6,32 % | 1,00 % | -91 | -8,49 % |
| Onderhoud (€ per vhe) | 1.025 | 100 | -11 | -0,99 % |

Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking. De overige parameters blijven gelijk.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 1.251 miljoen (2017 € 1.188 miljoen).

Beleidswaarde informatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

| Stap | Gehanteerd in reële waarde | Afwijkingen n.a.v. stap | Effect op marktwaarde | |
|---|--|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | x € 1.000.000 | In % van de reële waarde |
| Marktwaarde in verhuurde staat | | | 1.075,63 | 100,00% |
| 1. Beschikbaarheid | Hoogste van uitponden en doorexploiteren | Volledig doorexploiteren | -246,63 | -22,93% |
| 2. Betaalbaarheid | Markthuur | Streefhuur | -242,59 | -22,55% |
| 3. Kwaliteit | Marktconforme onderhoudsnorm | Beleids-onderhoudsnorm | -51,04 | -4,75% |
| 4. Beheer | Marktconforme beheernorm | Beleids-beheernorm | 3,13 | 0,29% |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen) | | | -537,13 | -49,94% |
| Beleidswaarde | | | 538,50 | 50,06% |

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Overige vastgoedbeleggingen

| | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | |
|--------------------------------------|---|--------|---|--------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari | 14.862 | 14.298 | 3.855 | 4.560 |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Opleveringen | - | - | -8.892 | -9.631 |
| Investerings | 630 | 1.199 | 10.722 | 9.053 |
| Desinvesteringen | -556 | -1.121 | - | - |
| Waardeveranderingen | 283 | 486 | -2.359 | 2.179 |
| Terugname geheel afgeschreven activa | - | - | 42 | - |
| ORT oplevering | - | - | - | -2.345 |
| Overige mutaties | - | - | - | 39 |
| Totaal mutaties | 357 | 564 | -487 | -705 |
| Boekwaarde per 31 december | 15.219 | 14.862 | 3.369 | 3.855 |

De in de boekwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden per 31 december 2018 begrepen ongerealiseerde herwaardering bedraagt € 865 (2017 € 635).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de jaren 2006 tot en met 2010 heeft Stichting Omnia Wonen in de gemeente Putten 100 woningen gebouwd en verkocht onder de regeling Kopen met Korting waarbij de grond in erfpacht is overgedragen aan de kopers. Stichting Omnia Wonen heeft voor deze woningen een terugkoopplicht. De woningen dienen actief op de balans te worden gepresenteerd en passief dient de terugkoopplicht als financiering te worden verantwoord. Dit betekent dat deze woningen op het moment van verkoop worden geactiveerd op de balans en hier tegenover een verplichting wordt genomen. De waarde van de woningen alsmede de verplichting dient elk jaar opnieuw te worden bepaald aan de hand van geaccepteerde waarderingsmethode (onafhankelijke taxaties). Met de gemeente Putten zijn afspraken gemaakt dat Stichting Omnia Wonen gedurende 25 jaar, gerekend vanaf datum eerste verkoop, conform het regime van Kopen met Korting de woningen c.q. appartementen te koop moet aanbieden en vervreemden. Stichting Omnia Wonen is verplicht om de revenuen in de periode van 25 jaar gerekend vanaf de eerste verkoop ten gevolge van aan- en verkoop transacties in overleg met de gemeente Putten aan te wenden voor de volkshuisvesting in Putten. In het boekjaar 2018 heeft Stichting Omnia Wonen 4 (2017 8) woningen teruggekocht en weer doorverkocht met een resultaat wat in de resultatenrekening is verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 2.083 (2017 € 2.040) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | |
|--|--|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| | € | € |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 8.396 | 9.780 |
| Cumulatieve afschrijving per 1 januari | -3.188 | -2.752 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>5.208</u> | <u>7.029</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringen | 497 | 159 |
| Desinvesteringen | -322 | -1.543 |
| Afschrijvingen | -548 | -672 |
| Overige mutaties | 204 | 236 |
| Totaal mutaties 2018 | <u>-169</u> | <u>-1.821</u> |
| Aanschaffingswaarde per 31 december | 8.571 | 8.396 |
| Cumulatieve afschrijvingen per 31 december | -3.532 | -3.188 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>5.039</u> | <u>5.208</u> |
| <i>Afschrijvingen</i> | | |
| Afschrijving: | | |

- Kantoorgebouwen en werkplaatsen 50 jaar lineair
- Automatisering 3 jaar lineair
- Inventaris kantoor en werkplaatsen 5 of 10 jaar lineair
- Bedrijfsauto's 5 jaar lineair

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is

De waardering van de kantoorpanden en werkplaatsen geschiedt op basis van de historische kostprijs. De actuele waarde van de kantoorpanden bedraagt € 1.281 (2017 € 1.285). De boekwaarde van de kantoorpanden bedraagt € 4.387 (2017 € 4.444). Er is geen sprake van impairment omdat het hoofdkantoor gebruikt wordt voor geheel Omnia Wonen (kasstroom genererende eenheid).

3. Financiële vaste activa

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|--------------|--------------|
| | € | € |
| Andere deelnemingen | | |
| Woningnet NV te Utrecht (-%) | 1 | 1 |
| Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF te Harderwijk (50%) | 1.057 | 1.064 |
| | <u>1.058</u> | <u>1.065</u> |

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

| | Stand per 1 januari | Aandeel in het resultaat | Stand per 31 december |
|---|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | € | € | € |
| Woningnet NV | 1 | - | 1 |
| Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF | 1.064 | -6 | 1.057 |
| | <u>1.065</u> | <u>-6</u> | <u>1.058</u> |

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|------------|--------------|
| | € | € |
| Latente belastingvordering(en) | | |
| Latente belastingvordering waardering leningen o/g | - | 409 |
| Latente belastingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | 2.697 |
| | <u>-</u> | <u>3.106</u> |

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen ultimo 2017, verwijzen wij naar de latente belastingverplichtingen.

| | 2018 | 2017 |
|--|----------|----------|
| | € | € |
| <i>Latente belastingvordering verrekenbare verliezen</i> | | |
| Stand per 1 januari | - | 7.227 |
| Onttrekking c.q. dotatie | - | -7.227 |
| Stand per 31 december | <u>-</u> | <u>-</u> |

| | | |
|---|----------|------------|
| <i>Latente belastingvordering waardering leningen o/g</i> | | |
| Stand per 1 januari | - | 486 |
| Onttrekking | - | -83 |
| Rente | - | 6 |
| Stand per 31 december | <u>-</u> | <u>409</u> |

| | | |
|--|----------|--------------|
| <i>Latente belastingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Stand per 1 januari | - | 7.026 |
| Onttrekking | - | -4.496 |
| Rente | - | 167 |
| Stand per 31 december | <u>-</u> | <u>2.697</u> |

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---------------------|--------------------------|----------------------------|
| | € | € |
| Leningen u/g | | |
| Startersleningen | 96 | 125 |
| | <u>96</u> | <u>125</u> |
| | Stand per 1 januari 2018 | Stand per 31 december 2018 |
| | € | € |
| Startersleningen | 125 | 96 |
| | <u>125</u> | <u>96</u> |
| | Aflossingen | |
| | € | |
| | -28 | |
| | <u>-28</u> | |

Het bedrag aan startersleningen is door Stichting Omnia Wonen in het startersleningenfonds van de gemeente Nunspeet gestort. Vanuit dit fonds worden aan kopers van voormalige huurwoningen startersleningen gefinancierd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|------------|------------|
| | € | € |
| Voorraad klein- en groot materiaal | | |
| Voorraad klein- en groot materiaal | 62 | 62 |
| | <u>62</u> | <u>62</u> |

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen aanwezig in de werkplaatsen en serviceauto's van de technische medewerkers.

5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde er van gezien het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Zittende huurders | 230 | 222 |
| Vertrokken huurders | 176 | 184 |
| | <u>406</u> | <u>406</u> |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -119 | -119 |
| | <u>287</u> | <u>287</u> |

De nominale waarde van de huurachterstand bedraagt 0,78 % van de te ontvangen jaarhuren (2017 0,77 %).

| | 2018 | 2017 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| <i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i> | | |
| Stand per 1 januari | 119 | 139 |
| Dotatie | 2 | - |
| Onttrekking | -2 | -20 |
| Stand per 31 december | <u>119</u> | <u>119</u> |

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|--------------|--------------|
| | € | € |
| Vorderingen op gemeenten | | |
| Starterslening gemeente | 28 | 33 |
| | <u>28</u> | <u>33</u> |
| Overige vorderingen | | |
| Debiteuren | 54 | 328 |
| Overigen | 508 | 172 |
| | <u>562</u> | <u>500</u> |
| <p>Op de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid van € 109 (2017 € 87) in mindering gebracht.</p> | | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | |
| Pensioenen | 8 | - |
| | <u>8</u> | <u>-</u> |
| 6. Liquide middelen | | |
| Rabobank / BNG (Omnia Wonen Holding BV) | 11 | 11 |
| BNG en Rabobank | 4.981 | 3.163 |
| Rabobank spaarrekening | 394 | 2.394 |
| | <u>5.386</u> | <u>5.568</u> |

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Bij de BNG is een rekening courant faciliteit van 2,5 miljoen euro

PASSIVA

Alle bedragen in € 1.000

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans.

8. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---------------|------------|
| | € | € |
| Latente belastingverplichtingen | | |
| Latente belastingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 12.633 | - |
| Latente belastingen waardering leningen o/g | -338 | - |
| | <u>12.295</u> | <u>-</u> |

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 1.075,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 990,0 miljoen. Ultimo 2017 is dit € 917,2 miljoen respectievelijk € 936,7 miljoen.

De lagere fiscale waardering dan commercieel leidt tot een passieve latentie. Gezien het langlopend karakter is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 2,44% (Ultimo 2017 2,59%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingsverplichting is 21,9 jaar (2017 23,2 jaar).

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een passieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vaststaat en een lange termijn kan zijn, is de latentie per ultimo 2018 en 2017 nihil. De latentie is tegen contante waarde opgenomen.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,44% (Ultimo 2017 2,59%)

Tijdelijke waarderingsverschillen die binnen één jaar gerealiseerd worden betreffen de leningen met een bedrag van € 67 (2017 € 82). De tegen contante waarde opgenomen tijdelijke waarderingsverschillen die over meer dan vijf jaar worden gerealiseerd betreffen leningen met een bedrag van € 134 (2017 € 141) en het vastgoed in exploitatie met een bedrag van € 12.633 (2017 € 2.697).

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

| | Jaarrekening | Fiscaal | Vershil | Vershil x % |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | € | € | € | € |
| Waarde van vastgoed in exploitatie | 1.075.631 | 990.005 | -85.626 | -21.407 |
| Leningen o/g | -268.065 | -266.502 | 1.563 | 391 |
| | <u>807.566</u> | <u>723.503</u> | <u>-84.063</u> | <u>-21.016</u> |

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|----------|
| | € | € |
| <i>Latente belastingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Stand per 1 januari | -2.697 | - |
| Dotaties ten laste van het resultaat | 14.931 | - |
| Rente | 399 | - |
| Stand per 31 december | <u>12.633</u> | <u>-</u> |

| | | |
|--|-------------|----------|
| <i>Latente belastingen waardering leningen o/g</i> | | |
| Stand per 1 januari | -409 | - |
| Dotaties ten laste van het resultaat | 74 | - |
| Rente | -3 | - |
| Stand per 31 december | <u>-338</u> | <u>-</u> |

Overige voorzieningen

Reorganisatie

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | 763 | - |
| Dotatie | - | 763 |
| Onttrekking | -628 | - |
| Stand per 31 december | <u>135</u> | <u>763</u> |

Deze voorziening heeft betrekking op de kosten van het afvloeien van personeel op basis van een gedetailleerd reorganisatieplan. De laatste onderdelen van het plan worden uitgevoerd in 2019. Looptijd < 1 jaar € 135 (2017 € 763)

Voorziening loopbaanontwikkeling

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | 200 | 257 |
| Onttrekking | -39 | -57 |
| Stand per 31 december | <u>161</u> | <u>200</u> |

Voorziening toekomstige jubileumuitkeringen

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1 januari | 55 | 68 |
| Dotatie | 6 | - |
| Onttrekking | - | -13 |
| Stand per 31 december | <u>61</u> | <u>55</u> |

9. Langlopende schulden

| | 31-12-2018 | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2017 | Waarvan langer dan vijf jaar |
|---|----------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Schulden overheid | 10 | 7 | 11 | 8 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 255.773 | 191.771 | 235.065 | 182.973 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.090 | - | 14.795 | - |
| | <u>270.873</u> | <u>191.778</u> | <u>249.871</u> | <u>182.981</u> |

| | 31-12-2018 | Aflossingsverplichting 2019 | Resterende looptijd > 1 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|---|----------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Schulden overheid | 11 | 1 | 3 | 7 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 268.065 | 12.293 | 64.002 | 191.771 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.091 | -1 | 15.090 | - |
| | <u>283.167</u> | <u>12.293</u> | <u>79.095</u> | <u>191.778</u> |

Door de aard van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is niet met zekerheid te bepalen dat de verplichting binnen 5 jaar zal gerealiseerd worden.

Schulden overheid

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------|-----------|
| | € | € |
| <i>Leningen overheid</i> | | |
| Stand per 1 januari | 12 | 12 |
| Aflossing | -1 | - |
| Stand per 31 december | 11 | 12 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -1 | -1 |
| Langlopend deel per 31 december | <u>10</u> | <u>11</u> |

Van het restant van de leningen per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 7 een looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentepercentage in 2018 bedraagt 4,25 % (2017 4,25 %)

Schulden aan kredietinstellingen

| | 2018 | 2017 |
|--|---------|---------|
| | € | € |
| <i>Leningen kredietinstellingen</i> | | |
| Stand per 1 januari | 250.950 | 265.726 |
| Opgenomen gelden | 35.000 | 2.500 |
| Aflossing | -17.884 | -17.276 |
| Stand per 31 december | 268.065 | 250.950 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -12.293 | -15.884 |
| Langlopend deel per 31 december | 255.773 | 235.065 |

Het gemiddelde rentepercentage in 2018 bedraagt 3,23% (2017 3,45 %).

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | |
| Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.090 | 14.795 |

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de regeling Kopen met Korting heeft betrekking op 100 nieuwbouwkoopt woningen (2017: 100 woningen).

| | Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden |
|---|--|
| | € |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 14.795 |
| Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten | 630 |
| Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -548 |
| Waardemutatatie | 213 |
| Stand per 31 december 2018 | 15.090 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 14.877 |
| Waardeveranderingen | 213 |
| | 15.090 |

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 266.637 geborgd door het WSW (2017 € 249.427). Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 1.440 (2017 € 1.546) niet geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Omnia Wonen zich verbonden het onderliggende onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixed systeem.

10. Kortlopende schulden

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | | |
| Schulden overheid | 1 | 1 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 12.293 | 15.884 |
| | <u>12.293</u> | <u>15.885</u> |

De aflossingsverplichting ultimo 2017 van € 15.884 is inclusief € 6.500 vervroegde aflossing van een lening met een einde looptijd 2025.

Schulden aan leveranciers

| | | |
|---------------------------|------------|--------------|
| Schulden aan leveranciers | <u>167</u> | <u>1.922</u> |
|---------------------------|------------|--------------|

Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | | |
|------------------------|--------------|------------|
| Vennootschapsbelasting | 862 | 816 |
| Omzetbelasting | 650 | 151 |
| | <u>1.512</u> | <u>967</u> |

Vennootschapsbelasting

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Vennootschapsbelasting dit jaar | 500 | 816 |
| Vennootschapsbelasting vorig jaar | 362 | - |
| | <u>862</u> | <u>816</u> |

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar en het vorige boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Niet opgenomen vakantiedagen | 123 | 124 |
| Vooruitontvangen huren | 953 | 806 |
| Waarborgsommen | 99 | 100 |
| Niet vervallen rente leningen | 3.992 | 4.207 |
| Nog te verrekenen servicekosten | 121 | 146 |
| Overige schulden | 62 | 2 |
| Overige transitorische posten | 530 | 531 |
| | <u>5.880</u> | <u>5.916</u> |

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Uit de toelichting onder "Renterisico" blijkt dat we hier aan voldoen. De groep maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps en andere derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Omnia Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Stichting Omnia Wonen handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Bovendien bewaakt Stichting Omnia Wonen voortdurend haar vorderingen en hanteert een strikte aanmaningsprocedure. Stichting Omnia Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. De Rabobank heeft bij S&P een rating van A+ en de BNG wordt door de overheid geborgd. De banken zijn daardoor kredietwaardige partijen. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Stichting Omnia Wonen minimaal.

Voor Stichting Omnia Wonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. De andere deelnemingen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs. In geval van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde. Hiermee wordt het kredietrisico beperkt. De overige financiële instrumenten zijn zodanig klein dat het kredietrisico minimaal is en voldoet aan het eigen beleid.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Omnia Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Om te waarborgen dat Stichting Omnia Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, leningen met een variabele hoofdsom aangetrokken en is een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2,5 miljoen (2017: € 2,5). Tot en met 31 december 2018 is het bedrag van de afgegeven bankgarantie van € 1.028 ingeperkt op deze faciliteit.

Valutarisico

Stichting Omnia Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Stichting Omnia Wonen gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabelrentende langlopende verplichtingen van Stichting Omnia Wonen. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities.

Stichting Omnia Wonen beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

De groep loopt renteprijs- en rentekasstroombisico's over de rentedragende liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).
Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

| Restant looptijd | Vaste rente: renteklasse | | | | Eindtotaal |
|-------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| | tot 3 % | 3% - 4% | 4% - 5% | > 5% | |
| 1 - 5 jaar | 30.000 | 20.990 | 24.776 | - | 75.766 |
| 6 - 10 jaar | 8.000 | 10.000 | 15.000 | 5.000 | 38.000 |
| 11 - 15 jaar | 7.000 | 11.429 | 11 | - | 18.440 |
| 16 - 20 jaar | 2.800 | 10.381 | 23.190 | - | 36.371 |
| > 20 jaar | 42.000 | 57.500 | - | - | 99.500 |
| Eindtotaal | 89.800 | 110.300 | 62.977 | 5.000 | 268.076 |

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.
Langlopende schulden met een variabele rente ad € 13.000 zijn opgenomen in de kolom "tot 3%".

Kasstroombisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en renteconversies (x€ 1.000):

| Jaar | Jaaraflossing | Eindaflossing | Renteconversies |
|------|---------------|---------------|-----------------|
| 2019 | 293 | 12.000 | 17.000 |
| 2020 | 302 | 16.251 | 8.000 |
| 2021 | 106 | 11.839 | 671 |
| 2022 | 107 | 15.197 | 758 |
| 2023 | 107 | 20.096 | - |
| 2024 | 107 | 20.000 | - |
| 2025 | 107 | 8.000 | 11.000 |
| 2026 | 107 | - | 13.500 |
| 2027 | 107 | - | 5.000 |
| 2028 | 107 | 10.000 | - |

De duration van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 11 jaar (2017 8 jaar)

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroombisico). Dit risico heeft alleen betrekking op roll-overleningen en wordt afgedekt door de mogelijkheid om deze leningen snel af te lossen. De schulden met een variabele rente zijn slechts een gering deel van de totale langlopende schulden, waardoor het risico zeer laag is. Dit komt overeen met het gewenste risicoprofiel tussen variabele en vaste renteposities.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op eenmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.

Embedded derivaten:

Aangezien de herziening van de kredietopslag nauw is verbonden met het basiscontract en zowel de risico-vrije rente als de kredietopslag beide onlosmakelijk aan de lening zijn verbonden, is geen sprake is van separaat te verantwoorden risico's

De twee basisrenteleningen zijn als volgt te specificeren:

| <u>Kredietopslag</u> | <u>Basisrente</u> | <u>Startdatum</u> | <u>Einddatum</u> | <u>Marktwaarde</u> | <u>Nominaal</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 0,02% | 3,55% | 1-11-2018 | 1-11-2055 | -16.139 | -10.000 |
| 0,04% | 3,49% | 3-12-2018 | 1-12-2060 | -16.635 | -10.000 |

Bij de berekening van de hierboven vermelde marktwaarde is geen WSW spread toegepast.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting (bedragen in € 1.000)

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Stichting Omnia Wonen een aangegane obligoverplichting van € 10.198 (2017: € 9.891). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSWdeelnemers over te nemen.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met Omnia Wonen Holding BV en Omnia Wonen Ontwikkeling BV. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Bankgaranties (bedragen in € 1.000)

Tot en met 31 december 2018 is een bankgarantie afgegeven voor een totaalbedrag van € 1.028 (2017 € 1.028) ten behoeve van de gemeente Harderwijk. Vanaf 1 januari 2019 is deze bankgarantie niet meer van kracht.

Recht van hypotheek (bedragen in € 1.000)

Tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen jegens Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), voortvloeiende uit het Reglement van deelneming WSW, in verband met alle leningen welke door Stichting Omnia Wonen onder borging van WSW zijn aangetrokken, heeft WSW Stichting Omnia Wonen verzocht aanvullende zekerheid te verstrekken, bestaande uit een recht van hypotheek en pand. In verband hiermee zijn Stichting Omnia Wonen en WSW een overeenkomst van lastgeving met privatieve werking, als bedoeld in art. 7:423 BW, aangegaan om een recht van pand en hypotheek te vestigen, zulks tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Stichting Omnia Wonen jegens WSW, voortvloeiende uit huidige verbintenissen van Stichting Omnia Wonen tot voldoening van een geldsom uit hoofde van geldleningen of anderszins, waarvoor WSW borg staat, alsmede uit huidige door WSW ten behoeve van verleende borgstellingen, en tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat voor de verplichtingen van Stichting Omnia Wonen voortvloeiend uit voornoemde overeenkomsten van geldlening, zulks tot en voor een bedrag van maximaal € 553.000, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag van € 663.600 en voorts tot gelijke zekerheid, voor zover toepasselijk bij voorbaat, een recht van pand te verlenen op de roerende zaken, rechten en inventaris (zoals nader omschreven in een door Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. opgestelde akte van hypotheek en pand). Stichting Omnia Wonen heeft een onherroepelijke volmacht aan WSW verleend om namens Stichting Omnia Wonen het vorenbedoelde recht van hypotheek en pand te vestigen voor zover de voornoemde last met privatieve werking rechtsgevolg mocht ontberen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun (bedragen in € 1.000)

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 502
- 2020: € 522
- 2021: € 542
- 2022: € 558
- 2023: € 571

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen (bedragen in € 1.000)

Ten aanzien van de onroerende zaken in de gemeente Den Haag zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 13 per jaar tot het jaar 2035.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Kopen met Korting regeling is vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

7.2 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

Alle bedragen in € 1.000

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| | € | € |
| 11.Huuropbrengsten | | |
| Woningen en woongebouwen DAEB | 44.093 | 43.518 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB | 4.416 | 4.365 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB | 2.247 | 2.238 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 2.056 | 2.164 |
| | <u>52.812</u> | <u>52.285</u> |
| Huurderving wegens leegstand | -333 | -486 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -23 | -49 |
| Huurcompensatie | -5 | - |
| Huurkorting | -23 | -61 |
| Huurgewenning | -38 | -4 |
| | <u>52.390</u> | <u>51.685</u> |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,6% (1 juli 2017: 0,84%).
De huurderving 2018 bedraagt 0,8% van de te ontvangen huur (2017 1,15%).

De huuropbrengst nam toe als gevolg van:

| | | |
|--|------------|------------|
| Algemene huurverhogingen | 542 | 375 |
| Huurharmonisatie | 33 | -294 |
| Huurderving | 178 | 86 |
| Verkopen | -66 | -52 |
| Nieuwbouw | 258 | 223 |
| Sloop | -198 | -77 |
| Einde c.q. aanvang opbrengsten gehuurd complex (statushouders) | -43 | 50 |
| | <u>704</u> | <u>311</u> |

12.Opbrengsten servicecontracten

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 1.546 | 1.587 |
| Derving wegens oninbaarheid | -1 | -3 |
| Derving wegens leegstand | -17 | -58 |
| | <u>1.528</u> | <u>1.526</u> |

De vergoedingen worden aan huurders doorberekend ter dekking van gemaakte kosten voor verwarming, verlichting, waterlevering, schoonmaken, glasschade, geiserhuur, dakgoten, rioolontstopping en tuinonderhoud.

13.Lasten servicecontracten

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Servicecontracten | 1.520 | 1.527 |
| Toegerekende organisatiekosten | 341 | 373 |
| | <u>1.861</u> | <u>1.900</u> |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| | € | € |
| 14.Overheidsbijdragen | | |
| Overige overheidsbijdragen | 18 | 19 |
| 15.Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.447 | 3.766 |
| Overig | 270 | 327 |
| | <u>3.717</u> | <u>4.093</u> |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, overige organisatiekosten, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

| | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen | 4.310 | 4.352 |
| Sociale lasten | 605 | 560 |
| Pensioenlasten | 564 | 573 |
| Overige personeelskosten | 329 | 1.151 |
| | <u>5.808</u> | <u>6.636</u> |

Het bedrag lonen en salarissen is inclusief € 734 uitzendkrachten. (2017 € 742).

De overige personeelskosten 2017 zijn inclusief € 763 dotatie voorziening reorganisatie. De onttrekking aan de voorziening in 2018 ad € 628 is in mindering gebracht op de lonen en salarissen.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 71 werknemers in dienst (2017: 72). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| <i>Onderverdeeld naar:</i> | | |
| Bemiddeling & Beheer | 26 | 32 |
| Bedrijfsontwikkeling | 16 | 19 |
| Besturen | 5 | 5 |
| Volkshuisvesting & Vastgoedsturing | 3 | 2 |
| Vastgoed | 10 | 10 |
| Uitstroom | 3 | 1 |
| Transitie | 8 | 3 |
| | <u>71</u> | <u>72</u> |

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Omnia Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (Ultimo 2017 115,8%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste van 125,5% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

SPW stelt jaarlijks een herstelplan op en legt deze ter goedkeuring voor aan de toezichthouder DNB. SPW verwacht binnen 4 jaar wel weer over voldoende vermogen te beschikken. Zij neemt daarbij de lange termijn uitgangspunten en de situatie per eind 2017 als basis. Naar de stand van eind 2017 zijn aanvullende maatregelen zoals het verlagen van pensioenen niet noodzakelijk.

Afschrijvingskosten

De totaal verwerkte afschrijvingskosten bedragen € 548 (2017 € 671). De verwerkte afschrijvingskosten die betrekking hebben op het vastgoed ten dienste van de exploitatie bedragen € 144 (2017 € 144).

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem).

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| | € | € |
| 16.Lasten onderhoudsactiviteiten | | |
| Planmatig onderhoud | 15.011 | 8.555 |
| Mutatie onderhoud | 189 | 275 |
| Reparatie-/klachtenonderhoud | 1.094 | 1.058 |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.823 | 4.177 |
| | <u>20.117</u> | <u>14.065</u> |

17.Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Juridische kosten | 22 | 25 |
| Overige directe kosten | 13 | 13 |
| Belastingen exploitatie | 2.342 | 2.341 |
| Verzekeringen | 140 | 143 |
| Verhuurderheffing | 6.450 | 5.527 |
| Heffing ILT-AW | 52 | 43 |
| Saneringsheffing | 560 | - |
| Verhuurderbijdrage Huurcommissie | 16 | - |
| | <u>9.595</u> | <u>8.092</u> |

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

18.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht onder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| | € | € |
| <i>Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i> | | |
| Verkoopopbrengst | 4.029 | 3.270 |
| Af: Verkoopkosten | -52 | -44 |
| Af: Toegerekende organisatiekosten | -14 | -16 |
| Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.314 | -1.936 |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening | <u>1.649</u> | <u>1.274</u> |

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2017: 17 woningen) en een stukje tuin. De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.018 (2017 € 954).

Verkoop gronden

| | | |
|--|------------|------------|
| Verkoopopbrengst | 918 | 1.003 |
| Af: Verkoopkosten | -11 | -6 |
| Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde) | -451 | -799 |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening | <u>456</u> | <u>198</u> |

Verkoop teruggekochte woningen VOV

| | | |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Af: Verkoopkosten | -12 | -25 |
| Af: Toegerekende organisatiekosten | -4 | -5 |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening | <u>-17</u> | <u>-30</u> |

De verkoopopbrengst betreft 4 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 8 woningen)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | | |
|---|---------------|-------------|
| Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling | 42 | 2.179 |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -2.359 | -2.345 |
| | <u>-2.317</u> | <u>-166</u> |

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 12.583 | 6.507 |
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie | 132.757 | 47.114 |
| Overige (sloop) | - | -3.898 |
| | <u>145.340</u> | <u>49.723</u> |

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | | |
|--|------------|------------|
| Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden | 357 | 564 |
| transporteren | <u>357</u> | <u>564</u> |

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| Transport | 357 | 564 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -274 | -454 |
| | <u>83</u> | <u>110</u> |
| NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN | | |
| 22.Overige bedrijfsopbrengsten | | |
| Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's | -1 | 34 |
| Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening | 47 | 47 |
| Overige opbrengsten | 291 | 267 |
| | <u>337</u> | <u>348</u> |
| 23.Kosten overige activiteiten | | |
| Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's | 60 | 60 |
| Overige kosten | - | 884 |
| | <u>60</u> | <u>944</u> |
| In 2017 bestaan de overige kosten uit verlies bij verkoop van de voormalige woonwinkel in Nunspeet | | |
| 24.Overige organisatiekosten | | |
| Kosten uit hoofde van treasury | 60 | 65 |
| Kosten uit hoofde van personeel en organisatie | 316 | 345 |
| Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving | 341 | 257 |
| | <u>717</u> | <u>667</u> |
| De kosten uit hoofde van jaarverslaggeving 2018 zijn inclusief € 44 nagekomen kosten vorig boekjaar (2017 € 16). | | |
| 25.Leefbaarheid | | |
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk | 316 | 349 |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 31 | 18 |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid | 25 | 48 |
| | <u>372</u> | <u>415</u> |
| Financiële baten en lasten | | |
| 26.Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Rente liquide middelen | -21 | -12 |
| Overige rentebaten | 4 | 5 |
| | <u>-17</u> | <u>-7</u> |
| 27.Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Leningen overheid | - | -1 |
| Lening kredietinstellingen | -8.384 | -8.911 |
| Borgstellingsvergoeding | -50 | -46 |
| Belastingrente | -45 | - |
| | <u>-8.479</u> | <u>-8.958</u> |

28. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| | € | € |
| Vennootschapsbelasting | -8.345 | -816 |
| Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren | -3.749 | - |
| Mutatie latente belastingen agv wijziging waardering langlopende leningen | -74 | -83 |
| Mutatie latente belastingen agv wijziging waardering vastgoed in exploitatie | -14.931 | -4.496 |
| Mutatie latente belastingen agv aanpassing rente | -396 | 173 |
| Mutatie latente belastingen agv aanwending fiscaal verlies | - | -7.227 |
| | <u>-27.495</u> | <u>-12.449</u> |

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,1 % (2017: 24,98%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 17,8% (2017: 18,99%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|---------------|
| | % | % |
| Toepasselijk tarief | 25,1% | 24,98% |
| Niet aftrekbare kosten | 0,1% | 0,01% |
| Nagekomen last 2017 (acuut) | 2,4% | |
| Effect latentie a.g.v. aanpassing fiscale balans 1-1-18 | -2,7% | |
| Effect mutatie CW berekening latenties | -7,1% | -6,00% |
| Effectief tarief | <u>17,8%</u> | <u>18,99%</u> |

Het verschil tussen het effectief en toepasselijk tarief 2018 is met name het gevolg van het contant maken van de latenties en in mindere mate door niet gewaardeerde tijdelijke verschillen (jubileumvoorziening, activa ten dienste van, voorziening loopbaanbegeleiding, VOV) en permanente verschillen (niet aftrekbare kosten). Een andere belangrijke oorzaak van het verschil is de aanpassing van de fiscale balans ultimo 2017 a.g.v. een actualisatie van de WOZ waarde ontwikkeling. Dit heeft tot gevolg zowel een nagekomen acute last als een effect op de latente verplichting.

Als gevolg van het volledig waarderen van de passieve latentie voor het gehele vastgoed tegen contante waarde ontstaat in de belastingdruk een negatief effect als gevolg van het verschil tussen de nominale en de contante waarde van de mutatie van het fiscaal-economische verschil. Dit verschil omvat tevens het rente effect.

29.Resultaat deelnemingen

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| | € | € |
| Aandeel resultaat Ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF | <u>-6</u> | <u>-6</u> |

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting, haar deelnemingen en hun toezichhouders, bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

8 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(voor winstbestemming)
Alle bedragen in € 1.000

| | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|--|-------------------------|-----------------------|
| | € | € |
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 960.942 | 813.731 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 114.688 | 103.514 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 15.219 | 14.862 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.369 | 3.855 |
| | <u>1.094.218</u> | <u>935.962</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 5.039 | 5.208 |
| Financiële vaste activa (30) | | |
| Andere deelnemingen | 1 | 1 |
| Latente belastingvordering(en) | - | 3.106 |
| Leningen u/g | 96 | 125 |
| | <u>97</u> | <u>3.232</u> |
| Vlottende activa | | |
| Vorraden | | |
| Vorraad klein- en groot materiaal | 62 | 62 |
| Vorderingen (31) | | |
| Huurdebiteuren | 287 | 287 |
| Vorderingen op gemeenten | 28 | 33 |
| Overige vorderingen | 562 | 500 |
| Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 1.069 | 1.073 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 8 | - |
| | <u>1.954</u> | <u>1.893</u> |
| Liquide middelen (32) | 5.375 | 5.557 |
| TOTAAL ACTIVA | <u><u>1.106.745</u></u> | <u><u>951.914</u></u> |

| | | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|---|------|-------------------------|-----------------------|
| | | € | € |
| PASSIVA | | | |
| Eigen vermogen | (33) | | |
| Herwaarderingsreserve | | 525.541 | 420.357 |
| Wettelijke reserves | | 1.057 | 1.064 |
| Overige reserves | | 149.737 | 201.823 |
| Onverdeelde winst | | 127.032 | 53.091 |
| | | <u>803.367</u> | <u>676.335</u> |
| Vorzieningen | | | |
| Latente belastingverplichtingen | | 12.295 | - |
| Overige voorzieningen | | 357 | 1.018 |
| | | <u>12.652</u> | <u>1.018</u> |
| Langlopende schulden | | 270.873 | 249.871 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | | 12.293 | 15.885 |
| Schulden aan leveranciers | | 167 | 1.922 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 1.512 | 967 |
| Overige schulden en overlopende passiva | | 5.881 | 5.916 |
| | | <u>19.853</u> | <u>24.690</u> |
| TOTAAL PASSIVA | | <u><u>1.106.745</u></u> | <u><u>951.914</u></u> |

9 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|---------------|
| | € | € |
| Huuropbrengsten | 52.390 | 51.685 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.528 | 1.526 |
| Lasten servicecontracten | -1.861 | -1.900 |
| Overheidsbijdragen | 18 | 19 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -3.717 | -4.093 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -20.117 | -14.065 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.595 | -8.092 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 18.646 | 25.080 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 4.871 | 4.199 |
| Toegerekende organisatiekosten | -18 | -21 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.762 | -2.736 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.091 | 1.442 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -2.318 | -166 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 145.226 | 49.601 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 83 | 110 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 142.991 | 49.545 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 337 | 348 |
| Kosten overige activiteiten | -60 | -944 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 277 | -596 |
| Overige organisatiekosten | -717 | -667 |
| Leefbaarheid | -372 | -415 |
| Bedrijfsresultaat | 162.916 | 74.389 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | (34) 90 | 109 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | (35) -8.479 | -8.958 |
| Financiële baten en lasten | -8.389 | -8.849 |
| Resultaat voor belastingen | 154.527 | 65.540 |
| Belastingen | -27.495 | -12.449 |
| Resultaat na belastingen | 127.032 | 53.091 |

9.1 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 24 mei 2017.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Omnia Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Andere deelnemingen

De andere deelnemingen waarop Stichting Omnia Wonen geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

9.2 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Alle bedragen in € 1.000

ACTIVA

VASTE ACTIVA

30. Financiële vaste activa

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

| Naam, statutaire zetel | Aandeel in het geplaatste kapitaal | Opgenomen in consolidatie |
|---|------------------------------------|---------------------------|
| | % | |
| Omnia Wonen Holding BV Harderwijk | 100,00 | Ja |
| Omnia Wonen Ontwikkeling BV Harderwijk | 100,00 | Ja |

De activiteiten van Omnia Wonen Ontwikkeling BV bestaan uitsluitend in een deelname in ontwikkelingscombinatie De Hoge Varen VOF. Omnia Wonen Holding BV is statutair bestuurder van Omnia Wonen Ontwikkeling BV. De aandelen in de geplaatste kapitalen zijn in 2018 niet gewijzigd.

| | Stand per 1 januari |
|--------------|---------------------|
| | € |
| Woningnet NV | <u>1</u> |

VLOTTENDE ACTIVA

31. Vorderingen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|--------------|--------------|
| | € | € |
| Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | | |
| Rekening courant Omnia Wonen Ontwikkeling BV | <u>1.068</u> | <u>1.074</u> |

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| | € | € |
| <i>Rekening courant Omnia Wonen Ontwikkeling BV</i> | | |
| Stand per 1 januari | 1.074 | 1.630 |
| Rente Rekening Courant Omnia Wonen Ontwikkeling BV | 108 | 116 |
| Aflossing | - | -550 |
| | <u>1.182</u> | <u>1.196</u> |
| Voorziening | -114 | -122 |
| Stand per 31 december | <u>1.068</u> | <u>1.074</u> |

Over de vordering wordt 5,5% rente berekend.

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|------------|------------|
| | € | € |

32. Liquide middelen

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| BNG en Rabobank | 4.981 | 3.163 |
| Rabobank spaarrekening | 394 | 2.394 |
| | <u>5.375</u> | <u>5.557</u> |

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Bij de BNG is een rekening courant faciliteit van 2,5 miljoen euro

PASSIVA

Alle bedragen in € 1.000

33. Eigen vermogen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| Herwaarderingsreserve | | |
| Herwaarderingsreserve | 525.541 | 420.357 |
| | <u>525.541</u> | <u>420.357</u> |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | € | € |
| Stand per 1 januari | 420.357 | 385.823 |
| Onttrekking | -1.108 | -1.002 |
| Overige mutaties | 106.292 | 35.536 |
| Stand per 31 december | <u>525.541</u> | <u>420.357</u> |

De ongerealiseerde waardestijging DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de - per 1 januari 2015 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

De herwaarderingsreserve DAEB bedroeg per 31 december 2018 € 502.427 (31 december 2017 € 405.363)

De herwaarderingsreserve niet-DAEB bedroeg per 31 december 2018 € 22.250 (31 december 2017 14.358)

De herwaarderingsreserve VOV bedroeg per 31 december 2018 € 865 (31 december 2017 € 635).

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|--------------|--------------|
| | € | € |
| Wettelijke reserves | | |
| Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen | 1.057 | 1.064 |
| | <u>1.057</u> | <u>1.064</u> |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | € | € |
| <i>Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen</i> | | |
| Stand per 1 januari | 1.064 | 1.619 |
| Onttrekking | - | -550 |
| Resultaat deelneming | -7 | -5 |
| Stand per 31 december | <u>1.057</u> | <u>1.064</u> |

In deze jaarrekening is het bekleemde vermogen van de deelnemingen verantwoord onder de wettelijke reserves deelnemingen.

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| | € | € |
| Overige reserves | | |
| Stand per 1 januari | 201.824 | 190.203 |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar | 53.091 | 45.599 |
| Mutatie wettelijke reserve en herwaarderingsreserve | -105.179 | -33.978 |
| Stand per 31 december | <u>149.736</u> | <u>201.824</u> |

Onverdeelde winst

| | | |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Stand per 1 januari | 53.091 | 45.599 |
| Onverdeeld resultaat boekjaar | 127.032 | 53.091 |
| Winstbestemming vorig boekjaar | -53.091 | -45.599 |
| Stand per 31 december | <u>127.032</u> | <u>53.091</u> |

Het jaarresultaat van 2017 wordt met goedkeuring van de raad van commissarissen d.d. 27 juni 2018 aan de overige reserves toegevoegd.

Het jaarresultaat van 2018 wordt met goedkeuring van de raad van commissarissen d.d. 3 mei 2019 aan de onverdeelde winst toegevoegd.

Beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal € 525 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 420 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 537 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Omnia Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

9.3 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

Alle bedragen in € 1.000

Financiële baten en lasten

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| 34. <i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i> | | |
| Rente rekening courant Omnia Wonen Ontwikkeling BV | 108 | 116 |
| Rente liquide middelen | -22 | -12 |
| Overige rentebaten | 4 | 5 |
| | <u>90</u> | <u>109</u> |
| 35. <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i> | | |
| Leningen overheid | - | -1 |
| Lening kredietinstellingen | -8.384 | -8.911 |
| Borgstellingsvergoeding | -50 | -46 |
| Belastingrente | -45 | - |
| | <u>-8.479</u> | <u>-8.958</u> |

10 NADERE TOELICHTING OP ENKELE POSTEN UIT DE JAARREKENING 2018

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het jaarresultaat van 2017 wordt met goedkeuring van de raad van commissarissen d.d. 27 juni 2018 aan de overige reserves toegevoegd.

| | 2018 | 2017 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| Accountants honoraria | | |
| Ernst & Young Accountants LLP, onderzoek van de jaarrekening | 171 | 106 |
| Nagekomen kosten controlewerkzaamheden voorgaand jaar | 44 | 16 |
| Andere controle opdrachten (dVi) | 19 | 18 |
| | <u>234</u> | <u>140</u> |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

Bestuurders en commissarissen (bedragen in €)

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders en voormalige bestuurders €150.811 (2017 € 141.871)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 87.750 (2017 € 67.951)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van auto),
 - beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten)
- Noch aan bestuurders noch aan commissarissen zijn leningen, voorschotten of garanties verstrekt.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt (bedragen excl. BTW):

| | Als lid van de Raad van Commissarissen | |
|---------------------------------|---|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| A. van Vliet-Kuiper, voorzitter | 17.550 | 16.988 |
| M.L.A de Klerk, lid | 11.700 | 11.325 |
| M.E.G. Lindeman, lid | 11.700 | 11.325 |
| M.P. Celie, lid | 11.700 | 11.325 |
| P. Siebinga, lid | 11.700 | 5.663 |
| W. Weide, lid | 11.700 | - |
| G.A.C Bouwmeester | 11.700 | 11.325 |
| | <u>87.750</u> | <u>67.951</u> |

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT is van toepassing op Stichting Omnia Wonen. Het voor Stichting Omnia Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Omnia Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Omnia Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit vrije sector huurwoningen, bedrijfsmatig vastgoed (BOG), zoals kantoren en winkels, garages/parkeerplaatsen e.d., KoopGoedkoop woningen (verkoop onder voorwaarden) en grondposities.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie op verhuureenheid niveau gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Exploitatie-opbrengsten en -kosten zijn veelal rechtstreeks te koppelen aan de verhuureenheden.
- Alle onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Stichting Omnia Wonen zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Stichting Omnia Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Voor de belastinglatenties is de fiscale balans verdeeld in DAEB en niet-DAEB op dezelfde grondslagen voor de splitsing als de commerciële balans. Voor de acute vennootschapsbelasting is het fiscale resultaat verdeeld in DAEB en niet-DAEB op dezelfde grondslagen voor de splitsing als het commerciële resultaat.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heet Stichting Omnia Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantallen verhuureenheden DAEB en niet-DAEB.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

| | DAEB | Niet-DAEB |
|--|------------------|----------------|
| | € | € |
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 960.942 | - |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | 114.688 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | 15.219 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.285 | 2.083 |
| | <u>962.227</u> | <u>131.991</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.416 | 623 |
| Financiële vaste activa | | |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB | 91.446 | - |
| Interne lening | 24.471 | - |
| Andere deelnemingen | - | 1 |
| Leningen u/g | - | 96 |
| | <u>115.917</u> | <u>97</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Voorraad klein- en groot materiaal | 57 | 5 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 230 | 57 |
| Vorderingen op gemeenten | - | 28 |
| Overige vorderingen | 541 | 21 |
| Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | - | 1.068 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 7 | 1 |
| | <u>779</u> | <u>1.175</u> |
| Liquide middelen | 3.932 | 1.443 |
| SOM DER VLOTTENDE ACTIVA | <u>4.768</u> | <u>2.623</u> |
| | | |
| TOTAAL ACTIVA | <u>1.087.328</u> | <u>135.334</u> |

| | DAEB | Niet-DAEB |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | € | € |
| PASSIVA | | |
| Eigen vermogen | | |
| Herwaarderingsreserve | 502.427 | 23.114 |
| Wettelijke reserves | - | 1.057 |
| Overige reserves | 173.908 | 53.052 |
| Onverdeelde winst | 127.032 | 14.222 |
| | <u>803.367</u> | <u>91.446</u> |
| Vorzieningen | | |
| Latente belastingverplichtingen | 8.424 | 3.871 |
| Overige voorzieningen | 328 | 29 |
| | <u>8.752</u> | <u>3.900</u> |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden overheid | 11 | - |
| Schulden aan kredietinstellingen | 255.772 | - |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | 15.090 |
| Interne lening | - | 24.471 |
| | <u>255.783</u> | <u>39.562</u> |
| Kortlopende schulden | | |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 12.293 | - |
| Schulden aan leveranciers | 154 | 13 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.376 | 136 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 5.603 | 277 |
| | <u>19.426</u> | <u>427</u> |
| TOTAAL PASSIVA | <u><u>1.087.328</u></u> | <u><u>135.334</u></u> |

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

| | DAEB | Niet-DAEB |
|--|----------------|---------------|
| | € | € |
| Huuropbrengsten | 46.062 | 6.329 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.292 | 236 |
| Lasten servicecontracten | -1.592 | -270 |
| Overheidsbijdragen | 18 | - |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -3.413 | -304 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -19.277 | -840 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.356 | -239 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 13.734 | 4.912 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 3.081 | 1.790 |
| Toegerekende organisatiekosten | -13 | -5 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -1.605 | -1.157 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.462 | 629 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 130.440 | 12.469 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | - | 83 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 130.440 | 12.552 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 218 | 118 |
| Kosten overige activiteiten | -50 | -10 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 168 | 108 |
| Overige organisatiekosten | -659 | -57 |
| Leefbaarheid | -370 | -2 |
| Bedrijfsresultaat | 144.774 | 18.142 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 646 | - |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -8.500 | -535 |
| Financiële baten en lasten | -7.854 | -535 |
| Resultaat voor belastingen | 136.920 | 17.607 |
| Belastingen | -24.110 | -3.385 |
| Resultaat niet-DAEB | 14.222 | - |
| Resultaat na belastingen | 127.032 | 14.222 |

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | DAEB | | Niet-DAEB | |
|--|---------|---------|-----------|--------|
| | € | € | € | € |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| Operationele Ontvangsten | | | | |
| Huren | 46.179 | | 6.345 | |
| Rente interne lening Niet-DAEB | 535 | | - | |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.303 | | 238 | |
| Overige Bedrijfsontvangsten | 19 | | 5 | |
| | | 48.036 | | 6.587 |
| Operationele Uitgaven | | | | |
| Erfpacht | -13 | | - | |
| Personeelsuitgaven | -5.012 | | -435 | |
| Onderhoudsuitgaven | -15.360 | | -521 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.521 | | -658 | |
| Renteuitgaven | -8.697 | | -535 | |
| Sectorspecifieke heffing | -612 | | - | |
| Verhuurdersheffing | -6.450 | | - | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -94 | | - | |
| Vennootschapsbelasting | -10.647 | | -1.401 | |
| | | -54.406 | | -3.550 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | -6.370 | | 3.037 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | | |
| MVA Ingaande Kasstroom | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 3.118 | | 911 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | - | | 630 | |
| Verkoopontvangsten grond | - | | 918 | |
| Verkoopontvangsten overig | - | | 117 | |
| | | 3.118 | | 2.576 |
| MVA Uitgaande Kasstroom | | | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -11.471 | | - | |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -6.928 | | - | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | - | | -608 | |
| Investering ten dienste van eigen exploitatie | -85 | | -529 | |
| Externe kosten bij verkoop | -34 | | -36 | |
| | | -18.518 | | -1.172 |
| Financiële Vaste Activa | | | | |
| FVA Ontvangsten | 30 | | 3 | |
| Aflossing interne lening | 4.789 | | - | |
| | | 4.819 | | 3 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | -10.581 | | 1.406 |

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

| | DAEB | | Niet-DAEB | |
|---|---------|---------|-----------|--------|
| | € | € | € | € |
| Financiering Ingaande Kasstromen | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | | 35.000 | | - |
| Financiering Uitgaande Kasstromen | | | | |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -17.885 | | - | |
| Aflossing interne lening | - | | -4.789 | |
| | | -17.885 | | -4.789 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 17.115 | | -4.789 |
| Liquide middelen | | | | |
| Mutatie liquide middelen | | 164 | | -346 |
| Liquide middelen | | 3.932 | | 1.443 |
| Liquide middelen per 1 januari | | 3.768 | | 1.789 |

WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING OMNIA WONEN

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Omnia Wonen. Het voor Stichting Omnia Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000. Het betreft hier bezoldigingsklasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

| Bedragen x € 1 | M.A.J. Govers |
|--|-----------------------|
| Functiegegevens | directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (in fte) | 1,0 |
| (Fictieve) dienstbetrekking? | Ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 130.474 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 20.337 |
| <i>Subtotaal</i> | <u>150.811</u> |
| Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode | 156.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | - |
| Totaal bezoldiging | <u><u>150.811</u></u> |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. |
| Gegevens 2017 | |
| Functiegegevens | directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband 2017 (in fte) | 1,0 |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 122.089 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 19.782 |
| <i>Subtotaal</i> | <u>141.871</u> |
| Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode | 151.000 |
| Totaal bezoldiging 2017 | <u><u>141.871</u></u> |

Stichting Omnia Wonen te Harderwijk

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Bedragen x € 1 | A. van Vliet-Kuiper | M.L.A. de Klerk | M.E.G. Lindeman | M.P. Celie |
|---|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode | 23.400 | 15.600 | 15.600 | 15.600 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 17.550 | 11.700 | 11.700 | 11.700 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - | - | - | - |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | - | - | - | - |
| Totaal bezoldiging | 17.550 | 11.700 | 11.700 | 11.700 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2017 | | | | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 16.988 | 11.325 | 11.325 | 11.325 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - | - | - | - |
| Totaal bezoldiging 2017 | 16.988 | 11.325 | 11.325 | 11.325 |
| Bedragen x € 1 | | P. Siebinga | W. Weide | G.A.C. Bouwmeester |
| Functiegegevens | | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode | | 15.600 | 15.600 | 15.600 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | | 11.700 | 11.700 | 11.700 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | | - | - | - |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | | - | - | - |
| Totaal bezoldiging | | 11.700 | 11.700 | 11.700 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2017 | | | | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017 | | 10/7 - 31/12 | | 1/1 - 31/12 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | | 5.663 | - | 11.325 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | | - | - | - |
| Totaal bezoldiging 2017 | | 5.663 | - | 11.325 |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuursverslag en de jaarrekening van 2018 van Stichting Omnia Wonen zijn vastgesteld door de directie na goedkeuring door de Raad van Commissarissen te Harderwijk 3 mei 2019.

Directie voor akkoord

M.A.J Govers, directeur bestuurder

Raad van commissarissen voor akkoord

A. van Vliet-Kuiper, voorzitter

M.L.A de Klerk, lid

M.E.G. Lindeman, lid

M.P. Celie, lid

P. Siebinga, lid

W. Weide, lid

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Omnia Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting Omnia Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Omnia Wonen te Harderwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Omnia Wonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Omnia Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren indien van toepassing ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Zwolle, 3 mei 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA