JAARVERSLAG 2021

omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Inhoud

Voorwoord....4
Algemene gegevens....5
1. De basis....6
Ondernemingsplan....6
Werkgebied....7
Prestatieafspraken....7
Benchmark....9
Visitatie....11
Corona....12
2. Betaalbaarheid....12
Visie en doelstellingen....12
Nieuw huurbeleid....12
Streefhuurbeleid tot najaar 2021....13
Huursombenadering....15
3. Beschikbaarheid....16
Visie en doelstellingen....16
Portefeuillestrategie....16
Woningbezit....17
Woonruimteverdeling....20
Woningtoewijzing....21
4. Kwaliteit....24
Visie en doelstellingen....24
Huurderstevredenheid....25
Participatie....27
Leefbaarheid....27
Sociale problemen....30
Onderhoud en investeringen....31
Ketensamenwerking....32
MJOIB....33
Energieprestaties....33
Passend wonen....34

5. Organisatie 36
Visie en doelstellingen 36
Organisatie inrichting 36
Personeel 37
Verbindingen en aansprakelijkheden 40
6. Ondernemingsraad 40
7. Verslag RvC 41
Toezichthoudende rol 41
Werkgeversrol 44
Over de raad van commissarissen 46
8. Financiën 49
Visie en doelstellingen 49
Waardering Vastgoed 49
Jaarresultaat en Eigen Vermogen (EV) 49
Leningenportefeuille 50
Kasstromen 50
Beleidsmatige beschouwing verschil Marktwaarde vs Beleidswaarde 51
Toekomstverwachtingen en ratio's 52
9. Risicomanagement 56
Compliance 58
Besteding van middelen 58
Beoordeling rechtmatigheid 58
Risicobeoordeling WSW 58
Vooruitkijkend 58
10. Kengetallen jaarverslag 2021 60
11. Verklaring bestuur 62
12. Jaarrekening 2021 64
Balans 65
Winst- en verliesrekening 67
Kasstroomoverzicht 69
Grondslagen waardering, resultaatbepaling en kasstroomoverzicht 71
Toelichting balans 86
Toelichting winst- en verliesrekening 110

Nadere toelichting enkele posten 117
WNT-verantwoording 118
Afzonderlijke primaire overzichten 122
Ondertekening door Bestuur en RvC 130
Overige gegevens 131
13. Controle verklaring accountant 132

Voorwoord

In 2021 zaten we nog altijd in een pandemie die grote invloed had op het dagelijks leven. Ondanks de maatregelen en de voortdurende onzekerheid heeft Omnia Wonen in 2021 haar werk goed voort kunnen zetten. Voortdurend is gekeken welke invloed de pandemie op het werk had en zijn hier oplossingen voor gezocht. Met een geslaagd jaar als resultaat.

Al langere tijd was de woningnood een feit, maar in 2021 werd deze crisis steeds tastbaarder. Door het toevoegen van woningen, een passend huurbeleid en het stimuleren van doorstroming probeert Omnia Wonen een antwoord te bieden op deze crisis.

Afgelopen jaar werden op meerdere plekken nieuwe woningen opgeleverd of bouwprojecten aangevangen. Ook zijn meerdere projecten in voorbereiding. Daarmee is een grote stap gezet in het bereiken van de opgave zoals omschreven in de portefeuillestrategie. Met het besluit om het bezit buiten de woningmarktregio te verkopen, komt ook investeringscapaciteit vrij voor verdere ontwikkeling.

Na een goede voorbereiding werd in 2021 het nieuwe huurbeleid ingevoerd. Een beleid dat nog meer gericht is op de doelgroep waar Omnia Wonen voor staat. In combinatie met meerdere projecten op het gebied van doorstroming is gewerkt aan een nog betere verdeling van de woningen over de woningzoekenden.

Binnen de coronamaatregelen werd de dienstverlening zo goed mogelijk voortgezet. Gedurende het jaar was een schommeling in de tevredenheid te zien. Deels door de maatregelen, maar ook vanwege communicatie. Door dit op te pakken steeg de tevredenheid weer. Daarnaast is, waar mogelijk, veel ingezet op leefbaarheidsprojecten. Juist door de pandemie vond Omnia Wonen dit belangrijk. Zowel voor het contact met de huurders als het contact tussen de bewoners onderling.

Intern was er veel beweging in 2021. In februari kondigde de bestuurder haar vertrek aan en vanaf mei trad een interim-bestuurder aan. Door een wijziging in de structuur werd daarnaast ook een groot deel van het management op interim basis ingevuld. De invulling bracht weliswaar rust, maar nog niet de gewenste stabiliteit. Ondanks dit, in combinatie met meerdere personele wisselingen en uitbreiding, kan teruggekeken worden op een mooi en goed jaar.

In mei 2022 trad ik aan als directeur-bestuurder; een mooi punt in het jaar. Precies op het moment van terugkijken door middel van dit jaarverslag en de doorkijk naar 2023 en verder. Wederom bevinden we ons in een onrustige en onzekere periode. We kijken aan tegen grote prijsstijgingen die zowel onze huurders als onszelf raken. Gelukkig is Omnia Wonen een financieel solide organisatie die vooralsnog door kan bouwen aan haar ambities. Daarnaast zien we een ontwikkeling naar een meer centraal gestuurde woningpolitiek als antwoord op de wooncrisis. Beide ontwikkelingen krijgen een belangrijke positie bij het jaarplan en begroting 2023 en het nieuwe ondernemingsplan. Maar één ding blijft ongewijzigd en dat is dat we er zijn voor onze huurders en woningzoekenden.

Juni 2022

Peter Toonen

Algemene gegevens

Naam	Stichting Omnia Wonen
Statutaire gevestigd te	Amersfoort
Gemeente waar de corporatie gevestigd is	Harderwijk
Datum en nummer van besluit toelating	6 februari 1920, nummer 42
L-nummer	L-0968
Kvk-nummer	31014972
Website	www.omniawonen.nl
Kantooradres	Scheepssingel 12, 3841 KS Harderwijk
Postadres	Postbus 418, 3840 AK Harderwijk

1. De basis

Ondernemingsplan

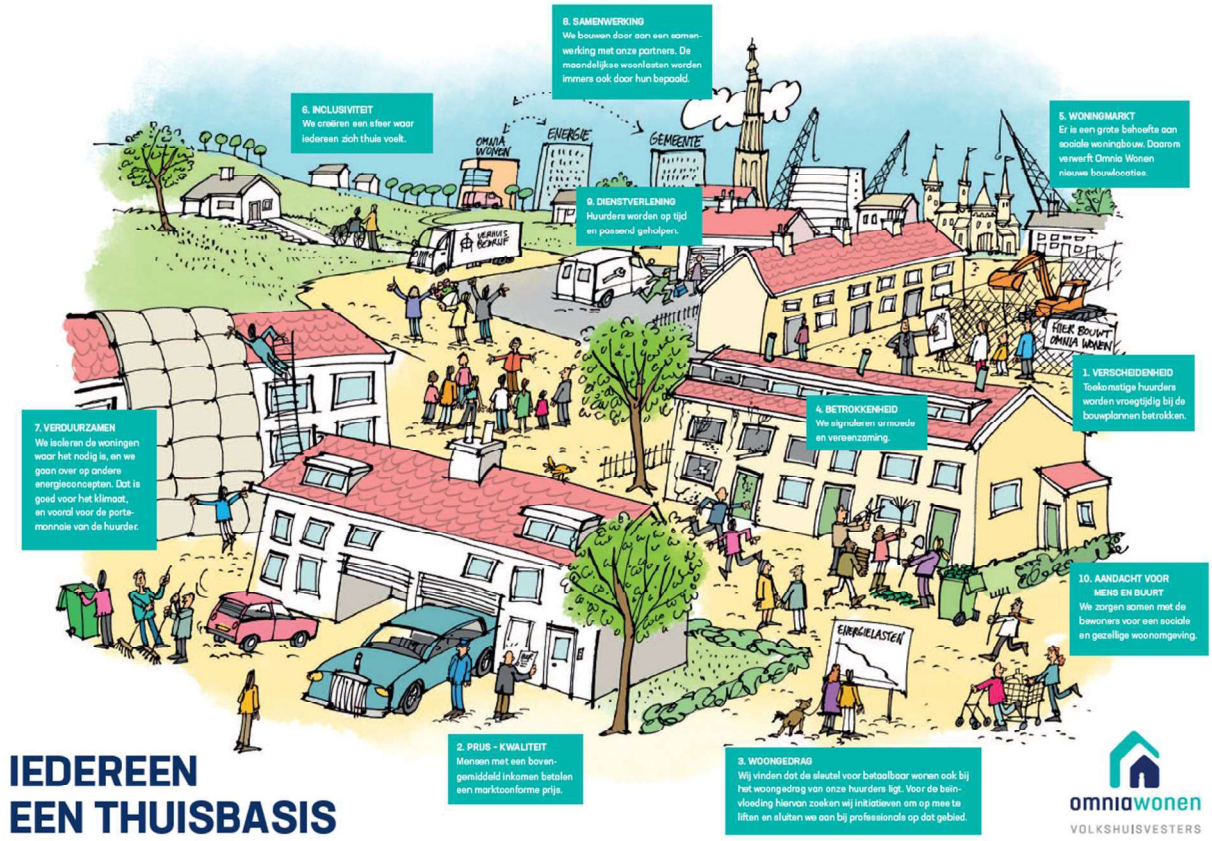
Het ondernemingsplan “Iedereen een thuisbasis” is een leidraad voor het denken en doen bij de strategische, tactische en operationele keuzes die gemaakt worden.

Daarnaast geeft het antwoord op wie we zijn, voor wie we er zijn en waar wij naar streven. Bij deze doelen staat inzetten op verbinding, het goede gesprek en werken vanuit onze kracht samen met anderen voorop. De vier pijlers in het ondernemingsplan zijn dan ook;

- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Beschikbaarheid
- Samen realiseren

Omnia Wonen ziet, samen met haar partners, een belangrijke volkshuisvestelijke opdracht voor zich de aankomende jaren. Betaalbaar wonen, beschikbare woningen en kwaliteit zijn daarbij belangrijke thema’s. Duurzaamheid, in al haar facetten en als ondersteuning van deze drie thema’s, loopt hier de aankomende jaren als een rode draad doorheen.

Na drie jaar uitvoering te hebben gegeven aan het ondernemingsplan kan geconstateerd worden dat we op lijn liggen met de doelstellingen. Het enige punt dat enigszins achterblijft is de ontwikkeling van nieuwbouw, maar dit ligt voor een groot deel buiten onze eigen invloedssfeer. In 2022 starten we met de ontwikkeling van een strategisch plan voor de langere termijn waarbij een vertaling wordt gemaakt naar doelen voor de komende vier jaar.



Werkgebied

Het woningbezit van Omnia Wonen is landelijk verspreid. Het kerngebied ligt in de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. Dit is ook de regio waar we toegelaten zijn als corporatie. In deze woningmarktregio verhuren we in zeven gemeenten ongeveer 6700 woningen; namelijk in Amersfoort, Woudenberg, Nunspeet, Harderwijk, Oldebroek, Elburg en Ermelo. In Nunspeet en Woudenberg zijn we de enige werkzame corporatie.

In de gemeente Amersfoort is Omnia Wonen de enige toegelaten instelling, de andere corporaties hebben een ontheffing. Afgelopen jaar verliep de ontheffing van Portaal in Amersfoort. Portaal heeft een verzoek ingediend voor een verlenging van de ontheffing. De gemeente, als coördinator in dit proces, heeft ons gevraagd naar onze zienswijze in deze. Wij hebben laten weten dat het wenselijk is om de ontheffing te verlengen gezien de rol die Portaal inneemt in de constructieve samenwerking en de opgave in Amersfoort.

Naast de gemeenten binnen deze woningmarktregio verhuren we ook ongeveer 2000 woningen in de gemeenten Arnhem, Assen, Amstelveen, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht. Medio 2021 is het besluit genomen om de aankomende jaren het bezit in deze gemeenten in de verkoop te brengen. Het streven is om in 2030 het laatste bezit over te dragen. De insteek is daarbij om het bezit zoveel als mogelijk over te dragen aan andere corporaties.

Prestatieafspraken

Omnia Wonen maakt met alle gemeenten waar we actief zijn prestatieafspraken. Eind juni 2021 hebben we aan alle 13 gemeenten waarin we woningbezit hebben een activiteitenoverzicht voor de periode 2022-2026 gestuurd. Deze activiteitenoverzichten zijn met onze huurdersorganisatie SHOW afgestemd en goedgekeurd door de RvC. Het activiteitenoverzicht bevat onze inzet voor het maken van prestatieafspraken. Het proces, en ook de uitkomsten, verschilt per gemeente.

In de gemeenten Elburg, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Steenwijkerland en Woudenberg zijn met de gemeente, de betrokken woningcorporaties en hun huurdersorganisaties raamovereenkomsten afgesloten. Voor de gemeenten Harderwijk en Elburg is in 2021 een nieuwe raamovereenkomst opgesteld. In de raamovereenkomsten zijn procedureafspraken gemaakt over de wijze waarop partijen met elkaar overleggen en tot afspraken komen. Voor verschillende thema's is ook 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.

Bij het maken van de prestatieafspraken maken we onderscheid tussen het kerngebied en het niet kerngebied. In het kerngebied wordt actief ingezet op het tripartiete overleg. Bij de gemeenten in het niet kerngebied hebben we een andere positie, omdat dit niet binnen onze woningmarktregio ligt. Het activiteitenoverzicht wordt daar aangeboden met het verzoek deze als de prestatieafspraken te beschouwen. Op een enkel overleg na gaan de gemeenten hiermee akkoord.

Na het verzenden van de activiteitenoverzichten werd duidelijk dat met elke gemeente een afspraak gemaakt moest worden over de nieuwe verdeling van de vrije ruimte. Om te voorkomen dat dit per gemeente ingericht en verantwoord moet worden, hadden we een belang om hierover met alle gemeenten afspraken over te maken. Het voorstel hiervoor is later nagezonden en door alle gemeenten geaccepteerd.

Prestatieafspraken 2021 kerngebied

Amersfoort

In de gemeente Amersfoort zijn drie woningcorporaties actief. Samen met de gemeenten en de betrokken huurdersorganisaties werken we aan een actualisatie van de lopende prestatieafspraken. Over een aantal onderwerpen zijn partijen nog met elkaar in gesprek. Alle partners hechten eraan de tijd te nemen om deze gesprekken met zorgvuldigheid te voeren om vervolgens de afspraken af te ronden. De huidige prestatieafspraken lopen tot die tijd door in 2022. Een afspraak over het verruimen van de vrije ruimte bij toewijzing is al wel geactualiseerd voor 2022.

Nunspeet

Onder de vlag van de raamovereenkomst – die vorig jaar is vernieuwd - hebben we met de gemeente Nunspeet en onze huurdersorganisatie SHOW concrete afspraken gemaakt. Zo maken partijen in de raamovereenkomst zich hard voor passend wonen en doelmatig gebruik van de woningvoorraad. Als uitwerking hiervan voeren we in 2022 een proef uit waarbij we experimenteren met een bezettingsnorm waardoor grote woningen met voorrang worden geadverteerd aan grote(re) huishoudens.
De partijen hebben afspraken gemaakt over het stimuleren van de doorstroming en het passend wonen door de inzet van een Verhuiscoach en het gezamenlijk met de andere Veluwse gemeenten uitvoeren van een woningmarktonderzoek.

Woudenberg

In Woudenberg hebben we met de gemeente en de SHOW afspraken gemaakt voor 2022. De afspraken gaan over de oplevering van de nieuwbouwprojecten De Hoevelaar en Nijverheyd, het stimuleren van doorstroming en over de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen door Omnia Wonen. Daarnaast hebben we afgesproken dat we samen zullen werken aan het woningmarktonderzoek, de vernieuwing van de Huisvestingsverordening en het opstellen van een Woonzorgvisie door de gemeente

Harderwijk

Samen met de gemeente Harderwijk, onze huurdersorganisatie SHOW, Uwoon en hun huurdersorganisatie is gewerkt aan het opstellen van een nieuwe raamovereenkomst voor de periode 2022-2026. Deze overeenkomst geeft richting aan waar partijen de komende jaren naar toe willen en hebben daarmee een globaal karakter. Daaruit voortvloeiend zijn meer concrete jaarafspraken (prestatieafspraken) gemaakt. De hoogste prioriteit voor de looptijd van de raamovereenkomst ligt bij het thema beschikbaarheid. Corporaties committeren zich aan het toevoegen van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030. Daartegenover staat dat de gemeente een ruimtelijke visie zal ontwikkelen (en hierbij de corporaties betrekt) en de corporaties in positie brengt om de sociale woningen te realiseren (primaat sociale woningbouw bij de corporaties).

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 uitvoering geven aan de het Woonprogramma dat de gemeente heeft opgesteld. De gemeente heeft toegezegd hiervoor ook voldoende locaties beschikbaar te stellen aan de corporaties. De partijen hebben afspraken gemaakt over het stimuleren van de doorstroming en het passend wonen door de inzet van een Verhuiscoach en het gezamenlijk met de andere Veluwse gemeenten uitvoeren van een woningmarktonderzoek en het opstellen en uitvoering geven aan de Visie Wonen, Welzijn en Zorg.

Elburg

De gemeente Elburg, Omnia Wonen, UWOON en hun huurdersorganisaties hebben in 2021 een nieuwe raamovereenkomst tot 2026 opgesteld. Hierin zijn lange termijn afspraken gemaakt over de uitbreiding en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, de invulling van de energietransitie, wonen met zorg het stimuleren van doorstroming. De partijen hebben afspraken gemaakt over het stimuleren van de doorstroming en het passend wonen door de inzet van een Verhuiscoach, het gezamenlijk met de andere Veluwse gemeenten uitvoeren van een woningmarktonderzoek en passend wonen met een Verhuiscoach. Deze onderwerpen zijn vervolgens vertaald naar de jaarafspraken voor 2022.

Ermelo

Met de gemeente Ermelo en onze huurdersorganisatie SHOW zijn we overeengekomen ons activiteitenoverzicht 2022-2026 als de prestatieafspraken voor 2022 te beschouwen met de aanvullende afspraak over vrije ruimte.

Prestatieafspraken 2022 niet kerngebied

Arnhem, Assen, Den Haag, Utrecht

In Arnhem, Assen, Den Haag en Utrecht hebben we met onze huurdersorganisatie SHOW en de gemeente afgesproken om het activiteitenoverzicht 2022-2026 met de aanvullende afspraak vrije ruimte als prestatieafspraken te beschouwen.

Amstelveen

Met de gemeente Amstelveen zijn in aanvulling op het activiteitenoverzicht een aantal afspraken gemaakt over het voorleggen van een energieadvies.

Den Haag

De gemeente Den Haag heeft geen nadere reactie gegeven op ons activiteitenoverzicht. Daarmee wordt het activiteitenoverzicht 2022-2026 met de aanvullende afspraak vrije ruimte als prestatieafspraken beschouwd.

Steenwijkerland

Op basis van de raamovereenkomst 2018-2022 zijn met de gemeente Steenwijkerland, de drie woningcorporaties en hun huurderorganisaties vervolgafspraken gemaakt over de jaarschijf 2022.

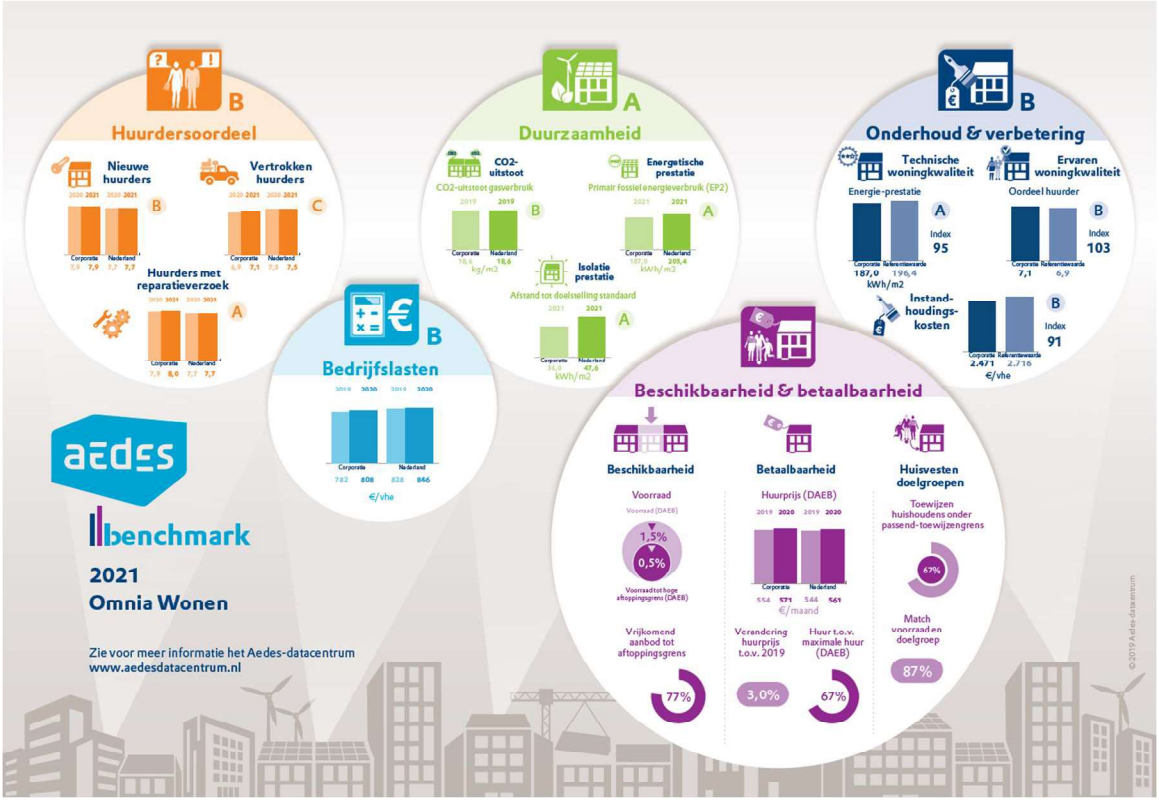
Benchmark

Jaarlijks voert Aedes een benchmark van de sector uit. De Aedesbenchmark vergelijkt corporaties op vijf prestatievelden:

1. Huurdersoordeel
    - Hier wordt gekeken naar de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).
2. Bedrijfslasten
    - Dit geeft inzicht in de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden.
3. Duurzaamheid
    - Hier wordt ingegaan op de energetische prestatie van de woningen en de CO2-uitstoot.
4. Onderhoud & verbetering
    - Dit prestatieveld 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.

5. Beschikbaarheid & betaalbaarheid
    - Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke prestatie die een corporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

In de benchmark worden corporaties per onderdeel ingedeeld in 3 klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.



Op duurzaamheid scoorden wij een A. De andere prestatievelden werden met een B beoordeeld. Dit lijkt met name te komen door het zeer goed scoren van een aantal andere corporaties, aangezien we op alle onderdelen beter scoren dan de landelijke norm en op bijna alle onderdelen ook beter dan in 2020.

Huurdersoordeel

Huurders beloonden ons met een ruime voldoende. Nieuwe huurders geven net als vorig jaar een 7,9 en huurders met een reparatieverzoek zelfs een 8,0. De vertrokken huurders gaven een duidelijk lager cijfer (7,1), maar gelukkig is hier wel een stijging te zien ten opzichte van vorig jaar. Ook dit jaar merken we dat het beperkte contact hier mede oorzaak van is. Daarnaast is het van belang om de juiste verwachtingen over en weer te hebben in dit proces. We denken na hoe dit verbeterd kan worden.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn afgelopen jaar licht gestegen, maar zijn nog altijd onder het landelijk gemiddelde en weer meer in lijn met de opgave van de organisatie.

Duurzaamheid

Dit jaar zijn de scores in het prestatieveld Duurzaamheid vernieuwd. Werd eerder gekeken naar de warmtevraag bij de CO2-uitstoot, nu wordt de uitstoot van gasverbruik als norm gebruikt. Daarnaast kende de benchmark in 2020 nog de technische duurzaamheid als indicator. In 2021 is deze vervangen door de energetische prestatie en de isolatie prestatie. Hierdoor is een vergelijk van dit prestatieveld met eerdere jaren lastig te maken.

Onderhoud & verbetering

Op het gebied van onderhoud en verbetering behoort Omnia Wonen tot de middenklasse van de corporaties in Nederland. Op alle onderdelen scoren we net iets beter dan het landelijk gemiddelde.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

In dit onderdeel is vergelijk met de sector opgenomen, behalve bij de huurprijs. De scores liggen in lijn met de doelstellingen.

Visitatie

Begin 2021 is een visitatie uitgevoerd bij Omnia Wonen. Een bijzondere visitatie vanwege de langere termijn en de combinatie van visitatie van twee corporaties en het eerste jaar na de fusie. Zowel Omnia Wonen als Vallei Wonen hadden een visitatie in de planning staan. Vallei Wonen in 2019 en Omnia Wonen in 2020. Van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) had Vallei Wonen toestemming voor uitstel ontvangen vanwege de op handen zijnde fusie. Omnia Wonen heeft gebruik gemaakt van de verlengingsmogelijkheid. Hierdoor was het mogelijk om het eerste jaar na de fusie mee te nemen in de visitatie. Gevolg was wel dat de visitatie een periode van vijf jaar besloeg (en bij Vallei Wonen zes jaar) en het grootste deel hiervan voor de fusie lag. In overleg met het visitatiebureau en de Aw is gekozen om Omnia Wonen als basis te nemen voor de visitatie.

De visitatie is begin 2021 uitgevoerd. Vanwege de coronamaatregelen vroeg dit om enige creativiteit. Zo zijn de commissieleden apart van elkaar rondgeleid door een deel van het werkgebied. Door middel van een informatiepakket ontvingen zij ook informatie over het werkbezoek van de andere commissieleden. De gesprekken met de belanghebbenden zijn allemaal online gehouden.

Eind april heeft Raeflex het visitatierapport opgeleverd. Een positief rapport waarin Omnia Wonen is omschreven als *“een corporatie die niet bang is voor grote opgaven. Zij toont spierballen in het oppakken van hoge ambities, daarbij inspringend op voorbij komende kansen en is op haar inzet aanspreekbaar”*.

Uiteraard kwamen ook verbeterpunten naar voren uit het visitatierapport. Deze waren met name gericht op het behouden van de relatie met belanghebbenden. Hierbij werd gewezen op ‘couleur locale’, het risico van personeelswisselingen en procesroutine die ten koste kan gaan van de betrokkenheid. Daarnaast werd geadviseerd om meer focus, ambitie en concreetheid aan te brengen in de keuzes rondom duurzaamheid.

Afgelopen jaar zijn de verbeterpunten opgepakt. Er is veel aandacht besteed aan de relatie met de belanghebbenden, met name in de gemeentes. Daarnaast wordt gewerkt aan een concretere invulling van de routekaart 2050 en is een duurzaamheid een thema dat bij het nieuwe strategisch plan in 2022 terug gaat komen.

Corona

Ook in 2021 duurde de coronapandemie voort met alle gevolgen van dien. De werkwijzen die in 2020 waren ontwikkeld, hebben we in 2021 voort kunnen zetten. Daarbij hebben we meerdere keren op- en afgeschaald in de maatregelen. De maatregelen van de overheid vormden daarbij een leidraad, maar bewust is gekozen voor een eigen lijn. Telkens hebben we afgewogen wat voor onze dienstverlening en medewerkers van belang was en werkte. Op die manier hebben we binnen de bestaande maatregelen ons eigen werk zo goed mogelijk geregeld. Het effect daarvan is duidelijk zichtbaar. Nog altijd zien we geen substantiële (negatieve) effecten in onze klanttevredenheid, de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, de realisatie van de nieuwbouwprojecten of het ziekteverzuim.

2. Betaalbaarheid

Visie en doelstellingen

Betaalbaar wonen voor onze doelgroep staat voorop. Daarbij kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar naar de totale woonlasten. We voeren een huurbeleid met relatief lage (streef)huren waarbij we streven naar een passende prijs-kwaliteit voor onze woningen. Op deze manier kunnen de mensen die aangewezen zijn op onze woningen een keuze hebben en de huurprijs betalen.

Daarnaast kijken we ook naar de invloed van andere woonlasten op de betaalbaarheid. Verduurzaming speelt hierbij een belangrijke rol. In combinatie met het woongedrag van huurders ligt hier een sleutel tot betaalbaar wonen. Omnia Wonen verhoogt de huur daarom na verduurzaming maximaal met de mogelijke besparing.

In de loop van 2021 is het nieuwe huurbeleid geïmplementeerd. Hiermee is een stap gezet in harmonisatie na de fusie, maar ook in de doelstellingen rondom betaalbaarheid.

Nieuw huurbeleid

Omnia Wonen zet zich in voor het beter benutten van de bestaande voorraad door passend wonen. Uiteindelijk gaat het erom dat we onze doelgroepen maximaal helpen aan passende huisvesting. Passendheid gaat over de relatie tussen inkomen en huur, maar ook over huishoudengrootte en woninggrootte. Dit is het uitgangspunt voor ons nieuwe huurbeleid dat vanaf het najaar 2021 voor al onze gemeenten geldt.

De combinatie van type en oppervlakte bepaalt voor welke huishoudengrootte de woning het meest geschikt is en daarmee welke huurprijs passend is. In het nieuwe streefhuurbeleid gaan we ervan uit dat eengezinswoningen bedoeld zijn voor meerpersoonshuishoudens en appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij leggen we ook een relatie met de inkomensgrenzen van het passend toewijzen.

In het passend toewijzen geeft de overheid aan wat zij een reële huurprijs vindt bij het inkomen van de primaire doelgroep. Woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen onder de voor hun geldende aftoppingsgrens uit de huurtoeslagsystematiek.

Als basis hanteren we dat woningen een streefhuur van 80% van de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel hebben. Op deze manier vragen we niet het maximale dat is toegestaan en leveren we een bijdrage aan de betaalbaarheid en passendheid van onze woningen. Vervolgens differentiëren we op basis van oppervlakte en huishoudengrootte. Vanuit deze gedachte krijgen eengezinswoningen een streefhuur die maximaal de tweede aftoppingsgrens bedraagt, omdat deze geldt voor de meerpersoonshuishoudens. De streefhuur van de appartementen is maximaal de eerste aftoppingsgrens, omdat deze geldt voor een- en twee persoonshuishoudens. De grote woningen boven de 100 m^2 zijn (GBO) uitgezonderd, deze worden begrensd op de liberalisatiegrens.

Minimaal 70% van de woningen heeft een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens. In de gemeenten waar we relatief veel grote eengezinswoningen hebben, ligt dit percentage iets lager. De gemiddelde werkelijke huren liggen overigens nog ver onder de streefhuren.

Voor woningen in de vrije sector hanteren we niet ons streefhuurbeleid. Voor deze woningen wordt de huur bepaald op basis van de markthuur.

Huurgrens	Type woning/ huishoudengrootte	oppervlakte
80% maximale huur	basisregel	x
Max 1e aftoppingsgrens	Appartementen/ één- en twee persoonshuishoudens	<100m2
Max 2e aftoppingsgrens	Eengezinswoningen/ meerpersoonshuishoudens	<100m2
Max liberalisatiegrens	Grote woningen	>100m2

Gemeente (Daeb)	< 2e aftoppingsgrens
Amersfoort	82,3%
Nunspeet	64,4%
Woudenberg	64,96%
Harderwijk	82,46%
Oldebroek	66,31%
Elburg	86,27%
Ermelo	100%
Arnhem	67,22%
Assen	53,25%
Amstelveen	100%
Den Haag	100%
Steenwijkerland	84,18%
Utrecht	100%
Gemiddeld	**73,82%**

Streefhuurbeleid tot najaar 2021

Het streefhuurbeleid, dat gold in de eerste helft van 2021, was gebaseerd op een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Om te voorkomen dat we te veel afweken van wat bij andere corporaties gebruikelijk is, differentieerden we het streefhuurpercentage per gemeente.

Gemeente	streefhuur (% 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 hanteerden we voor een deel van de woningen nog een afslag op het streefhuurpercentage van 67,5%. Zo zorgden we dat ook voor mensen, die qua betaalbaarheid zijn aangewezen op woningen onder de aftoppingsgrenzen, nog voldoende woningaanbod was. In Woudenberg hanteerden we in 2021 een tweehurenbeleid, waarbij de huurprijs bij een nieuwe verhuring werd verlaagd, als de nieuwe huurder een laag inkomen had.

De streefhuur en markthuur gebruikten we in 2021 zowel voor de jaarlijkse huurverhoging als voor de huur die aan een nieuwe huurder in rekening wordt gebracht. In 2021 waren de huren verdeeld volgens onderstaande tabel. Hierbij is de maximale streefhuur gebaseerd op het nieuwe huurbeleid. Bij de gemiddelde werkelijke huur is te zien dat in 2021 alle gemeenten de huur nog onder de oude streefhuurpercentages lag.

Gemeente (Daeb) [1]	Gemiddelde werkelijke huur (% maximaal)	Gemiddelde streefhuur (% maximaal)	Gemiddelde maximale huur	Gemiddelde markthuur [2]
Amersfoort	€ 595 (73,9%)	€ 623 (77,4%)	€ 805	€ 939
Nunspeet	€ 568 (61,1%)	€ 671 (72,2%)	€930	€ 794
Woudenberg	€ 612 (67,8%)	€ 670 (74,2%)	€ 903	€ 899
Harderwijk	€ 570 (66,3%)	€ 639 (74,3%)	€ 860	€ 834
Oldebroek	€ 552 (64,9%)	€ 657 (77,4%)	€ 852	€ 777
Elburg	€ 612 (65,0%)	€ 675 (71,8%)	€ 940	€ 814
Ermelo	€ 461 (62,5%)	€ 581 (78,6%)	€ 739	€ 673
Arnhem	€ 532 (69,0%)	€ 598 (77,6%)	€ 771	€ 725
Assen	€ 540 (62,4%)	€ 651 (75,3%)	€ 865	€ 738
Amstelveen	€ 534 (74,5%)	€ 573 (80,0%)	€ 716	€ 1.038
Den Haag	€ 507 (73,7%)	€ 544 (79,1%)	€ 688	€ 878
Steenwijkerland	€ 556 (70,0%)	€ 619 (77,8%)	€ 795	€ 715
Utrecht	€ 462 (61,9%)	€ 592 (79,5%)	€ 745	€ 993
Gemiddeld	**€ 569 (66,1%)**	**€ 643 (74,7%)**	**€ 860**	**€ 827**

Gemeente (Niet-Daeb)[3]	Gemiddelde werkelijke huur (% markthuur)	Gemiddelde markthuur
Amersfoort	€ 957 (87,5%)	€ 1.094
Nunspeet	€ 809 (90,1%)	€ 898
Woudenberg	€ 989 (87,2%)	€ 1.134
Harderwijk	€ 879 (85,1%)	€ 1.031
Elburg	€ 875 (91,4%)	€ 957
Arnhem	€ 900 (91,6%)	€ 982
Steenwijkerland	€ 828 (99,1%)	€ 836
Gemiddeld	**€ 891 (88,7%)**	**€ 1.005**

[1] In de berekening van de gemiddeldes zijn de onbekende huren niet meegenomen. Zo is voor de nieuwbouw geen markthuur vastgesteld.

[2] Voorgaande jaren is er gekozen om te kijken naar de markthuur met peildatum einde verslagjaar. Aangezien dit niet de huur is waar in het verslagjaar gebruikt van wordt gemaakt, hebben we ervoor gekozen om dit jaar te kijken naar de markthuur met peildatum 31-12-2020.

[3] In deze berekening zijn alle Niet-DAEB Woningen meegenomen. Een aantal van deze woningen zijn echter nog niet geliberaliseerd en hebben nog een sociaal huurcontract.

Huursombenadering

De huursom is het totaalbedrag van alle huren van zelfstandige, verhuurde huurwoningen van een woningcorporatie, met een gereguleerd (sociaal) huurcontract. De maximale huursomstijging per kalenderjaar is gelijk aan inflatie. De huur(som)verhoging in 2021 is vastgesteld op 1,4%.

Individuele huurverhoging

Betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep staat voorop. Voor 2021 heeft de verantwoordelijke minister besloten om de huren in de gehele sociale sector te bevriezen. Dit betekent dat de maximale huurverhoging per 1 juli 2021 is vastgesteld op 0%. Hierdoor komt de huursomstijging in het kader van de huursombenadering ook op 0% uit.

De huurverhoging voor de vrije sectorwoningen is gemaximeerd op inflatie + 1%. Ook de vrije sector woningen van hebben in 2021 0% huurverhoging gehad. Dit komt doordat voor de meeste vrije sector woningen geldt dat de huurverhoging gelijk is aan het maximale percentage voor niet geliberaliseerde woonruimte. En dat was voor 2021 0%.

Wet eenmalige huurverlaging 2021

Op 1 januari 2021 is de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen aangenomen. Daarmee kregen huurders van zelfstandige sociale huurwoningen met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging van hun woningcorporatie. Voor sociale huurwoningen met een hoge huurprijs hebben we bij de belastingdienst gecontroleerd welke huurders op basis van hun inkomen in 2019 recht hadden op een eenmalige huurverlaging. Huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019 of huurders van wie de belastingdienst niet de volledige gegevens had, konden tot 30 december 2021 deze huurverlaging zelf aanvragen bij Omnia Wonen.

Na de controle bij de belastingdienst is voor 534 huurders de huur verlaagd. Het betreft hier een gemiddelde huurverlaging van € 46,- per maand. Deze huurverlaging is ingegaan per 1 mei 2021.

Daarnaast hebben 42 huurders zelf huurverlaging aangevraagd, waarvan er 18 in 2021 ook werkelijk een huurverlaging hebben gekregen. De gemiddelde huurverlaging betrof voor deze groep € 63,02. Van de resterende aanvragen hebben huurders de benodigde gegevens niet aangeleverd, was hun inkomen te hoog of was de huur al passend.

Wie komt in aanmerking voor de huurverlaging?
Mensen met lage inkomens in relatief dure woningen

In totaal komen naar schatting 260.000 huurders die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie in aanmerking. Huurders moeten voldoen aan de volgende criteria:

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2021)	Huurverlaging naar (prijspeil 2021)
Enkel persoon: betaalt meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 23.725,-	€ 633,25
Enkel persoon, AOW-gerechtigd op 01-01-2021: betaalt meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 23.650,-	€ 633,25
Twee personen: betalen meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 32.200,-	€ 633,25
Twee personen, van wie ten minste één persoon AOW-gerechtigd op 01-01-2021: betalen meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 32.075,-	€ 633,25
Drie of meer personen: betalen meer dan € 678,66 huur per maand	Tot en met € 32.200,-	€ 678,66
Drie of meer personen, van wie ten minste één persoon AOW-gerechtigd op 01-01-2021: betalen meer dan € 678,66 huur per maand	Tot en met € 32.075,-	€ 678,66

Deze wetswijziging kost Omnia Wonen over haar hele woningbezit ruim € 25.000 per maand.

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, wordt 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 verbetert. Bijvoorbeeld na het installeren van een luxere keuken. Dit kan zijn op verzoek van de huurder of bij een planmatige aanpak.

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

3. Beschikbaarheid

Visie en doelstellingen

Wij zetten ons in voor het toevoegen van woningen in de gemeenten waar wij al actief zijn en afspraken hebben. De focus ligt hierbij op de gemeenten waar de woningnood het hoogst is. Bij het toevoegen van woningen streven we naar verscheidenheid in ons woningaanbod, zodat inclusieve buurten en straten ontstaan waar iedereen mee kan doen.

Op basis van het ondernemingsplan is het een doorlopende doelstelling om jaarlijks 100 woningen toe te voegen.

Al lange tijd bestaat het voornemen om het bezit in het niet kerngebied te verkopen en meer te focussen op het kerngebied. Medio 2021 is het besluit genomen om de verkoop daadwerkelijk in gang te zetten vanaf 2022. In een aantal fasen wordt het bezit per gemeente in de verkoop gebracht.

Portefeuillestrategie

In 2021 is verder vormgegeven aan het uitvoeren van de portefeuillestrategie 2020-2030. Door acquisitie en nieuwbouw enerzijds en verkopen anderzijds moeten de portefeuilledoelstellingen voor de gemeenten in het kerngebied gerealiseerd worden. Onderstaand een tussenstand.

Gemeente	Doelstelling portefeuillestrategie	Restopgave eind 2020	Gerealiseerd tot 2021	Harde projecten in planning	Zachte projecten in planning	Restopgave eind 2021
Amersfoort	1.075	1033	146	171	94	622
Nunspeet	270	258	0	51	19	188
Woudenberg	205	205	0	76	226	0*
Harderwijk	225	228	47	8	200	0*
Oldebroek	150	150	0	0	54	96
Elburg	60	-16	14	0	0	0*
Totaal	**1985**	**1858**	**207**	**306**	**593**	**906**

*De restopgave in deze gemeente is eigenlijk negatief, omdat meer woningen worden ontwikkeld dan de doelstelling. Er is echter geen intentie om woningen af te stoten.

In 2021 is sprake geweest van een verder oplopend woningtekort, zeker ook in de sociale huur. In Woudenberg is, op basis van nieuw onderzoek, de doelstelling daarom iets verhoogd.

Naast uitbreiding in het kerngebied is een verkoopstrategie voor het bezit in het niet kerngebied vastgesteld. De volgorde en het gewenste tempo zijn bepaald en de voorbereidingen voor verkoop in de eerste gemeente zijn gestart. Daarnaast is overeenstemming bereikt met Woonzorg Nederland over de aankoop van twee complexen in het kerngebied en de verkoop van twee complexen daarbuiten.

Woningbezit

Eind 2021 telde Omnia Wonen in totaal 9.541 verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB). Hiervan zijn 8.808 woningen en 733 andersoortige verhuurbare eenheden. Het bezit steeg (netto) in 2021 met 239 eenheden. Door nieuwbouw werden 207 woningen toegevoegd en 52 andersoortige verhuurbare eenheden (met name parkeerplaatsen).

Gemeente	Daeb	Niet-Daeb
Amersfoort	978	163
Nunspeet	2.565	138
Woudenberg	1.048	78
Harderwijk	1.013	199
Oldebroek	597	38
Elburg	467	34
Ermelo	28	0
Arnhem	467	149
Assen	338	0
Amstelveen	112	2
Den Haag	607	9
Steenwijkerland	432	41
Utrecht	38	0
Totaal	**8.690**	**851**

Nieuwbouw

In 2021 zijn in totaal 103 (DAEB) nieuwbouwwoningen en 104 (DAEB) tijdelijke woningen opgeleverd. Hiermee is de doelstelling uit het ondernemingsplan behaald. Daarnaast is de realisatie gestart van meerdere projecten die in 2022 opgeleverd worden.

Begin 2021 zijn de laatste 14 woningen van het project de Dijkjes in Elburg opgeleverd. Dit was de afsluiting van een project waar we in totaal 90 woningen hebben gerealiseerd.

In Amersfoort zijn in 2021 in totaal 42 nieuwbouw appartementen “De Nieuwe Haghe” (voorheen bekend als Sportfondsenbad) en 104 tijdelijke woningen “De Pionier” opgeleverd en verhuurd. ‘*Omnia Wonen timmert aan de weg in Amersfoort*’; dat was de insteek van 3 advertenties die gedurende het jaar in de huis-aan-huisblad De Stad Amersfoort werden geplaatst. Om enerzijds de onderstaande projecten onder de aandacht te brengen en anderzijds ons als organisatie te profileren.

Daarnaast is uitgebreid over deze twee opgeleverde projecten gecommuniceerd, zowel over de oplevering zelf en ook over de verhuringen, het aantal inschrijvingen (die, zeker voor de Nieuwe Haghe enorm hoog was) en de doorstroming. Voor de Nieuwe Haghe zijn twee mini-reportages, met als insteek ‘Bouwen is meer dan stenen’, gemaakt. Hierin laten we de mensen die betrokken zijn bij de realisatie van de appartementencomplexen aan het

woord: de hoofduitvoerder van de aannemer én onze woonadviseur. Wij willen dit in 2022 aanvullen met een huurder die over zijn woonervaring wil vertellen.

De 104 tijdelijke woningen (studio's) "De Pionier" zijn bestemd voor starters op de woningmarkt en jongeren die uit de maatschappelijke opvang komen. Er is sprake van een gemengde community waar de bewoners allemaal aan bijdragen; Amersfoort is hiermee een bijzonder woonconcept rijker. In de geluidswal zijn de gezamenlijke huiskamer, het kantoor van de beheerders en 7 werkunits (BOG) gevestigd. De overdracht van de eerste sleutel werd gedaan door wethouder Tigerlaar tijdens een – i.v.m. corona – kleine doch feestelijke openingsbijeenkomst.

In april 2021 zijn kwamen we in contact met de ontwikkelaar van project "De Hanzen" in Harderwijk. De ontwikkelaar was bereid om het project, bestaande uit 47 driekamerappartementen, aan ons te verkopen. De (DAEB) woningen zijn begin november 2021 opgeleverd en aan Omnia Wonen overgedragen. Door middel van een doorstromingsexperiment kregen huurders die een grote woning van Omnia Wonen of UWOON achterlieten voorrang bij de toewijzing van een gedeelte van de woningen.

Vorig jaar is ook gestart met de bouw van 46 (DAEB) nieuwbouwwoningen (Nijverheyd en Hoevelaar Fase I) in Woudenberg. Deze worden met een kleine vertraging begin 2022 opgeleverd.

Naast de opleveringen worden in alle gemeenten gesprekken gevoerd over nieuwbouw. In Woudenberg zijn we bezig met de voorbereiding van 30 tijdelijke woningen "Klein Maar Fijn Wonen" voor één- en tweepersoonshuishoudens. De verwachting is dat deze tijdelijke woningen begin 2023 in productie worden genomen. Daarnaast voeren we gesprekken met gemeente en ontwikkelaars voor het toevoegen van sociale huurwoningen bij uitbreidingslocaties zoals Hoevelaar Fase II en III.

In Harderwijk voeren we samen met UWOON gesprekken met de gemeente over het toevoegen van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030. In 2022 voeren we gesprekken over ruim 200 woningen in Nieuw Weiburg, Waterfront Fase 3 en Harderweide. Daarnaast zijn we bezig met de voorbereiding van de ontwikkeling van acht maatwerkwoningen en een beheerdersunit (Harderwieker Huse) aan de Parallelweg.

In de loop van 2022 wordt in Nunspeet gestart met de bouw van 51 nieuwbouwwoningen, waarvan 23 (DAEB) woningen op de uitbreidingslocatie "De Kijktuinen" en 28 (DAEB) appartementen in de wijk Molenbeek.

De voorbereiding van het sloop- nieuwbouwplan aan de Spronksweg en een drietal maatwerkwoningen aan de Feithenhofsweg in Oldebroek wordt aankomend jaar verder uitgewerkt. Daarnaast onderzoeken we in 2022 de haalbaarheid van nieuwbouwwoningen op de locatie van de oude brandweerkazerne in het centrum van Oldebroek.

Voor Amersfoort hebben we in 2021 een strategische samenwerkingsovereenkomst met BPD gesloten voor het herontwikkelingsgebied 'Kop van Isselt' in Amersfoort. Daarnaast hebben we met de gemeente afspraken gemaakt voor de ontwikkeling van nieuwbouw op Landgoed Blom en het Bruispad.

Verkoop

Binnen Omnia Wonen wordt elk complex voorzien van een strategie. Eén van de strategieën is verkoop. Eind 2021 waren 318 huurwoningen gelabeld voor verkoop. De voor verkoop onder voorwaarden gelabelde woningen van voormalig Vallei Wonen zijn hier niet bij in begrepen.

Vanuit de verkoopvijver zijn afgelopen jaar 12 woningen verkocht. Er zijn drie woningen aan zittende huurders verkocht, in Harderwijk, Nunspeet en Oldebroek. Ook zijn er 2 woningen met voorrang aan huurders van Omnia

verkocht. Dit gebeurde in Harderwijk en Nunspeet. Op het moment dat er woningen in verkoop gaan, hebben huurders van Omnia Wonen twee weken lang exclusief de mogelijkheid om de vraagrijs te bieden. Als er meerdere huurders reageren, dan kan onder meer de woonduur van betekenis zijn in de gunning.

Gemeente	Aantal woningen in verkoop		Gemeente	Aantal woningen verkocht
Nunspeet	86		Nunspeet	2
Harderwijk	7		Harderwijk	(niet DAEB) 3
Oldebroek	52		Oldebroek	2
Arnhem	35		Arnhem	2
Assen	3		Assen	0
Amstelveen	112		Amstelveen	2
Steenwijkerland	1		Steenwijkerland	0
Utrecht	22		Utrecht	1
Totaal	**318**		Totaal	**12**

Daarnaast zijn 2 gepacht(e) stukken grond verkocht, respectievelijk in Nunspeet en in Harderwijk.

Nadat de verkoop van het Kulturhus in Elspeet eind 2019 werd ontbonden, is in 2020 door de gemeente onderzocht wat de wensen zijn. De gesprekken over verkoop zijn in 2021 voortgezet. Op 10 november 2021 heeft dit geresulteerd in de overdracht van het pand aan de Nachtegaalweg. Ten behoeve van een kleine aanpassing aan de gevel is er nog een bedrag in depot gehouden. De kosten van deze aanpassing blijven ruimschoots binnen het in depot gehouden bedrag en de verwachting is dat e.e.a. nog in het eerste kwartaal 2022 volledig afgerond is.

In 't Harde had Omnia Wonen een gebouw in eigendom dat als voormalig ketelhuis fungeerde voor de omliggende woningen. Omdat deze ruimte niet meer in gebruik was, verloederde dit steeds meer. Er is in 2018 al een verkoopbesluit genomen, maar toen waren er geen geïnteresseerden. Vanwege de hoge sloopkosten in verband met de aanwezigheid van asbest, is op het moment dat zich wel een geïnteresseerde meldde gekozen om het pand in de huidige staat te verkopen. De verkoop heeft gezorgd dat de veel hogere sloopkosten niet door Omnia Wonen worden gedragen en ook voor herstel van het dak geen kosten hoeven te worden gemaakt.

In 2021 zijn gesprekken gestart met een zorginstelling die een pand huurt in Steenwijk en de huur wil beëindigen. Voor dit pand geldt een verplichting tot herstel in de oude staat bij het opzeggen van de huur. De terugbouwkosten zijn echter dusdanig dat een mogelijke aankoop wellicht voor de zorginstelling een betere investering is. De verwachting is dat het pand in 2022 wordt verkocht en overgedragen aan de zorgpartij.

Overige onroerend goed

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 verhuren 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.

In Woudenberg bezit Omnia Wonen een deel van de ruimten binnen het multifunctioneel centrum De Schans. Eén van deze ruimten was in gebruik als kantoor en werd gedeeld met de coöperatie De Kleine Schans. Reeds bij de fusie met Vallei Wonen was aangegeven dat het gebruik van dit kantoor op termijn afgebouwd zou worden. In 2021 heeft De Kleine Schans te kennen geven het huurcontract op te zeggen. De samenwerking vormde een belangrijke basis voor het behoud van het kantoor voor Omnia Wonen. Na de opzegging is dan ook besloten om zelf ook het kantoor in De Schans te verlaten. Om het contact met de huurders te behouden is gekozen voor een flexibele locatie in het Cultuurhuis in Woudenberg. Ook de bewonerscommissie maakt hier gebruik van.
Na het vrijvallen van het kantoorpand in De Schans heeft Omnia Wonen besloten om in 2022 na te gaan of zij het eigendom in De Schans willen behouden of niet.

Woonruimteverdeling

In de regionale samenwerkingsverbanden RNV en SWEV wordt onderling intensiever dan voorheen samengewerkt om de opgave in de woningmaktregio's vorm te geven. Ook wordt hierbij sterker ingezet op sturing van de regionale agenda van de gemeenten.

Huurwoningen worden volgens plaatselijke of regionale regels verdeeld. Omdat onze huurwoningen over 13 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 woonduur, maar de inschrijfduur 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.

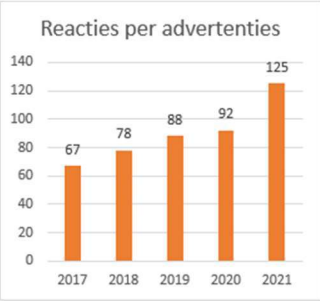
In de gemeenten Assen en Steenwijkerland werken wij volgens een distributiesysteem. Degene die bovenaan de lijst van woningzoekenden staat, komt als eerste in aanmerking voor de leegkomende woning.

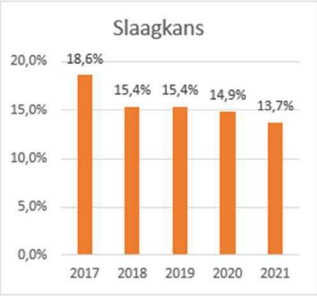
In de regio's Amersfoort, Noord-Veluwe, Arnhem-Nijmegen en Den Haag werken we met andere corporaties samen in een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Voor de regio Amersfoort betekent dit dat woningzoekenden via één systeem (Woningnet) op de vrijkomende woningen van zeven corporaties kunnen reageren. Voor de regio Noord-Veluwe gaat het om het woningbezit van vier corporaties dat wordt aangeboden via een systeem (Wonen Noord-Veluwe). In de regio Arnhem-Nijmegen en Den Haag heeft Omnia Wonen zich aangesloten op het regionale systeem.

In Amstelveen wordt geen woonruimteverdeelsysteem toegepast, omdat daar de vrijkomende woningen worden verkocht.

De druk op de woningmarkt is in 2021 verder toegenomen. Al een aantal jaren op rij neemt het aantal actief woningzoekenden toe, reageren zij vaker op woningadvertenties en nemen hun slaagkansen af. De corporaties bouwden wel nieuwe woningen, maar dit was niet voldoende om de vraag naar sociale huur bij te benen. Het aantal

actief woningzoekenden blijft stijgen. Meer woningzoekenden zorgden samen voor meer reacties per advertentie. Het aantal woningen dat verhuurd werd, nam ook toe. De vraag (actief woningzoekenden) nam echter sterker toe dan het aanbod (verhuurde woningen). De slaagkans nam daarom opnieuw af. Ter illustratie in onderstaande tabellen het verloop van de slaagkans de afgelopen jaren op de Noord Veluwe.





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

Bij de woningtoewijzing kijken we altijd naar het evenwicht tussen inkomen en huurprijs. De doelstellingen en de wettelijke regelingen (passend toewijzen en staatssteunregeling) zijn verwerkt in ons toewijzingsbeleid. Daarbij staan twee doelstellingen voorop:

1. Minimaal 95% van de toewijzingen aan woningzoekende met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens is passend.
2. Minimaal 80% van de huurwoningen wordt toegewezen aan de doelgroep.

Er waren 488 woningzoekenden die een toewijzing kregen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Hiervan is 2,1% niet passend toegewezen. Met 97,9% passend toegewezen woningen wordt ruim aan de eis van 95% voldaan.

Daarnaast bestemmen we maximaal 10% van de duurdere sociale huurwoningen voor middeninkomens en 10% voor de zogenaamde vrije toewijzing. Zo ontstaat de minimale toewijzing van 80% aan de doelgroep.
In 2021 is 95,3% (2020: 96,5%) van de sociale huurwoningen aan de doelgroep toegewezen. Achttien nieuwe huurders (2,7% van de toewijzingen) hadden een inkomen tussen € 40.025 en € 44.655. Daarnaast is 2,0% van de toegewezen sociale huurwoningen naar huurders gegaan met een inkomen boven de € 44.655. In 2021 zijn totaal 659 sociale huurwoningen toegewezen.

Inkomenscategorie	Aantal woningen	Percen-tage
≤ € 40.024	628	95,3
€ 40.024 - € 44.655	18	2,7
> € 44.655	13	2,0
Totaal	**659**	**100**

Mutaties

In 2020 kende Omnia Wonen een mutatiegraad van 8,45% (2020:7,64%). Net als voorgaande jaren loopt deze per gemeente sterk uiteen. Er zijn 729 woningen opnieuw verhuurd, waarvan 207 nieuwbouwwoningen. Dit zijn zowel de sociale huurwoningen (686) als de vrije sector woningen (43). In 2021 zijn in totaal 502 bestaande woningen vrijgekomen. Eind 2021 stonden 42 (2020:45) woningen leeg. Daarnaast is een deel van de vrijgekomen verkocht of staan in de verkoop.

Doordat aansluitende verhuur niet altijd mogelijk was en niet alle vrijgekomen verkoopwoningen direct zijn verkocht, heeft dit effect op de mutatiegraad.

Gemeente	Aantal woningen 1-1-2021	Aantal mutaties	Percentage
Amersfoort	896	235	26,23%
Nunspeet	2.516	132	5,25%
Woudenberg	1.070	73	6,82%
Harderwijk	1.038	104	10,02%
Oldebroek	560	30	5,36%
Elburg	470	42	8,94%
Ermelo	28	0	0,00%
Arnhem	527	36	6,83%
Assen	338	23	6,80%
Amstelveen	114	0	0,00%
Den Haag	607	24	3,95%
Steenwijkerland	426	30	7,04%
Utrecht	39	0	0,00%
Totaal	**8.629**	**729**	**8,45%**

De hoge mutatiegraad in Amersfoort komt door het verhuren van 146 nieuwbouwwoningen. De hogere mutatiegraad in Harderwijk komt door het verhuren van 47 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad in Elburg is ook iets hoger omdat hier 14 nieuwbouwwoningen zijn verhuurd.

Doorstroming

De woningmarkt zit op slot. Om beweging op de woningmarkt te krijgen voert Omnia Wonen al sinds 2019 experimenten uit om de doorstroming te bevorderen. In 2020 ontwikkelden we een gereedschapskist met een ruime set aan instrumenten om doorstroming te stimuleren. In 2021 is gewerkt aan de implementatie van deze maatregelen. Daarnaast zijn op het gebied van communicatie op meerdere manieren doorstroomproeven onder de aandacht gebracht bij huurders en woningzoekenden.

Proef doorstroming Amersfoort

Op 1 juni 2021 zijn we samen met de gemeente Amersfoort, Portaal en De Alliantie van start gegaan met een doorstromingsproef van een jaar. De proef bestaat uit een set aan doorstroomregelingen voor huurders die het zetten van de stap naar een woning die beter aansluit bij hun woonbehoefte(n) en levensfase makkelijker maken. Zo

kunnen oudere huurders o.a. gebruik maken van de hulp van wooncoaches. Sociale huurders die een ruime woning achterlaten krijgen voorrang wanneer zij verhuizen naar een kleinere woning met de 'Van Groot naar Beter' regeling. Daarnaast kan men aanspraak maken op een verhuispremie en woonlastengewenning. Ook is een aantal nieuwbouwprojecten aangewezen voor doorstroomexperimenten en krijgen sociale huurders die een ruime woning achterlaten voorrang in het middensegment, de vrije sectorhuur en koop.

Amersfoortse huurders van 55 jaar en ouder zijn met een brief en een folder over de wooncoach op de hoogte gesteld van de proef, de maatregelen en ondersteuningsmogelijkheden. Ook op de websites en sociale kanalen van de corporaties en de gemeente is actief gecommuniceerd om de proef onder de aandacht te brengen. De eerst resultaten van het eerste half jaar zijn erg positief, waaronder 48 woningtoewijzingen met de van Groot naar Beter regeling.

Doorstroomexperimenten nieuwbouw

Bij nieuwbouwproject de Nieuwe Haghe in Amersfoort - onderdeel van de proef in Amersfoort – zijn zes woningen verhuurd aan mensen die een grote sociale huurwoning achterlieten. Bij deze zes woningen voerden we een experiment uit om een zo lang mogelijke verhuisketen te realiseren.

In Harderwijk is bij nieuwbouwproject De Hanzen ook een doorstroomexperiment uitgevoerd. Hier werden negen van de 47 driekamerappartementen met voorrang toegewezen aan huurders van Omnia Wonen of UWOON die een ruime woning in de gemeente Harderwijk achterlieten. De negen ruime woningen die met het experiment vrijkwamen zijn vervolgens met voorrang verhuurd aan gezinnen. Het project heeft een verhuisketen op gang gebracht én gezorgd dat meer huurders passend wonen.

Eind 2021 is de voorbereiding gestart voor de verhuur van de nieuwbouwcomplexen De Hoevelaar en Nijverheyd in Woudenberg. Op basis van de experimentenregeling in de huisvestingsverordening krijgen huurders van Omnia Wonen die 55 jaar of ouder zijn én een eengezinswoning achterlaten voorrand bij de toewijzing.
Ook bij deze experimenten is weer veel aandacht besteed aan communicatie en de mogelijkheden tot doorstroming. Zo ontvingen huurders met een ruime woning een brief over dit specifieke onderwerp en werden er nieuwsberichten in de krant, de sociale kanalen en de website geplaatst.

Verhuiscoach provincie Gelderland

Ook op de Noord-Veluwe hebben we als regio dit jaar stappen gezet op het gebied van doorstroming. Om te zorgen dat meer Gelderlanders in een passende huurwoning kunnen wonen, zet de provincie verhuiscoaches in. Tot 2025 wil de provincie 1500 ouderen begeleiden naar een woning die beter bij hen past. De doorstroming van deze 55-plussers moet een verhuisbeweging van totaal 6000 huishoudens in gang zetten. De verhuiscoach gaat voor een periode van minimaal twee jaar aan de slag in de regio.

Na een zorgvuldige selectieprocedure heeft de provincie gekozen om de verhuiscoach in te zetten in de regio Noord-Veluwe. De verhuiscoaches zorgen voor een betere match tussen enerzijds huurders die nu of in de toekomst willen verhuizen en anderzijds de woningen die beschikbaar én passend zijn. Begin 2022 start de verhuiscoach in de regio Noord-Veluwe. Dit betreft de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten. Eind december 2021 ondertekenden de woningcorporaties uit deze regio (Omnia Wonen, UWOON, deltaWonen & Woningstichting Putten), de betrokken gemeenten en de provincie een samenwerkingsovereenkomst over de inzet van de verhuiscoach. Hiermee slaan wij de handen ineen en werken we samen aan het terugdringen van het woningtekort.

Toewijzing bijzondere doelgroepen

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. Op grond van de uitgangspunten in het kader van 'Scheiden wonen en zorg' verhuren we steeds meer woningen of wooneenheden rechtstreeks aan mensen met een zorgindicatie.

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 die via het reguliere circuit worden toegewezen. Daardoor ontstaat er een mix van zelfredzame en minder zelfredzame huurders.

Op de Noord-Veluwe zijn afspraken gemaakt met de gemeenten om een deel van de woningen (5% van de mutaties), die vrij toegewezen mogen worden beschikbaar te stellen voor het huisvesten van deze doelgroepen. Omnia Wonen heeft in 2021 op de Noord-Veluwe 4% toegewezen aan een bijzondere doelgroep via de Centrale Uitgang. De match maken tussen woningzoekende en de gemeente waar ze kunnen wonen lukt niet altijd. We zien vooral dat de vraag in Oldebroek en Harderwijk groter is dan in de overige gemeentes. In deze gemeentes hebben we dan ook meer toegewezen dan 5%, in Oldebroek 7% en in Harderwijk 6%.

Daarnaast heeft Omnia Wonen in meerdere gemeenten statushouders gehuisvest en daarbij een bijdrage geleverd aan de taakstelling voor 2021. In totaal zijn 68 statushouders geplaatst.

Daarnaast hebben we op de Noord-Veluwe 19,6% en in Amersfoort 20% van onze vrijgekomen huurwoningen verloot. Daarmee zijn we zowel op de Noord-Veluwe als in Amersfoort in lijn met de prestatieafspraken.

Gemeente	Aantal statushouders
Nunspeet	29
Elburg	4
Oldebroek	4
Harderwijk	5
Amersfoort	7
Woudenberg	18
Arnhem	1

4. Kwaliteit

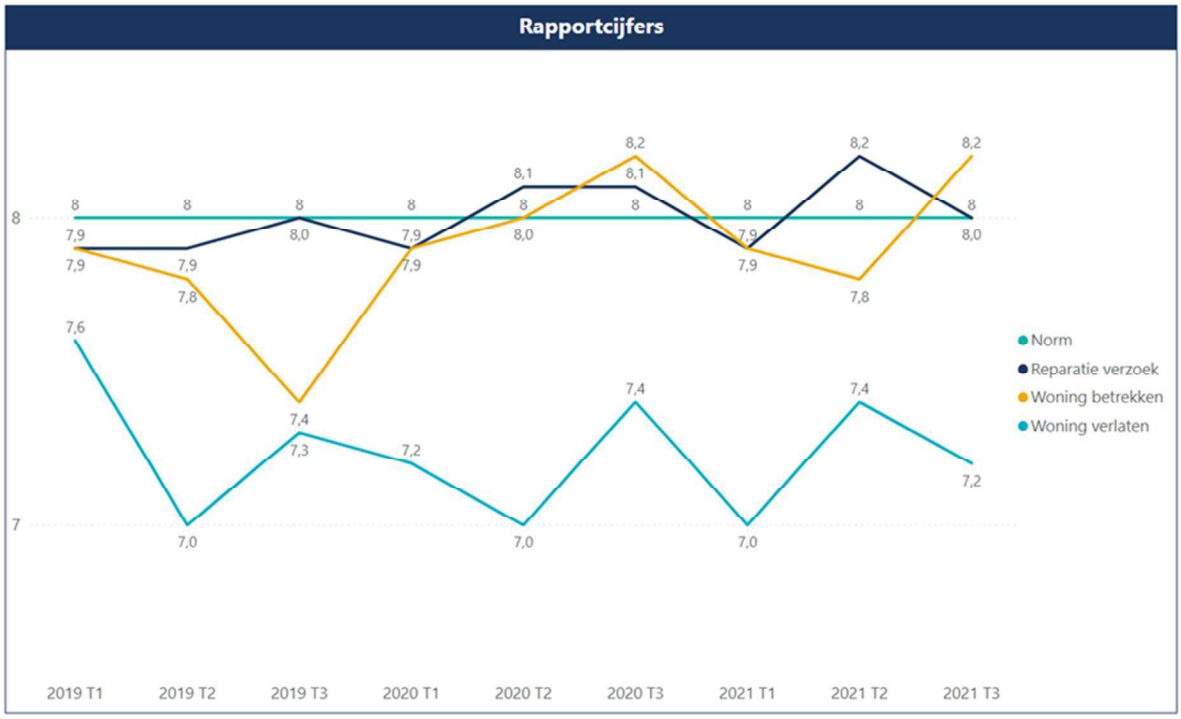
Visie en doelstellingen

Kwaliteit gaat voor ons verder dan alleen de kwaliteit van de woning. Naast de woning hechten we aan de kwaliteit van de omgeving en het samenleven. We hebben daarom aandacht voor mens en buurt. Wij kennen onze mensen en onze mensen kennen ons. Om zicht te krijgen op de zichtbaarheid en aanspreekbaarheid werd een nulmeting gedaan via een huurderspanel.

Voor de woningen richten we ons op doelmatigheid en sober. Duurzaamheid is een belangrijk thema, maar dan wel gezien vanuit de mogelijkheid van beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten.

Huurderstevredenheid

Doorlopend meet Omnia Wonen de tevredenheid van de huurders over woning betrekken, reparatieverzoeken en woning verlaten.



We zien de afgelopen jaren een stijging in de tevredenheid rondom woning betrekken en reparatieverzoeken. Begin 2021 daalden beiden onder de norm van een 8 die Omnia Wonen zichzelf stelt. Uiteindelijk is het huurdersoordeel volgens het Aedes benchmarkt cijfer een 7,9

De tevredenheid over de woning verlaten blijft schommelen tussen de 7,0 en 7,4. Dit onderdeel blijft een aandachtspunt. Van de ondervraagden geeft 60% een cijfer tussen de 6 en de 8. Deze groep geeft aan dat we verbeter punten hebben in de communicatie. Dit is onderdeel van het gesprek met klantondersteuning en de woonadviseurs. Van de ondervraagden geeft 24% een 8 of hoger. Het huurdersoordeel volgens de benchmark van Aedes is een 7,1.

Op het onderdeel reparatieverzoek blijven we goed scoren. De eigen dienst scoort zelfs gemiddeld een 8,4. Het huurdersoordeel volgens de Aedes benchmarkt is een 8,0

Het voordeel van de continue meting is dat we gedurende het hele jaar de klantbeoordelingen kunnen volgen en indien nodig (tijdig) bijsturen. Daarnaast krijgen wij een signaal wanneer een klantscore laag is. We kunnen dan adequaat reageren naar de huurder om het probleem of gebrek te verhelpen. Dit kan echter alleen als de huurder zijn gegevens met ons deelt. Want huurders kunnen ook anoniem hun enquête invullen. Dit alles om binnen de normen van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) te blijven. Huurders geven aan dat ze deze wijze van meten fijn vinden. Daarnaast zijn ze blij verrast als contact wordt opgenomen bij een lage score.

Klachten

Soms gaat helaas niet alles naar tevredenheid. Dan kan een klacht worden ingediend. Een klacht is een uiting van ongenoegen waar Omnia Wonen iets van kan leren en kan verbeteren. Het gaat dan om klachten over onze dienstverlening, ons beleid of een medewerker.

In 2021 zijn 84 klachten geregistreerd in een dossier. Een stijging ten opzichte van 2020 (52). Eind 2021 hebben we Dynamics Empire zo ingericht dat de klachten goed geregistreerd en de afhandeling gemonitord kan worden. Ook is opnieuw de procedure via de klachtencoördinator onder de aandacht gebracht. Deze optimalisatie van de klachtenregistratie bracht meer inzicht in het aantal daadwerkelijke klachten.

Er zijn drie soorten klachten: klachten over het beleid, klachten over gedrag en klachten over het proces. De meeste klachten betreffen het proces en daarbij vooral het proces van het dagelijks en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er relatief veel klachten over gedrag. Het gaat hierbij om het niet nakomen van afspraken of de bejegening door ketenpartners of medewerkers. De ervaring is dat deze snel worden opgepakt en afgehandeld door de medewerkers.

Klachtenadviescommissie

Als een klacht niet naar tevredenheid van de klager wordt opgelost dan, heeft deze de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de externe 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).

In 2021 hebben vijf huurders hun klacht bij de Klachtenadviescommissie neergelegd. Drie huurders hadden hun klacht niet bij Omnia Wonen kenbaar gemaakt. Deze klachten zijn alsnog door Omnia Wonen opgepakt en afgehandeld. De vierde klacht, die bij de Klachtenadviescommissie was ingediend en daar lang was blijven liggen, was ondertussen ook door ons afgehandeld.

Bij één klacht uit 2021 was de huurder het niet eens met onze oplossing en heeft de Klachtenadviescommissie advies gegeven. Het advies van de Klachtenadviescommissie was in het voordeel van de huurder. Dit advies heeft Omnia Wonen opgevolgd.

Commissie Governancecode Woningcorporaties

Afgelopen jaar is ook een klacht ingediend bij de commissie Governancecode woningcorporaties. Deze commissie heeft als taak om te beoordelen of corporaties handelen conform de Governancecode. De klacht van de huurder was gericht op juist toepassen van het intern klachtenprotocol en het functioneren van de regionale klachtenadviescommissie (KAC). De commissie heeft in haar uitspraak aangegeven dat het interne klachtenprotocol op de juiste wijze is uitgevoerd. Als het gaat om het functioneren van de KAC is de klacht gegrond verklaard. Het ging hier om het tijdig plannen van een zitting en het doorsturen van het dossier. Inmiddels zijn beide zaken opgepakt. Daarnaast zijn de corporaties die betrokken zijn bij de KAC geïnformeerd over de uitspraak en is afgesproken dit punt mee te nemen in de jaarlijkse evaluatie.

Huurcommissie

Door achterstand in de behandeling van de zaken bij de huurcommissie stonden er nog twee zaken open bij de huurcommissie, één uit 2019 en één uit 2020. Beide huurders hadden een verzoek tot huurverlaging ingediend. In beide zaken heeft de huurcommissie in 2021 uitspraak gedaan en zijn de verzoeken van de huurders ongegrond verklaard.
In 2021 hebben twee huurders een verzoek tot huurverlaging in verband met achterstallig onderhoud bij de huurcommissie ingediend. In beide zaken heeft de huurcommissie in 2021 uitspraak gedaan en aangegeven dat het verzoek van de huurders ongegrond was.
Hiermee zijn alle verzoeken tot huurverlaging in verband met onderhoud door de huurcommissie afgehandeld.

Participatie

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 (SHOW) is op centraal niveau onze gesprekspartner. De huurdersorganisatie adviseerde over onder andere de volgende zaken:

- Communicatie rondom servicekosten
- Doorstroombeleid
- Huursombenadering van 2021
- Verkoop van woningen in Elspeet
- Verkoop De Meenthehof in Steenwijk
- Strategie voor verkoop niet kerngebied
- Benoeming interim-bestuurder en twee commissarissen

De SHOW heeft bij meerdere adviesaanvragen vragen en opmerkingen bij de voorstellen en voorgenomen besluiten gesteld. Dit heeft op een aantal punten geleid tot aanpassing en verduidelijking. Uiteindelijk zijn alle trajecten met een positief advies afgerond.

In het overleg met het dagelijks bestuur van de SHOW is gesproken over diverse zaken, waaronder de adviesaanvragen, het jaarverslag 2020 van zowel Omnia Wonen als de SHOW, de begroting 2021 van beiden en de prestatieafspraken met diverse gemeenten.

Eind 2021 liep de samenwerkingsovereenkomst met de SHOW af. Voor de evaluatie en vernieuwing zijn meerdere afspraken gepland, maar helaas door corona uitgesteld. Begin 2022 wordt dit alsnog opgepakt.

Leefbaarheid

2021 was een jaar dat helaas weer in het teken stond van corona. Toch hebben we dit jaar veel voor onze huurders kunnen doen op het gebied van leefbaarheid. In chronologische volgorde zullen we een aantal projecten uitlichten. Naast deze projecten hebben we ook zaken uitgevoerd als extra schoonmaak, plaatsen automatische deurdrangers, bomen snoeien en het herstel van bestrating.

Rattenbestrijding Den Haag

In Den Haag hebben we in de wijken Mariahoeve en Morgenstond veel rattenoverlast. In samenwerking met verschillende partijen zijn we in april 2021 gestart met een nieuwe aanpak van bestrijding. De eerste resultaten zijn nu zichtbaar.

Voorjaarsbloemenactie Oldebroek – Elburg

In het voorjaar zijn we weer bij onze huurders langs geweest met een voorjaarsbloemenactie. Dit keer zijn we met langsgegaan bij de huurders in Oosterwolde, 't Loo en De Dijkjes in Elburg. Het was een groot succes en bewoners waarderen dit gebaar in de coronatijd.

***Tuinenactie** Woudenberg*

Om te stimuleren dat bewoners de tuin netjes bijhouden, werd in Woudenberg een tuinenactie opgezet. Hier waren diverse prijzen mee te winnen. Eén voor de meest verzorgde tuin en eén voor de tuin met de grootste positieve veranderen. Elke bewoner kreeg een zakje met bloemenzaadjes. In september zijn de prijzen uitgereikt.

Groen project Nunspeet

Aan de Vitringaweg bevonden zich al jarenlang enige woningen met een verwaarloosde tuin. Deze zijn aangepakt met behulp van stichting Present. Bewoners van de seniorenwoningen die hierop uitkeken, kwamen om de beurt langs om hun complimenten te geven en de dankbaarheid uit te spreken dat er wat aan gedaan werd. Men was blij en verrast om te zien dat het zo mooi en netjes is geworden.

Schoonmaakdag de Bogen Harderwijk

Bij De Bogen werd een schoonmaakdag georganiseerd. Het was een groot succes. De omgeving was aan het einde van de dag weer peuk- en onkruid vrij, de bloembakken en zelfs de wanden van het prieel stonden er weer mooi bij.

Burendag Petraveldje Nunspeet

Zaterdag 25 september werd op het Petraveldje in Nunspeet een leuke middag georganiseerd in het kader van Burendag. De middag werd georganiseerd door onder andere Straatwerkhoek Nunspeet.

Burenmiddag Krommekamp Harderwijk

Na meerdere jaren commotie en tumult aan de Krommekamp, is er in samenwerking met de Gemeente, ZorgDat, Tactus, GGZ, Politie, Stimenz, bewoners en begeleiding van een aantal huurders gewerkt aan meer rust in de straat. Al zeker 2 jaar zijn we met alle partijen hard aan het werk, om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Dat was hard nodig, maar na 2 jaar kunnen we wel stellen dat het een stuk leefbaarder is geworden in de straat. Dat laatste werd gisteren gevierd tijdens een gezamenlijk georganiseerd koffiemoment.

Steunpunten

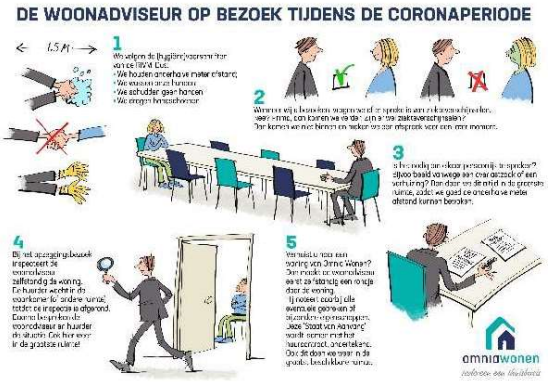
Veel gemeenten kennen steunpunten voor zorg en welzijn. Vaak is een dergelijk steunpunt gevestigd in een complex (van Omnia Wonen) met appartementen waarin ouderen en/of mensen met een beperking wonen. Zowel de mensen die in het complex wonen als omwonenden in de wijk kunnen een beroep doen op de diensten van de zorg- en welzijnspartijen van het steunpunt. Omnia Wonen heeft eind 2021 de volgende zorgsteunpunten:

- de Bogen in Harderwijk;
- de Veluwse Heuvel in Nunspeet, tevens Wijk Ontmoetingscentrum;

- het Wijk Ontmoetingscentrum in Nunspeet aan de Binnenhof;
- de Oranjehof in Elspeet;
- de Meenthehof in Steenwijk;
- Hertog Willemweg in ’t Harde.

Corona

Vanuit de lessen die we in 2020 hebben opgedaan wisten we de huurder zo optimaal mogelijk te bedienen. Met het protocol “samen veilig doorwerken” van de Rijksoverheid hebben we een aantal keer onze werkwijze lichtelijk moeten aanpassen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het aantal contactmomenten dat medewerkers met huurders hebben en het dragen van een mondkapje. Het is ons steeds gelukt om geen besmettingen op de werkvloer te hebben. We wijzen onze medewerkers dan ook geregeld op het belang van het volgen van de werkwijze zoals we deze hebben opgesteld en in onderstaande figuur is weergegeven.



Sociale problemen

Omnia Wonen gaat actief om met problemen achter de voordeur. De vraagstukken die spelen kunnen heel divers zijn; vereenzaming, schulden, verslaving, huiselijk geweld of 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 de ketenpartners hebben hierin een signalerende rol. Als wij signalen van problemen achter de voordeur krijgen, kijkt de woonadviseur in zijn netwerk hoe hij de huurder aan de juiste instantie kan koppelen.

Voorkomen van ontruimingen

Wanneer afspraken over betaling niet nagekomen worden, wordt de zaak op een gegeven moment overgedragen voor de incassoprocedure. In een aantal gemeenten (Amersfoort, Oldebroek, Nunspeet en Harderwijk) hebben we de samenwerking, tussen corporaties, gemeente en maatschappelijk werk rondom huisuitzettingen formeel vastgelegd.

Ook in 2021 heeft corona invloed gehad op de huurincasso. We zijn terughoudend geweest in het ontruimen van huurders in 2021. In de eerste paar maanden van 2021 hebben we niet ontruimd. Helaas is het, door verschillende redenen, in enkele gevallen niet gelukt om een ontruiming te voorkomen. In 2021 hebben we vijf keer een ontruiming aangezegd. Hiervan heeft één huurder er zelf voor gekozen om de sleutel in te leveren. Twee huurwoningen zijn daadwerkelijk ontruimd en met de andere twee huurders is het alsnog gelukt om een betalingsregeling af te spreken en de juiste hulpverlening te krijgen.

Onderhoud en investeringen

Het onderhoud dat we uitvoeren is op te delen in twee hoofdsoorten. Allereerst het planmatig en contractonderhoud. Daarnaast is er ook het niet planmatig onderhoud, waaronder reparatie- en mutatieonderhoud vallen. Naast het onderhoud spreken we van investeringen als er sprake is van een renovatie. Hierbij worden zoveel mogelijk werkzaamheden geclusterd en vaak ook verbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.

Planmatig en contractonderhoud

Planmatig onderhoud omvat de werkzaamheden die dienen om een verhuurbare eenheid of complex om de ingetreden achteruitgang op te heffen. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om de technische en bouwkundige staat te herstellen naar de gewenste staat.

In 2021 zijn bijna alle 119 geplande, noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en opgeleverd. Gezien de coronacrisis en het proces rondom nieuwe overeenkomsten met onze ketenpartners een hele prestatie. Het betrof 42 projecten onderhoud exterieur (ruim 1.000 vhe) en 16 projecten interieur (ruim 400 keukens en sanitaire ruimten vervangen). Bij 59 projecten werden elementen of onderdelen van installaties (CV en liften) vervangen. 22 Projecten lopen door in 2022. Deze vertraging, met name in Woudenberg, komt met name door de lange levertijden van elementen en onderdelen bij toeleveranciers als gevolg van de coronacrisis.

In totaal is in 2021 ruim 12 miljoen uitgegeven aan planmatig en contractonderhoud. Dit is 1,5 miljoen minder dan begroot. Dit komt met name omdat de budgetten voor de projecten vervangen rookmelders en vervangen open verbrandingstoestellen voor een groot deel zijn doorgeschoven naar 2022. Hiervan lukte het niet om de uitvoering in 2021 te realiseren..

Niet planmatig onderhoud

Niet planmatig onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het betreft herstelwerkzaamheden in de woning. Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd als een woning van huurder wisselt. Klein onderhoud wordt in de basis door onze eigen vaklieden uitgevoerd. Voor groot onderhoud geven we de opdracht aan onze partners.

Onderhoud	Begroting 2021	Realisatie 2021
Reparatie	1.511.834	1.990.641
Mutatie	1.169.308	1.722.877

Bij reparatieonderhoud is dit jaar het budget overschreden met ruim 400k. Dit heeft meerder factoren. Zo zijn de kosten van het serviceabonnement niet meer dekkend is. Dit zorgt voor een negatief resultaat van ruim 145k op het reparatie onderhoud. Inmiddels is gestart met een proces om dit abonnement te evalueren en aan te passen.
Daarnaast zijn de bouwkosten fors gestegen. Deze werkzaamheden gebeuren veel op regiebasis. Daarmee betalen we de huidige bouwkosten. Afgelopen jaar zijn de kosten voor een gemiddeld verzoek gestegen met maar liefst 12%.

Ook bij het mutatieonderhoud is een budgetoverschrijding te zien. Ook hier spelen de stijgende bouwkosten een grote rol. Daarnaast waren er in 2021 veel grote mutaties met kosten boven de €10.000,- (39 stuks). Dit tezamen leidde tot een stijging per verzoek van 28%.

In 2021 is intern een traject gestart om te komen tot een betere manier van begroten en beheersing van de realisatie op het niet planmatig onderhoud. Hierbij ligt de nadruk op demarcatie, kwaliteitsbeleid, beheersbare kosten, meetbaar maken van de prestaties en de borging in de organisatie.

Investeringen

Bij investeringen, ook wel renovatieprojecten, worden onderhoudswerkzaamheden en investeringsmaatregelen zoveel mogelijk geclusterd uitgevoerd. Hier staat meestal een huurverhoging tegenover, maar ook een verlaging van de woonlasten waardoor de huurder per saldo minder betaalt.

In totaal is in 2021 ruim 9,5 miljoen uitgegeven aan investeringsmaatregelen. Hiermee zijn 121 woningen in Oldebroek gerenoveerd. Er is groot onderhoud uitgevoerd aan de daken, gevels, vloeren en installaties waarbij alle woningen naar label A zijn verduurzaamd. Door de 70% deelname worden de kosten gedeeltelijk terugverdiend met een huurverhoging.

Tevens zijn in 2021 drie startbesluiten opgesteld en goedgekeurd voor de renovatie van twee woningen in Nunspeet, negen woningen in Oosterwolde en 60 woningen in Amersfoort. Deze projecten worden in 2022 uitgewerkt naar een investeringsbesluit.

Ketensamenwerking

Nieuwe overeenkomsten

De belangrijkste doelstelling voor 2021 was het afronden van de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten met vier ketenpartners voor planmatig onderhoud en investeringsprojecten. Helaas is dit nog niet afgerond. Wel zijn gesprekken gevoerd met de partners over de voortgang van dit proces. Het niet kunnen sluiten van deze overeenkomsten brengt onzekerheid met zich mee en vertraagt de optimalisatie van processen binnen de ketensamenwerking. Desondanks geeft de praktijk, waarbij alle projecten in 2021 volgens planning zijn uitgevoerd en met de gewenste kwaliteit zijn opgeleverd, voldoende vertrouwen in de samenwerking.

Planmatig Onderhoud

De afdeling Vastgoed heeft, als onderdeel van de nog op te stellen samenwerkingsovereenkomsten, met de partners Talen en Lenferink in 2021 een definitieve procesplanning opgesteld voor onderhoud aan het exterieur en interieur. Het uitwerken van de definities en samenstellen van het prijzenboek is een separaat proces, maar maakt wel deel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Dit proces bevindt zich in de afrondende fase. Talen en Lenferink zijn in 2021 verantwoordelijk gesteld voor het beheren en actualiseren van de MJOP van alle complexen – voor zowel exterieur als interieur – op basis van een door Omnia Wonen gemaakte clusterverdeling. Deze verantwoordelijkheden moeten nog worden vastgelegd in de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten.

Investeringsprojecten

De afdeling Vastgoed heeft, in samenwerking met de partners Talen, Lenferink, Salverda en Hegeman, ook een concept procesplanning opgesteld voor investeringsprojecten. De definities, taken en verantwoordelijkheden van alle partijen worden vastgelegd en toegevoegd aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten. De keuze met betrekking tot het verdelen van de investeringsprojecten onder de vier partners en het benoemen van een hoofdaannemer hoort hier ook bij. Dit staat gepland voor 2022.

MJOIB

Actualisatieproces

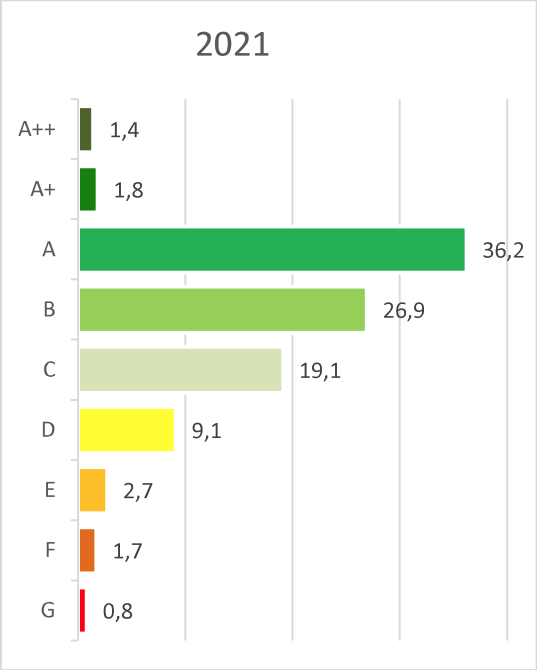
De deadline van 1 januari 2022 voor het actualiseren van de MJOB is gehaald. Van elk cluster, inclusief het gehele bezit in Woudenberg, zijn nu recente conditiemetingen beschikbaar van zowel het exterieur als het interieur. Deze vormen de basis voor de nieuwe MJOP (MJOB op clusterniveau). Het verwerken hiervan wordt naar verwachting in Q2 van 2022 afgerond. Ook zijn in 2021 alle verduurzamingsmaatregelen verwerkt op basis van de routekaart CO2-neutraal die in samenwerking met Atriensis is opgesteld.
De eerstvolgende MJOB noemen we daarom MJOIB: een integraal opgestelde onderhouds- en investeringsbegroting waarin alle maatregelen op elkaar zijn afgestemd. Een mooi resultaat wat in samenwerking met de vier ketenpartners (Talen, Lenferink, Salverda en Hegeman) en adviesbureau Plan4it is behaald. Vanaf 2022 zullen deze partijen zelfstandig de MJOIB actueel houden, waarbij Omnia Wonen de besluiten neemt met betrekking tot de voorgestelde investeringsmaatregelen. Daarnaast leveren de installateurs actuele planningen aan voor de warmteopwekkings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties. De taken en verantwoordelijkheden van alle partijen worden in 2022 vastgelegd in de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten.

Budgetbewaking

Intern zijn verbeteringen doorgevoerd in het begrotingsproces. Er worden door de medewerker Vastgoedbegroting nu maandelijks rapportages gemaakt waarin de realisatie van de onderhouds- en investeringsprojecten wordt afgezet tegen de begroting. Zo kan er sneller worden bijgestuurd indien noodzakelijk.
Voor het importeren van de nieuwe jaarbegroting vanuit O-prognose naar Dynamics Empire wordt nu eerst een controle uitgevoerd door de financial controller. Deze toetst de budgetten aan de goedgekeurde begroting. Na het importeren vindt nogmaals een controle plaats. Het risico van afwijkingen tussen de ingelezen en goedgekeurde begroting is hiermee tot een minimum beperkt.

Energieprestaties

De afgelopen jaren heeft Omnia Wonen veel geïnvesteerd om de woningen naar een beter energielabel te krijgen. Het doel om gemiddeld label B te halen is al in 2018 behaald. Desondanks investeren we nog steeds in verbetering en dan met name in woningen die nu nog label D, E, F of G hebben. In het overzicht is te zien dat eind 2021 14,3 %van onze woningen nog een dergelijk label had.



Inmiddels is een nieuwe meetmethode ingevoerd, de NTA.Bij het het actualiseren van de energielabels zal dit een verschuiving opleveren. De ervaring van het eerste jaar NTA is dat het gemiddelde redelijk gelijk blijft.”

Toekomst in duurzaamheid

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt om in 2050 de woningvoorraad CO2-neutraal te hebben. Dit heeft geleid dat geen nieuwbouw meer met energie- en warmtevoorziening op aardgas kan plaatsvinden en ook binnen de bestaande woningvoorraad wordt aardgas uitgefaseerd.

Het uitgangspunt van Omnia Wonen is om energetische maatregelen te nemen op basis van het just-in-time principe en altijd in relatie tot de woonlasten van de huurder. Dit wordt ook ingebracht bij de ontwikkeling van warmtevisies. Daar waar mogelijk anticipeert Omnia Wonen op de plannen rondom warmtetransitie en anders worden maatregelen genomen bij gepland onderhoud.

De belangrijkste uitgangspunten voor duurzaamheid en het aardgasvrij maken zijn voor Omnia Wonen:

- Betaalbare woonlasten zijn voor onze huurders belangrijker dan CO2-doelstellingen, energielabels, of duurzame bronnen.
- Aanpak op natuurlijke momenten.
- Trias energetica; wij zetten in op het goed isoleren van woningen en daarna pas installaties
- Gezocht kan worden naar koppelkansen met werkzaamheden in de ondergrond door de netbeheerder en/of gemeente.
- Bewezen technieken zodat we de risico's niet afwenden op onze doelgroep die weinig te besteden heeft.

Passend wonen

De huidige ontwikkelingen in de samenleving van vergrijzing, langer zelfstandig wonen en extramuralisering van de zorg hebben invloed op onze volkshuisvestelijke opgave. Omnia Wonen wil vanuit haar visie op wonen, welzijn en zorg inspelen op deze ontwikkelingen en bijdragen aan een inclusieve maatschappij. Omnia Wonen zet zich in voor langer zelfstandig wonen door passend aanbod te realiseren. Daarbij zijn wij ons bewust dat omgevingskenmerken van de woning, zoals de nabijheid van voorzieningen, voor sommige doelgroepen belangrijker zijn dan voor anderen. Dat geldt ook voor de sociale leefomgeving, bijvoorbeeld of die omgeving vertrouwd en prettig is.

Aanpassen van woningen is kostbaar. Daarnaast is verhuizen naar een geschikt(ere) woning soms beter dan in de huidige woning blijven wonen. Voorlichting is daarbij belangrijk. Omnia Wonen besteedt daarom aandacht aan goede matching tussen woonproduct en doelgroep en zet, in samenwerking met andere partijen, diverse instrumenten in om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Als onderdeel van de prestatieafspraken zijn in 2021 in de gemeenten in ons kerngebied afspraken gemaakt tussen partijen om meer inzicht te krijgen in de behoefte naar wonen met zorg. Ook zijn afspraken gemaakt over het opstellen van uitvoeringsprogramma's op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg.

Woonwensenonderzoek

Bij Omnia wonen leren we graag meer over de woon-en verhuiswensen van onze huurders. In 2021 hebben we daarom een woonwensenonderzoek opgesteld. Aan de hand van een vragenlijst willen we onze huurders van 65 jaar en ouder vragen stellen over hoe zij later willen wonen. Willen zij in de huidige woning blijven, zijn er aanpassingen nodig in de woning of misschien willen ze graag verhuizen naar een andere meer toekomstbestendige woning? De vragenlijst is opgesteld in samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging. Ook de wooncoaches van de provincie Gelderland hebben meegedacht. Eind januari 2022 wordt de vragenlijst verstuurd. Het onderzoek helpt ons inzicht geven in de woon- en verhuiswensen van onze huurders zodat wij hier rekening mee kunnen houden met het maken van toekomstplannen.

Ervaringsverhalen

Verhalen van anderen kunnen huurders helpen bij het nadenken over de eigen toekomst. In 2021 hebben we twee interviews afgenomen met huurders die verhuist zijn naar een woning die beter past bij hun situatie. Deze 'ervaringsverhalen' hebben een plekje gekregen op de website en zijn ook onder de aandacht gebracht op onze sociale kanalen.

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 woningen geschikt zijn voor deze mensen. In een aantal gemeenten gebruiken we de sterren om woningen die vrij komen gericht aan te bieden.

Sterren	Omschrijving
Geen	Woning zonder bijzondere toegankelijkheid
*	Nultreden woning
**	Rollator toegankelijke woning
***	Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijke woning
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning

Het huidige sterrenclassificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen. Eind 2021 beschikte Omnia Wonen in totaal over ruim 1700 woningen met één of meerdere sterren in haar kerngebied[4].

Omnia Wonen wil in plaats van de sterrenlabels gaan werken met de VERA toegankelijkheidslabels. VERA is een standaard voor gegevensuitwisseling in de corporatiesector en zijn ketenpartners. Afgelopen jaar is een inventarisatie gedaan van de datakwaliteit met betrekking tot de toegankelijkheidslabels. De huidige sterrenlabels willen we in 2022 omzetten naar VERA toegankelijkheidslabels. Daarnaast zal er voor de woningen in het kerngebied waarvan labels ontbreken een plan van aanpak worden gemaakt voor het classificeren van deze woningen.

De verdeling van de huidige sterrenlabels in 2021 is als volgt:

Gemeente	1 Nultreden woning	2 Rollator toegankelijk	3 Rolstoel toegankelijk	4 Rolstoel toe- en doorgankelijk
Amersfoort	131	236	0	29
Elburg	32	0	0	29
Ermelo	0	0	0	0
Harderwijk	497	50	5	85
Nunspeet	345	9	39	162
Oldebroek	66	2	0	0
Woudenberg	-	-	-	-
Totaal	**1.071**	**297**	**44**	**305**

[4] Dit is exclusief de woningen in Woudenberg.

Vraaggestuurd maatwerk

Door aanpassingen in woningen aan te brengen, kunnen mensen vaak langer zelfstandig wonen. Wij brengen kleine aanpassingen aan als een bewoner daar om vraagt. Het gaat dan om relatief eenvoudige veranderingen, zoals het plaatsen van 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.

Wanneer er grotere aanpassingen nodig zijn, worden deze aangebracht op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zodra een huurder een indicatie hiervoor heeft. Vanuit de (WMO) subsidiëren gemeenten meer ingrijpende en op de bewoner toegespitste aanpassingen. In sommige gemeenten wordt ter stimulering van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor relatief eenvoudige aanpassingen een kleine subsidie ter beschikking gesteld.

In 2021 zijn werkafspraken over WMO-woningaanpassingen gemaakt tussen partijen in de gemeente Nunspeet en Elburg.

5. Organisatie

Visie en doelstellingen

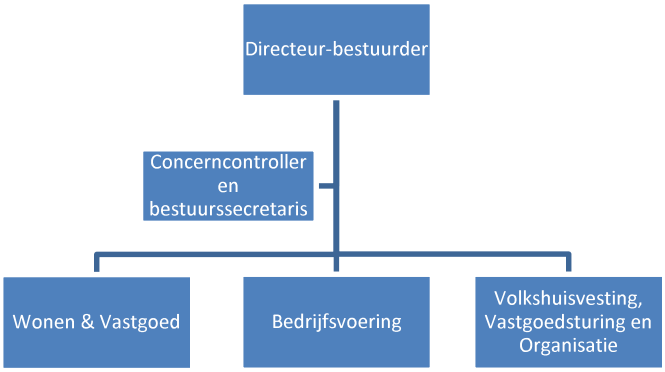
Als organisatie staan zowel intern als extern kleinschaligheid en dienstbaarheid met een menselijke maat voorop. We willen een flexibele en wendbare organisatie zijn. In onze dienstverlening willen we excelleren. Hierbij zoeken we, waar nodig, naar effectieve en duurzame samenwerkingen.

In 2021 lag de focus op het verder doorvoeren van procesgericht samenwerken, vorm geven aan het nieuwe werken en het werven van nieuwe medewerkers.

Organisatie inrichting

Omnia Wonen kent een simpele organisatiestructuur. De organisatie bestaat uit vier teams in het primaire proces, een stafteam en een klein managementteam. De directeur-bestuurder maakt deel uit van het managementteam.

Begin 2021 is de managementstructuur aangepast, waarbij de afdeling Wonen & Vastgoed samen onder één manager zijn gebracht. Later in het jaar is opnieuw gekeken naar de structuur en is gekozen om het team Volkshuisvesting en Vastgoedsturing niet langer onder de manager Bedrijfsvoering te laten vallen. Samen met de stafafdelingen is dit ondergebracht bij een nieuwe manager Volkshuisvesting, Vastgoedsturing en Organisatie. Daarmee ziet het organogram er eind 2021 als volgt uit.



Gedurende het jaar zijn meerdere managementfuncties interim ingevuld. Begin 2022 zijn alle managementfuncties weer structureel ingevuld.

Begin 2021 heeft de directeur-bestuurder aangegeven een andere functie te hebben aanvaard. Met ingang van 15 mei 2021 is deze functie op interim-basis ingevuld. Eind 2021 is gestart met de werving voor een nieuwe directeur-bestuurder. Met ingang van 1 mei 2022 is deze functie structureel ingevuld.

Het managementteam vergadert elke twee weken. Van de overleggen wordt een verslag gemaakt en in een lunchbijeenkomst wordt het personeel meegenomen in de besproken punten en besluiten. Ook tijdens corona gingen deze bijeenkomsten - in digitale vorm - door. Bijkomend voordeel hiervan is dat er een veel hoger deelname percentage is, omdat ook de collega's die niet op kantoor in Harderwijk zijn mee kunnen doen. In 2021 nam het MT 106 besluiten. Het merendeel van de besluiten betroffen fasebesluiten rondom vastgoed. Daarnaast nam het MT uiteraard besluiten over de prestatieafspraken, de begroting en de jaarplannen. Maar ook kwamen meerdere regelingen langs ter herziening en werd veel gesproken over personele invulling.

Personeel

Eind 2021 bestond het personeelsbestand uit 69,4 fte, verdeeld over 76 medewerkers. In de tabel is de ontwikkeling van het aantal formatieplaatsen sinds 2017 zichtbaar. Sinds 2020 is een groei op de formatie aan de orde, deze groei is deels te herleiden naar de fusie met Vallei Wonen in 2020 (8,6 fte) maar ook door de ambities van Omnia Wonen waarvoor meer capaciteit nodig is. De gestelde doelformatie richting 2025 is om deze reden naar boven bijgesteld en is mede een uitleg op de ophoging van de formatie na de uitgevoerde reorganisatie in 2017. De komende jaren zal verder worden ingezet op uitbreiding van formatie binnen de diverse teams.

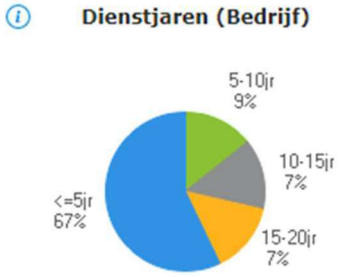
Jaar	Formatie
2017	74,2 fte
2018	67,8 fte
2019	60,5 fte
2020	66,6 fte
2021	69,4 fte

De flexibele schil was over 2021 gemiddeld 10 fte en hiermee gelijk aan de inzet over 2020. Ook dit jaar is gebleken dat specifieke kennis lastig in huis te halen is, mede door de ontstane krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast hebben wisselingen in het MT en bestuur plaats gevonden die tot eind 2021 zijn ingevuld met interim medewerkers.

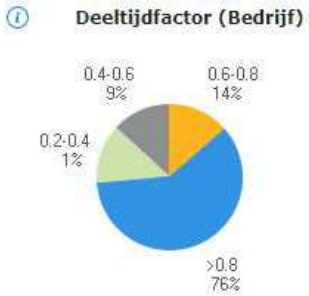
De ontwikkeling in leeftijdsopbouw van het personeel is weergegeven in onderstaande tabel. Ten opzichte van vorig jaar is te zien dat de groep 30- tot 40-jarigen is afgenomen en verschoven is naar de leeftijdsgroep 40- tot 50-jarigen. Ten opzichte van voorgaande jaren is een stabilisering te zien in de verjonging. In de wervingsacties blijven we inzetten op een mooie balans tussen net afgestudeerden en medioren/senioren om daarmee te blijven bouwen aan een duurzame, vitale en lerende organisatie.

Leeftijdscategorie	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
< 20 jaar	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
20<30 jaar	9,5%	10,45%	11%	12%
30<40 jaar	24,3%	23,88%	25%	18%
40<50 jaar	31,1%	28,36%	25%	31%
>50 jaar	35,1%	37,31%	39%	38%

De onderstaande grafiek geeft de in- en uitstroom over 2021 ten opzichte van 2020 weer. Hieruit valt af te lezen dat in 2020 een hogere uitstroom aan de orde is geweest, dit was in 2020 10%. Zoals gebruikelijk heeft deze uitstroom diverse oorzaken, zo zijn medewerkers met (flex)pensioen gegaan, hebben medewerkers een andere baan geaccepteerd buiten de corporatiesector en is in een enkel geval in onderling overleg besloten afscheid te nemen. De instroom is ten opzichte van het vorige jaar licht gestegen. Dit past binnen de gestelde groeiambitie en de verwachting is dat dit zich in 2022 zal voortzetten. Door deze minimale verschillen zijn er weinig verschuivingen te zien in dienstjaren. De groep die korter dan 5 jaar in dienst is betreft 67% van het personeelsbestand. Dit heeft alles te maken met de reorganisatie en de ingezette veranderingen en ambities van de organisatie. Het is daarom ook van belang aandacht te blijven houden voor een goede kennisborging binnen de organisatie onder andere door middel van de procesoptimalisatie. En daarnaast oog te houden voor de inzetbaarheid, ontwikkel- en doorstroommogelijkheden en duurzame inzetbaarheid binnen de organisatie om op deze manier medewerkers te blijven boeien als aantrekkelijk werkgever. Dit was al een thema in het medewerkeronderzoek dat in 2020 is uitgezet en waar de thema's samenwerken en verbinden als speerpunten werden benoemd en zal bij een komend medewerkeronderzoek weer een belangrijk thema zijn.

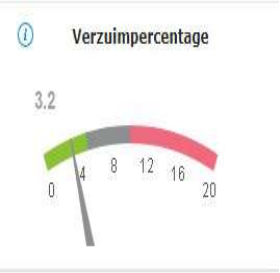


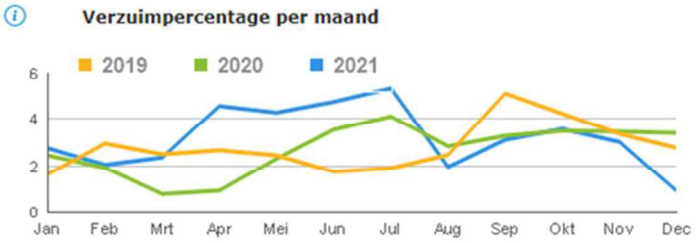
In 2021 zien we een kleine verschuiving in het verhoudingen man/vrouw binnen de organisatie. Bestond in 2020 nog 49% van het personeelsbestand uit vrouwen, in 2021 is dit 46%. Het blijft een mooie stabiele verhouding binnen de diverse teams en functies.
Daarnaast is wederom gekeken naar het percentage dienstverband. De meerderheid van de medewerkers werkt voltijds, namelijk 76% (32 uur of meer). Dit is een behoorlijke stijging ten opzichte van 2020 toen dit 68% was.
De minderheid van de medewerkers werkt parttime en de meesten daarvan werken tussen de 24 en 32 uur (14%).



Ziekteverzuim

Over het jaar 2021 is het totale verzuimpercentage 3,2% (in 2020: 2,7%). In onderstaande grafiek is duidelijk af te lezen hoe het verzuim zich over 2021 heeft ontwikkeld. Vanaf half oktober is een duidelijke daling te zien. Met een percentage van 3,2% is het verzuim laag te noemen (landelijk gemiddeld 4,6% 2e kwartaal bron CBS). Het kort verzuim blijft constant, het langdurig verzuim is iets toegenomen. Met een verzuimfrequentie van 0,66 % over 2021 hebben we, ondanks weer een jaar met maatregelen en corona, het verzuim laag kunnen houden.
Met de overstap naar de nieuwe arbodienst Perspectief per juli 2021 wordt de focus nog meer gericht op het bespreekbaar maken van de mogelijkheden die een verzuimende medewerker heeft. Inzetbaarheid en vitaliteit is daarnaast een terugkerend onderwerp tijdens de gesprekscyclus.





Vertrouwenspersoon

Halverwege 2021 zijn we overgestapt naar een nieuwe arbodienst en is ook de rol van de vertrouwenspersoon bij deze arbodienst belegd. Beide partijen hebben aangegeven dat er wederom geen gebruik is gemaakt van hun inzet, niet in het eerste halfjaar bij Arbo Unie en ook niet in het tweede half jaar bij Perspectief. De nieuwe vertrouwenspersoon is geïnterviewd en voorgesteld op het intranet en het beleid ongewenste omgangsvormen is nogmaals onder de aandacht gebracht bij de medewerkers.

Hybride werken

Door de pandemie moesten we in maart 2020 onverwachts vanuit huis gaan werken. De overgang naar thuiswerken verliep soepel doordat het beleid reeds was dat elke medewerker een laptop en mobiel in bruikleen heeft. Aangezien ook al aangesloten was op Teams was digitaal overleggen snel mogelijk.
Om de thuiswerkplek zo optimaal mogelijk in te richten zijn medewerkers in de gelegenheid gesteld een bureaustoel, beeldscherm en eventuele andere middelen van kantoor te halen. Dit heeft bijgedragen aan een goed ingerichte werkplek.
Daarnaast is op een aantal momenten een check gedaan naar het welbevinden van de medewerkers via een korte vragenlijst. Hieruit kwam met name naar voren dat medewerkers de verbinding met kantoor en collega's misten. Om contact te verbeteren is actief ingezet op het organiseren van diverse informele momenten georganiseerd om digitaal bij elkaar te komen. Daarnaast wordt de MT terugkoppeling 2-wekelijks digitaal georganiseerd zodat iedereen hierbij aan kan sluiten.

In 2021 heeft een werkgroep van het MT de opdracht gekregen een advies te schrijven voor het hybride werken bij Omnia Wonen. De opdracht was gericht op zowel het heden als het werken in de toekomst na corona. De werkgroep heeft dit advies opgesteld en voorgelegd aan het MT. De kern van het advies is om de organisatie structureel in te richten voor een hybride vorm van werken. In 2022 wordt dit verder uitgewerkt en vormgegeven.

Procesgericht Samenwerken

In 2021 zijn we verder gegaan met procesgericht samenwerken. Voor wat betreft de procesoptimalisaties zijn er mooie stappen gezet. Veel (onderdelen van) processen zijn na een jaar ervaring, op onderdelen toch weer aangescherpt of de werkinstructies zijn verduidelijkt. Ook zijn we gestart met de maandelijkse bijeenkomsten van het Procesteam. Alle proceseigenaren en gedelegeerd proceseigenaren van met name de primaire en ondersteunende processen nemen hier aan deel. We wisselen uit waar we mee bezig zijn maar ook welke knelpunten we ervaren. Naar aanleiding hiervan zijn al veel knelpunten opgelost dan wel geagendeerd voor de komende perioden. Het vinden en opslaan van documenten in ons DMS systeem bleek bijvoorbeeld lastig. Daarom hebben we met het voltallige personeel hierover uitleg gehad. Onze kennisbank op ons intranet, Brix, wordt steeds meer gevuld. Ook is, door signalen uit de operatie dat er grote behoefte is aan duidelijkheid over bepaalde zaken, het maken van beleid hierop met voorrang opgepakt. Door de periodieke uitwisseling van ervaringen weten we elkaar beter te vinden. We spreken nu ook niet meer van een project, het is een vast onderdeel geworden van onze manier van werken.

Verbindingen en aansprakelijkheden

Met ingang van 2021 heeft Omnia Wonen geen verbonden ondernemingen meer. Ook speelden er in 2021 geen juridische procedures of aansprakelijkheden.

6. Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is ééns de strategische overlegpartners van de directeur-bestuurder. Ook heeft de OR periodiek overleg met de Raad van Commissarissen.

De zittingstermijn van twee leden liep in 2021 af. Daarnaast kwam een derde zetel vacant omdat een OR lid een andere baan buiten Omnia Wonen heeft gekregen. De beide leden, waarvan de zittingstermijn afliep, hebben zich herkiesbaar gesteld. Eén ander collega heeft zich verkiesbaar gesteld. Doordat er verder geen aanmeldingen waren, zijn de twee OR leden automatisch herkozen en is met de nieuwe collega de OR weer compleet.

De OR gaf in 2021 advies over de wijzigingen in de topstructuur, de voorgenomen benoeming van een lid van de RvC en de herbenoeming van een ander lid van de RvC. Ook heeft de OR advies gegeven over de voordracht van de interim bestuurder.

In 2021 heeft de OR instemmingsverzoeken gehad over de wijziging van de Arbodienst, de klachtenprocedure externen en de uitvoering van het PMO door onze arbodienst Perspectief. Doordat de nieuwe arbodienst vanaf 1 juli 2021 werkzaam is voor Omnia Wonen heeft er in 2021 geen overleg plaatsgevonden tussen de arbodienst en de OR. Dit zullen we in 2022 weer oppakken.

Naast alle advies- en instemmingsverzoeken is regelmatig met elkaar gesproken over de ontwikkeling rondom corona, de gesprekscyclus en hoe gaat het met Omnia Wonen. In 2021 is er 5 keer een overleg geweest met de (interim)bestuurder en twee keer met de RvC

7. Verslag RvC

Omnia Wonen heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op de directeur-bestuurder en fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. In dit hoofdstuk doet de RvC verslag van zijn toezichthoudende en werkgeversrol en geeft hij inzicht in de algemene gegevens van de RvC.

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. Daarnaast heeft de RvC een toezichtskader opgesteld dat ondersteunend is bij het toezicht.

Toezichthoudende rol

De toezichthoudende rol van de RvC wordt binnen de raad als geheel uitgevoerd. De drie commissies (audit, volkshuisvesting en benoeming & remuneratie) hebben allemaal een voorbereidende rol voor de raad. Zij bespreken de agendapunten voor en geven vanuit hun kennis een advies aan de RvC. Vanwege een aantal wisselingen en vacatures vergaderden de AC en VHV commissie dit jaar gezamenlijk.

Overleggen en besluiten

De RvC houdt in principe vijf reguliere vergaderingen per jaar. Aan de hand van een governanceplanning worden de vergaderingen ingepland en voorbereid in de commissies. In 2021 kwam de RvC 9 keer bijeen en nam daarnaast ook nog 2 keer een besluit buiten vergadering.

De raad had 5 reguliere overleggen. Naast deze overleggen zijn extra vergaderingen geweest in verband met de werving en benoeming van zowel commissarissen als een interim-bestuurder. Eén extra vergadering is gebruikt om een mandaat te geven voor de stemming op het Aedes congres over de Vestia-oplossing.

Naast deze overleggen had de RvC twee themabijeenkomsten. In april gaf AKD een workshop over de aanpassingen in de Woningwet en andere actuele ontwikkelingen. In oktober is met Jester Strategy gesproken over de rol van de RvC in het proces om te komen tot een strategisch plan.

De RvC had in 2021 twee keer overleg met de ondernemingsraad. De huurderscommissarissen voerden in 2020 meerdere malen overleg met de SHOW.

De meeste besluiten van de RvC in 2020 hadden betrekking op jaarlijks terugkerende stukken en goedkeuring van investeringsbesluiten. Daarnaast zijn veel besluiten genomen rondom werving en benoeming. Alle besluiten zijn in één of meerdere commissies voorbereid. De RvC nam de volgende besluiten

Extra vergadering 21 januari - Voorgenomen benoeming de heer J.M.D. Koster tot commissaris	**Extra vergadering 3 februari** - Mandaat voor stemming Vestia deal op Aedes congres	**Vergadering 10 februari** - Goedkeuring investeringsbesluit appartementen Molenbeek Nunspeet - Vaststellen visie op bestuur en toezicht - Voorgenomen herbenoeming de heer P. Siebinga als commissaris - Goedkeuring treasury jaarplan
Extra vergadering 17 februari - Beëindiging benoeming en dienstverband directeur-bestuurder mevrouw M. Govers	**Extra Vergadering 7 april** - Benoeming de heer J.M.D. Koster tot commissaris - Benoeming de heer P. Winterman tot interim directeur-bestuurder -	**Vergadering 28 april** - Vaststellen jaarverslag RvC 2020 - Vaststellen remuneratierapport 2020 - Herbenoeming de heer P. Siebinga als commissaris - Goedkeuring investeringsbesluit MSGR Blom Amersfoort
Vergadering 21 juni - Vaststellen jaarstukken 2020 - Kwijting 2020 - Mandaat vastgoedbegroting 2022 - Goedkeuring activiteitenoverzichten 2022 - Goedkeuring investeringsbesluit De Hanzen Harderwijk	**Extra vergadering 27 september** - Vaststellen profielschets werving directeur-bestuurder - Vaststellen proces en selectiecommissie voor werving directeur-bestuurder	**Vergadering 6 oktober** - Goedkeuring leningruil Vestia - Goedkeuring aanpassing investeingsstatuut en toetsingskader - Goedkeuring aanpassing reglement financieel beheer en beleid - Opdracht tot accountselectie - Voorgenomen herbenoeming de heer W. Weide als commissaris - Besluit over omvang RvC en wervingsprofielen
Vergadering 22 november - Goedkeuring jaarplan en begroting 2022 - Goedkeuring investeringsbesluit Bruispad Amersfoort - Goedkeuring investeringsbesluit Kijktuinen Nunspeet - Vaststellen honorering RvC 2022 - Vaststellen rooster van afreden RvC 2022 - Vaststellen profielen en selectiecommissie werving commissarissen	**Buiten vergadering** - Goedkeuring ondertekening aanpassing documenten in het kader van het strategisch programma WSW - Goedkeuring uitruil De Meenthehof Steenwijk tegen twee complexen in Harderwijk en Ermelo van Woonzorg Nederland.	

Daarnaast sprak de RvC met de directeur-bestuurder onder andere over de ontwikkelingen in de verschillende gemeenten, de verkoop van het bezit in het niet kerngebied, organisatieontwikkeling- en inrichting. Ook werden een aantal processen afgerond door middel van een evaluatie of een decharge. En uiteraard werd met elkaar gesproken over de visitatie en de uitkomsten daarvan.

In november heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd door middel van een online vragenlijst van de VTW. In de vergadering van november zijn de uitkomsten besproken en hebben de leden enkele concrete afspraken ter verbetering met elkaar afgesproken.

In dialoog met belanghebbende partijen

De RvC gaat op meerdere manieren in dialoog met belanghebbende partijen.

Allereerst is er de relatie vanuit de huurderscommissarissen naar de SHOW. In 2021 waren er drie huurderscommissarissen. Zij sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen. Dit wordt door beide partijen als inhoudelijk en zinvol ervaren.

Daarnaast voert een delegatie van de RvC tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad. Op deze wijze krijgt hij inzicht in wat in de organisatie speelt.

Ook afgelopen jaar is de stakeholderbijeenkomst, Lentebijeenkomst, van Omnia Wonen helaas niet door gegaan vanwege Corona. Hiermee is een jaarlijks contactmoment met belanghebbenden vervallen. Desondanks hebben de commissarissen op meerdere andere momenten contact gehad met wethouders, burgermeesters en andere belanghebbenden. Op deze manier zijn zij betrokken bij en op de hoogte van ontwikkelingen in het werkgebied.

Beheersing van risico's

De RvC houdt toezicht op de wijze waarop de risico's worden beheerd binnen Omnia Wonen. Dit wordt op meerdere manieren vorm gegeven. De businesscontroller en concerncontroller hebben de strategische risico's voor 2021 in kaart hebben gebracht. Deze zijn zowel in de auditcommissie als de RvC-vergadering besproken.

In de periodieke rapportage zijn deze risico's, naast de overige risico's en KPI's, telkens beschreven. De risico's zoals die zijn benoemd, zijn beheersbaar gebleken in 2021.

Naast deze strategische risico's zijn bij de begroting 2022 de risico's in kaart gebracht in de risicoparagraaf. De RvC heeft deze begroting, inclusief de risicoparagraaf, goedgekeurd. In de vergadering van november is het intern controleplan 2022 besproken.

Gedurende het jaar verstrekt de bestuurder voldoende informatie om toezicht te houden op de risico's. Dit blijkt onder andere uit de volgende stukken:

- Managementletter
- T-rapportages
- Oordeelsbrieven ministerie en WSW
- Toelichtingen in de bestuursmededelingen.

De raad is tevreden over de wijze waarop hij wordt geïnformeerd over mogelijke risico's en de beheersing daarvan.

In 2021 heeft de RvC meerdere gesprekken gevoerd met de concerncontroller over de rol en positie. Eind 2020 is deze functie intern ingevuld. De gesprekken zijn gebruikt om over en weer de verwachtingen helder te maken. Sinds

medio 2021 sluit de concerncontroller aan bij alle vergaderingen van de RvC. Bij de AC/VHV commissie was de concerncontroller reeds aangesloten.

Accountant

In 2021 heeft Ernst en Young (EY) de accountantsrol uitgevoerd. Zij heeft opdracht gekregen om het jaarwerk van 2020 te controleren. De uitkomsten hiervan heeft zij besproken in de auditcommissie en formeel gerapporteerd aan de RvC in de vergadering van juni 2021.

De auditcommissie heeft het functioneren van de externe accountant (EY) beoordeeld op basis van de criteria zoals deze zijn opgesteld bij de selectie. Hiervoor heeft zij actief de input van de bestuurder en de managers gevraagd. De uitkomsten zijn met zowel de externe accountant als de RvC besproken. Het functioneren is als kundig en voldoende ervaren. Op basis van deze bevindingen heeft de RvC besloten om opdracht te verstrekken aan EY voor de controle van de jaarstukken 2021 en de dVi-verantwoording 2021. Dit is het laatste punt waarop EY wordt ingezet, omdat daarna de maximale termijn van 10 jaar is verstreken.

In oktober 2021 heeft de RvC de organisatie opdracht gegeven om het proces voor het selecteren van een nieuwe accountant te starten. Hiervoor is een selectiecommissie ingericht, waarin de heer P. Siebinga namens de RvC zitting neemt. De commissie heeft begin 2022 een advies uitgebracht aan de RvC. Dit heeft geleid tot het besluit om Mazars te benoemen tot accountant vanaf medio 2022.

Werkgeversrol

Naast toezichthouder vervult de raad van commissarissen ook de rol van werkgever richting de directeur-bestuurder.

Wisseling bestuurder

Begin februari 2021 heeft de directeur-bestuurder (mevrouw M. Govers) aan de RvC en de organisatie laten weten Omnia Wonen te gaan verlaten voor een nieuwe baan. De RvC heeft op 17 februari 2021 haar ontslag per 15 mei 2021 geaccepteerd. Tegelijkertijd heeft de RvC besloten om in eerste instantie een interim directeur-bestuurder te werven, zodat goed en rustig nagedacht kon worden over het profiel voor een nieuwe directeur-bestuurder.

Dit heeft geleid tot de benoeming van de heer P. Winterman per 16 mei 2021 als interim directeur-bestuurder voor maximaal één jaar. Van 1 tot en met 15 mei 2021 was hij belast met de dagelijkse leiding van de organisatie en geldt daarmee als topfunctionaris vanaf 1 mei 2021. Vanaf 16 mei was hij de enige bestuurder van Omnia Wonen.

De RvC heeft, na de werving van de interim directeur-bestuurder, gewerkt aan het profiel voor de te werven directeur-bestuurder. In de vergadering van 27 september is dit vastgesteld en heeft de selectiecommissie opdracht gekregen om de werving te starten. Hiervoor is Whyz, als extern searchbureau, benaderd. Zij heeft de vacature uitgezet en heeft, na een voorselectie, 6 kandidaten gepresenteerd voor de selectiegesprekken. Hiervan zijn 4 kandidaten uitgenodigd voor een gesprek begin januari 2022. In een tweede ronde is verder gesproken met 3 kandidaten. Dit heeft geleid tot de benoeming van P.J.W. Toonen. Hij is gestart per 1 mei 2022.

Beoordeling

Vanwege de wisseling heeft in 2021 geen beoordeling plaats gevonden van de directeur-bestuurder. Ook met de interim directeur-bestuurder is (nog) geen beoordeling gepland. Gezien de lengte van zijn dienstverband is niet de verwachting dat dit aan de orde zal zijn.

Beloning bestuurder

De beloning van de bestuurder is gebaseerd op klasse F van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en bedraagt daarmee maximaal € 175.000,-.

Vanwege het vertrek van mevrouw Govers in 2021 is de bezoldiging berekend op basis van het aantal gewerkte dagen in 2021. Dit leidt tot een maximale bezoldiging van € 64.247,-. Dit maximum is niet overschreden. 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. In de beloning is een vaste maandelijkse onkostenvergoeding opgenomen. De beloning is passend binnen de WNT-norm.

De interim directeur-bestuurder is ingehuurd en wordt betaald op basis van een uurtarief. De maximale bezoldiging voor de heer Winterman in 2021 bedroeg € 158.667,-. Dit maximum is niet overschreden.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Mevrouw Govers had naast haar functie als directeur-bestuurder van Omnia Wonen één nevenfunctie. Deze is gemeld bij de RvC en staat hieronder vermeld. Er is nagegaan of sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling. Dit is niet aan de orde.

- Lid raad van toezicht Monumentenwacht Utrecht

De heer Winterman is naast zijn rol als interim directeur-bestuurder werkzaam voor BMC. Dit is ook de partij waar Omnia Wonen de inhuur mee heeft geregeld. Zijn andere werkzaamheden bij BMC leveren geen belangenverstrengeling op. Om dit te voorkomen worden momenteel geen andere zaken of opdrachten bij BMC neergelegd. Naast deze functie heeft de heer Winterman onderstaande nevenfuncties:

- Lid van de raad van toezicht van de Stichting Poolsterscholen Lochem
- Lid van de raad van toezicht van Doppa Zorg (GGZ)

Per 1 mei 2022 vervult de heer P.J.W. Toonen de functie van directeur-bestuurder bij Omnia Wonen. Tijdens de beoordeling door de Autoriteit Woningcorporaties zijn geen onverenigbaarheden naar voren gekomen.

Permanente educatie

In het kader van de permanente ontwikkeling binnen de functie, hebben zowel mevrouw Govers als de heer Winterman in 2021 meerdere trainingen gevolgd. Aangezien Omnia Wonen lid is van Aedes, is de directeur-bestuurder gehouden aan de regeling 'verplichte permanente educatie voor corporatiebestuurders'. Deze regeling verplicht de bestuurder over een periode van 3 jaar minimaal 108 PE-punten te behalen. Hiernaast staan de behaalde PE-punten van 2019-2021 van mevrouw Govers.

Jaar	PE-punten mevr Govers	PE-punten dhr Winterman
2019	116,0	
2020	39,8	
2021	2	29
Totaal	**157,8**	**29**

De heer Winterman was voor zijn werkzaamheden bij Omnia Wonen niet werkzaam bij een corporatie. Aedes heeft aangegeven dat in 2021 een norm gold voor de heer Winterman van 24 punten, omdat hij pas in de loop van 2021 tot de sector is toegetreden. Deze norm is behaald.

Over de raad van commissarissen

Samenstelling RvC

De RvC bestond in 2021 bij aanvang uit vijf leden en vanaf april 2021 uit zes leden. Op 7 april 2021 trad de heer J.M.D. Koster toe als commissaris. Hij is geworven op een profiel met een financiële achtergrond en heeft vanuit die achtergrond daarom ook plaats genomen in de Auditcommissie. Gedurende 2021 was er nog één vacature open. Deze is niet ingevuld.

Eind 2021 heeft de heer M.P. Celie afscheid genomen van de RvC vanwege het bereiken van zijn maximale zittingstermijn.

In november 2021 heeft de RvC besloten het aantal leden terug te brengen van zeven naar zes. Daarmee is de openstaande vacature van 2021 vervallen. Door het vertrek van de heer Celie is begin 2022 een nieuwe vacature ontstaan. In april 2022 treedt ook mevrouw Van Wegberg af vanwege de maximale zittingstermijn. Voor beide vacatures is eind januari 2022 gestart met de werving. Daarbij zal één van de te werven commissarissen worden benoemd op voordracht van de SHOW.

In het najaar van 2020 is een stagiaire gestart bij de RvC. Deze stage is in het voorjaar van 2022 afgerond. Tijdens deze stage heeft de stagiair zich een goed beeld kunnen vormen van de taken van een toezichthouder.

De samenstelling van de RvC zag er eind 2021 als volgt uit:

Naam	Functie	Aftredend per	Geboren in
Mevrouw A. van Vliet-Kuiper*	Voorzitter	31-12-2022	1951
De heer P. Siebinga~*	Vice voorzitter, Lid	09-07-2025	1962
De heer M.P. Celie~*	Lid	31-12-2021	1948
De heer W.F.P. Weide*	Lid	31-12-2025	1956
Mevrouw M.H.W.H. van Wegberg ~*	Lid	05-04-2022	1959
De heer J.M.D. Koster	Lid	08-04-2025	1961

* Laatste zittingsperiode

~ Benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie

De RvC heeft drie commissies ingesteld; een auditcommissie (AC), een volkshuisvestingcommissie (VHV) en een benoemings- en remuneratiecommissie (BRC). In elke commissie zitten minstens twee leden. Vanwege het vertrek van één van de leden in de VHV commissie, was deze commissie niet meer compleet. De heer Koster neemt vanwege zijn profiel deel aan de auditcommissie. Vanwege het komende vertrek van de heer Celie en de achtergrond van de heer Siebinga was een verschuiving naar de VHV commissie niet logisch. Daarom is gekozen om in 2021 de AC en VHV commissie samen te laten vergaderen.

De invulling van de commissies was als volgt:

De heer M. Celie	AC	Voorzitter
De heer P. Siebinga	AC	Lid
De heer J.M.D. Koster	AC	Lid
De heer W.F.P. Weide	VHV	Voorzitter
Mevrouw M.H.W.H. van Wegberg	BRC	Voorzitter
Mevrouw A. van Vliet-Kuiper	BRC	lid

Hoofd- en nevenfuncties

De leden van de RvC voeren naast hun functie als commissaris nog meerdere nevenfuncties uit. Hieronder is daarvan een overzicht opgenomen. De nevenfuncties hebben geen invloed gehad op de onafhankelijke uitvoering van de taken als commissaris.

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
Mevrouw A. van Vliet-Kuiper	- Zelfstandig adviseur	- Voorzitter bij Samen Werkt Beter
Mevrouw M.H.W.H. van Wegberg	- Directeur Centrum voor Mensontwikkeling	- Lid van Raad van Commissarissen Stichting QuaRijn
De heer P. Siebinga	- Ad interim directeur-bestuurder Fonds Cultuur & Financiering	- Lid Raad van Toezicht Olympisch Stadion Amsterdam - Lid Raad van commissarissen Krim Vakantieparken Texel - Lid van het Bestuur van het Streekfonds Texel - Voorzitter Utrechts Monumentenfonds - Lid van de Kwaliteitscommissie Waddenfonds - Lid van de Ledenraad van Donatus verzekeringen - Lid van de commissie herbestemming Monumenten - Lid van de Raad van Advies van de vereniging Groninger Monumenteneigenaren - Jurylid Pieter van Vollenhovenprijs
De heer M.P. Celie		- Voorzitter Koninklijke Vereniging van Eervol ontslagen Officieren van de Nederlanse krijgsmacht - Penningmeester stichting Steunfonds Hospice Dr. Willem Holtrop - Docent Economie Isendoorn college Warnsveld
De heer W.F.P. Weide	- Directeur Vastgoed a.i. Florence - Directeur 3consults B.V.	- Commissaris bij Intermaris (Hoorn) - Commissaris bij Heemwonen (Kerkrade)
De heer J.M.D. Koster	- Senior partner Holland Consulting Group	- Lid raad van toezicht Zorggroep Ter Weel - Lid raad van toezicht Stichting Ouderenhuisvesting Gasthuis - Lid RvC Oasen NV - Gastdocent Nyenrode Business Universiteit

Vergoeding commissarissen

De vergoeding voor de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld conform eigen beleid. Het uitgangspunt voor de vergoeding is 75% van de toegestane norm op basis van de WNT. De uitkomst hiervan wordt vervolgens getoetst aan de beroepsregel van de VTW. De vergoeding mag niet boven de beroepsregel uitkomen. In 2021 gold voor Omnia Wonen klasse F van de WNT.

De vergoedingen van de RvC zijn in 2021 binnen de vastgestelde normen gebleven en bedroeg voor de voorzitter € 19.688,- en voor de leden € 13.125,-. Beide bedragen zijn exclusief BTW. Naast de vergoeding ontvingen de commissarissen een onkostenvergoeding op declaratiebasis van de gemaakte kosten.

In het najaar van 2021 heeft het ministerie laten weten dat over de werkzaamheden van het commissariaat geen BTW geheven hoeft te worden. Vanaf de betalingen Q3 is dit ook niet meer gedaan. De leden van de RvC hebben besloten om geen terugvordering bij de Belastingdienst in te stellen voor eerder afgedragen BTW.

Permanente educatie

In de Governancecode is opgenomen dat de commissarissen hun kennis blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Aan het principe van de opleidingsdoelen wordt vorm gegeven door het minimum van 5 PE-punten per kalenderjaar gezamenlijk in te vullen met de RvC incompany. Daarmee stelt de RvC zichzelf een opleidingsdoel. Individuele doelen worden niet door de RvC gesteld. Afgelopen jaar ging de incompany training over de actualiteiten en de wijziging van de Woningwet en de rol binnen het opstellen van en strategisch plan. Daarnaast volgden de leden trainingen en cursussen om hun eigen competenties en vakgebied bij te houden en verder te ontwikkelen.

Lid	Overschot eerdere jaren	PE-punten 2021
Mevrouw A. van Vliet-Kuiper	0	6
Mevrouw M.H.W.H. van Wegberg	-1	6
De heer P. Siebinga	5	9
De heer M.P. Celie	2	4
De heer W.F.P. Weide	5	15
De heer J.M.D. Koster (norm 2021: 4 punten)	nvt	20

8. Financiën

Visie en doelstellingen

Omnia Wonen is een financieel gezonde woningcorporatie en wil dit ook in de toekomst blijven. Om de ambities waar te kunnen maken en een betrouwbare partner te zijn voor de huurders en andere belanghouders, hanteert Omnia Wonen strengere normen dan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De belangrijkste normen zijn de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value.

Wij streven naar een gezonde verhouding tussen de netto operationele kastromen (voor rente) en de rente-uitgaven (Interest Coverage Ratio ofwel ICR). Hierbij was onze eigen norm in 2021 voor het DAEB bezit 1,5, waar de WSW een norm van 1,4 hanteert. Voor het niet-DAEB bezit is de norm van de WSW 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 toezichthouders.

In het investeringsstatuut staan de kaders voor onze investeringsbeslissingen. Investeringen beoordelen we op financieel en sociaal rendement.

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 partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en een overeenkomst voor koop/verkoop willen sluiten. Dit geeft dus de reële waarde van ons bezit weer. De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt per 31 december 2021 circa € 1.516 miljoen. Ten opzichte van 2020 (€ 1.299 miljoen) een stijging van € 217 miljoen. De marktwaarde van ons overige bezit is op 31 december 2021 € 154 miljoen. Eind 2020 (€ 134 miljoen) was dit € 20 miljoen minder. De totale marktwaarde DAEB en niet-DAEB 31 december 2021 bedraagt 1.670.

De waardestijging komt voor het grootste deel voort uit de (positieve) ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Zowel de leegwaarde als de markthuur van de complexen is gestegen.

Jaarresultaat en Eigen Vermogen (EV)

Volgens de balansopstelling bedraagt het eigen vermogen op 31 december 2021 circa € 1.270 miljoen. De solvabiliteit (marktwaarde), berekend op basis van het balanstotaal, komt hiermee uit op 72,2% (2020:72,1%).

In 2021 bedroeg de belastinglast in het resultaat € 49,5 miljoen (2020 € 24,6 miljoen). De toename wordt vooral veroorzaakt door de toename in de mutatie latente belastingverplichting. Uiteindelijk sloot Omnia Wonen het jaar 2021 af met een positief resultaat van € 183 miljoen na belastingen.
Het positieve resultaat wordt, na goedkeuring RvC, toegevoegd aan het eigen vermogen. Het resultaat, uitgesplitst in beheeractiviteiten en overige activiteiten, ziet er als volgt uit.

Jaarresultaat (bedragen *1000)	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.596	30.085
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.438	1.661
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	215.336	93.497
Nettoresultaat overige activiteiten	310	100
Overige organisatiekosten (inclusief bijdrage Vestia)	-5.904	-1.066
Leefbaarheid	-447	-587
Bedrijfsresultaat	**242.329**	**123.690**
Financiële baten en lasten	-9.391	-9.802
Resultaat voor belastingen	**232.938**	**113.888**
Belastingen	-49.483	-24.644
Resultaat na belastingen	**183.455**	**89.244**

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille is in 2021 met circa 21,4 miljoen gestegen naar € 339 miljoen. Er is voor € 73,9 miljoen aan leningen aangetrokken en er is 52,5 miljoen afgelost. In 2022 hebben wij een aflossingsverplichting op de leningenportefeuille van € 22,5 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het verloop van de leningenportefeuille (x1000) is als volgt:

Stand per 1 januari 2021	€ 318.045
Nieuwe leningen	€ 73.898
Aflossingen	€ - 52.486
Stand per 31 december 2021	€ 339.457

Het borgingsplafond, dat is afgegeven door het WSW, bedraagt ultimo 2021 € 349 miljoen. Hiervan is € 339 miljoen benut. Door de ruimte in het borgingsplafond kunnen wij relatief goedkoop geld aantrekken. Ons gehele bezit is namelijk in onderpand bij het WSW. Een klein deel van de leningen, namelijk € 0,6 miljoen van de leningenportefeuille, is niet door het WSW geborgd. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedroeg eind 2021: 2,73%

Kasstromen

Wij vinden een strakke sturing op 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; dit betreft de ontvangsten en uitgaven die te maken hebben met de exploitatie van de verhuureenheden

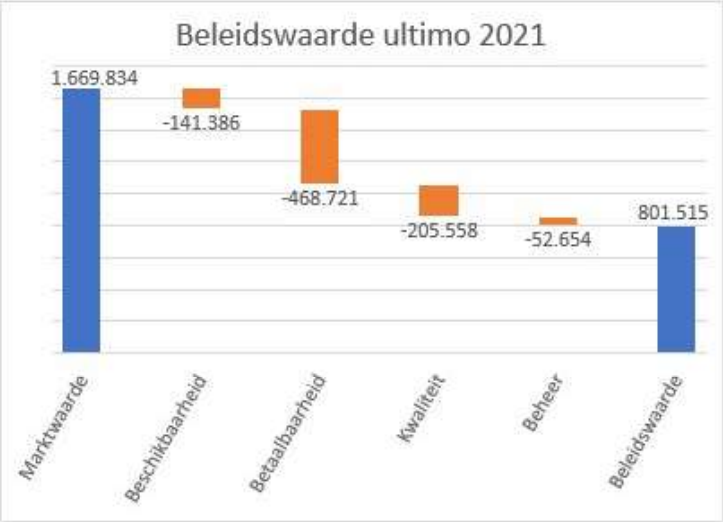
(inclusief rentelasten) en de overige bedrijfslasten. De (des) investeringskasstroom geeft de ontvangsten en uitgaven weer die voort komen uit aan- en verkopen van verhuureenheden en investeringen in nieuwe en bestaande verhuureenheden. De financieringskasstroom geeft inzicht in het aangaan van nieuwe leningen en de betaling van aflossingen. In 2021 bedroeg de operationele kasstroom € 15,6 miljoen euro. De huurinkomsten en overige bedrijfsontvangsten waren € 68 miljoen. De uitgaven bedroegen in totaal € 52,4 miljoen.

De investeringskasstroom bedroeg in 2021 -/- € 32,4 miljoen. Omnia Wonen ontving € 7,8 miljoen voor verkopen en gaf aan investeringen rond € 40,2 miljoen uit. Dit verklaart de negatieve kasstroom. Omnia Wonen ging in 2021 voor € 73,9 miljoen nieuwe leningen aan en loste € 52,5 miljoen af (waarvan voor 0,6 de kasstroom in 2020 is gevallen) , dit levert een financieringskasstroom op van € 22 miljoen.
Al met al heeft dit geleid tot een toename van de liquide middelen per eind 2021 ten opzichte van eind 2020 van € 5,2 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing verschil Marktwaarde vs Beleidswaarde

De AW en het WSW hebben met de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) afgestemd dat met ingang van de jaarrekening 2018 de zogenaamde beleidswaarde wordt opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. De verplichting om de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op te nemen vervalt daarmee.

De beleidswaarde maakt het inzichtelijk hoe de marktwaarde in verhuurde staat zich verhoudt tot de effecten van het beleid van de woningcorporatie. In onderstaande grafiek is het verloop van marktwaarde (in verhuurde staat) naar beleidswaarde weergegeven.



Stap 0: Marktwaarde in verhuurde staat

Het vertrekpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde die een potentiële koper wil betalen voor het vastgoed. In 2021, net als in voorgaande jaren, heeft Omnia Wonen de full-waardering gehanteerd waarbij de marktwaarde is bepaald door middel van taxaties door een externe taxateur.

De marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille is in 2021 met 16,8% gestegen. Deze waardestijging wordt met name veroorzaakt door een algemene stijging van de markthuren en de leegwaarde (dit blijkt uit de hogere WOZ-waarden).

Stap 1: beschikbaarheid

De marktwaarde gaat uit van de hoogste waarde bij doorexploiteren of uitponden. In stap 1 wordt het effect weergegeven indien voor de gehele portefeuille het scenario van doorexploiteren wordt gekozen. De marktwaarde wordt daarbij eerst nog gecorrigeerd door de eindwaardemethodiek van het handboek te hanteren in plaats van de gehanteerde exit yield. Voor een groot deel van onze woningportefeuille wordt bij de marktwaarde berekening al de eindwaardemethodiek van het handboek gehanteerd, hierdoor is correctie minder aan de orde.

De afslag voor beschikbaarheid stijgt in 2021 naar € 141 miljoen. Deze hogere afslag wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat het uitpondscenario in 2021 in nog meer gevallen dan in 2020 de hoogste marktwaarde opleverde en het verschil tussen het uitpond- en doorexploiteerscenario toeneemt.

Stap 2: betaalbaarheid

Met de uitkomst van stap 1 (scenario van doorexploiteren) als uitgangspunt wordt in deze stap de markthuur vervangen voor de streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur is de huur die bij mutatie wordt vastgesteld conform het huurbeleid van Omnia Wonen.

Het doorexploiteren tegen een sociale huurprijs leidt ertoe dat we in de toekomst meer verhuurderheffing moeten betalen dan in de marktwaarde is voorzien.

Stap 3: onderhoud

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde normen. In deze stap worden de onderhoudsnormen uit de marktwaarde vervangen door de eigen onderhoudsnorm. De eigen onderhoudsnorm is gebaseerd op de 48- jarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De afslag komt in 2021 uit op € 206 miljoen. In de laatste jaren van de onderhoudscyclus zijn in de meerjarenbegroting geen verbeteringen meegenomen die normaliter een kostendrukkend effect hebben op de onderhoudsnorm.

Stap 4: beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven voor exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Hierdoor wijkt het beheer af van de bij de marktwaarde gehanteerde normen. De afslag voor beheer bedraagt in 2021 € 53 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door een hogere beheernorm.

Na het doorlopen van deze stappen bedraagt, op 31 december 2021, de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie € 802 miljoen (2020: € 668 miljoen). Dit is een verschil van € 868 miljoen ten opzichte van de marktwaarde (€ 1.670 miljoen). Uitgedrukt in een percentage ten opzichte van de marktwaarde bedraagt de beleidswaarde in 2021 48,0% (2020: 46,6%).

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde geeft een indicatie van het gedeelte van de marktwaarde dat niet gerealiseerd wordt. Dit kan worden gezien als de volkshuisvestelijke inzet van ons vermogen.

Het bestuur van Omnia Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt daarmee € 868 miljoen (2020: € 766 miljoen). In dat geval bedraagt het eigen vermogen € 402 miljoen (2020: 320 miljoen).Bij de berekening van dit verschil is geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen.

Toekomstverwachtingen en ratio’s

Na bijna een jaar te hebben gewerkt met de interim bestuurder is per 1 mei 2022 de nieuwe directeur bestuurder gestart bij Omnia Wonen, dit biedt stabiliteit aan de interne organisatie.

Onze omgeving is onrustig en onzeker. Uiteraard is de inval van Rusland in Oekraïne daar de grootste oorzaak van. De effecten daarvan zijn aan de ene kant financieel door de hoge grondstofprijzen en de onzekerheid in levering van grondstoffen. Aan de andere kant maatschappelijk in de zin dat er vluchtelingen gehuisvest moeten worden. Ook Corona draagt bij aan deze onzekerheid. Hoewel de huidige besmettingscijfers en ziekenhuisopnames positief

uitvallen en alle maatregelen zo goed als afgeschaft zijn, is de verwachting dat eind 2022 mogelijk een nieuwe golf van besmettingen kan ontstaan.

De in 2021 sterk gestegen energiekosten lopen nog verder op, ook de prijs van bouwmaterialen stijgen sterk evenals de prijs voor grondstoffen voor voedsel. Prijsafspraken voor nieuwbouw en onderhoud van vastgoed staan onder druk. Na jaren met een relatief lage en stabiele inflatie is de verwachting dat de inflatie over geheel 2022 op 5,5% uitkomt en 2,9% voor 2023. De rijksoverheid compenseert een deel van de stijgende energiekosten aan huishoudens met inkomens van 120% van het sociale minimum, maar de verwachting is dat dit onvoldoende zal zijn. Deze huishoudens zijn met name onze doelgroep en wij houden ernstig rekening met het ontstaan van energiearmoede en mogelijke huurachterstanden.

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn lang, er is een tekort aan sociale huurwoningen, maar ook aan woningen tot een huurprijs € 1000, de zogenaamde middenhuur. De markt voor koopwoningen is al tijden oververhit. De stijgende inflatie heeft enig effect op het bedrag dat mensen kunnen lenen en ook de stijgende hypotheekrente voor 20 jaar vast van 1,8 % begin 2022 naar 3,3% in april drukken de transactieprijzen enigszins, maar de uitdagingen op een gezonde woningmarkt zijn onverminderd groot. Sinds januari 2022 is er weer een minister voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. De rijksoverheid neemt weer de regie op de volkshuisvesting. De minister heeft begin 2022 de nationale woon en bouwagenda gepresenteerd die in de loop van dit jaar verder wordt uitgewerkt. De verhuurderheffing wordt in 2022 verlaagd met € 500 mln. en het voornemen is om deze met ingang van 2023 af te schaffen. Hier tegenover staan prestatieafspraken, zoals verhogen bouwproductie, meer flexwoningen, geen energielabels E, F en G meer in 2028 en extra investeren in transformatie, plaatsen van zonnepanelen en hybride warmtepompen. Overigens heeft het afschaffen van de verhuurderheffing een negatief effect op de vennootschapsbelasting door de verhoging van de fiscale winst. Ook de verlaging van de ATAD naar 20% heeft een negatief effect op de te betalen vennootschapsbelasting.

2022 is ook het jaar van een nieuw ondernemingsplan. De grote koers van Omnia Wonen verandert niet, we blijven inzetten op de beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid voor onze huurder en op de kwaliteit van ons bezit. Maar de uitwerking voor de komende jaren wordt bijgesteld.

Hoewel we dus te maken hebben met grote onzekerheden, verwachten wij komend jaar geen grote gevolgen op ons bedrijfsmodel:

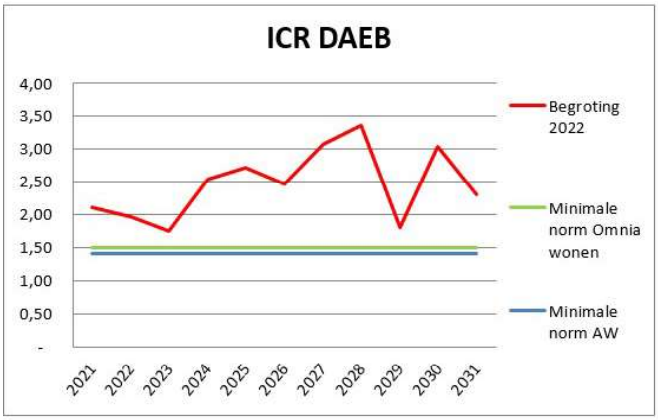
- Onze ratio’s zijn goed en bieden een grote mate van zekerheid
- Onze vastgoedportefeuille is aantrekkelijk

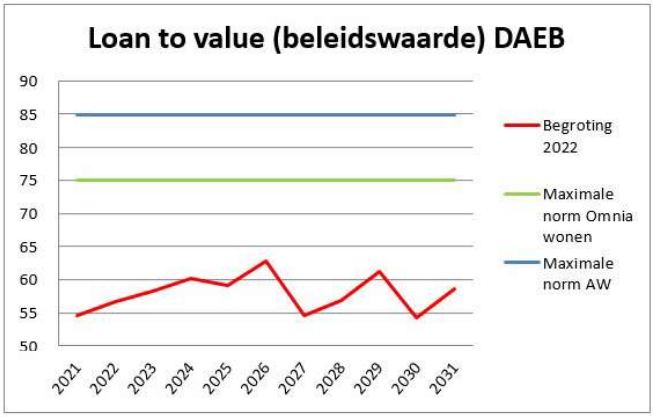
Omnia Wonen heeft financieel gezien een solide uitgangspositie om de toekomst in te gaan. Een toekomst waarin zij de ambitie heeft om te groeien in het kerngebied. In 2021 is de strategische keuze gemaakt om het woning bezit buiten de eigen woningmarktregio af te stoten. In 2022 vindt een woningruil plaats met Woonzorg Nederland en mogelijk wordt ook al het bezit in de gemeente Steenwijkerland verkocht aan de ander toegelaten instellingen in de gemeente Steenwijkerland. In de meerjarenbegroting 2022 is daarom voor de komende 5 jaar rekening gehouden met de bouw van een kleine 1000 huurwoningen, aankoop van ongeveer 200 huurwoningen en de verkoop van ruim 1000 huurwoningen, investeringen in bestaand bezit van € 23 miljoen en onderhoudsuitgaven van € 91 miljoen. Ter financiering van de investeringen, rekening houdend met aflossingsverplichtingen, is Omnia Wonen van plan om € 143 aan financiering aan te trekken de komende 5 jaar.

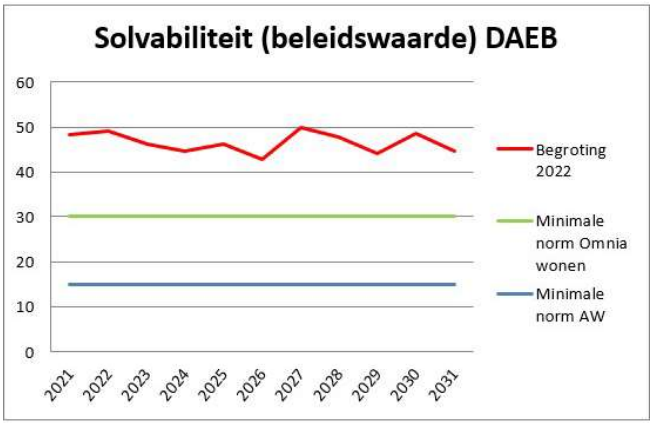
Wij sturen op het rendement van investeringen in ons vastgoed. We hebben als doel om de dalende trend van de bedrijfslasten binnen de corporatiesector te volgen. We doen dit door modernisering van de dienstverlening aan onze

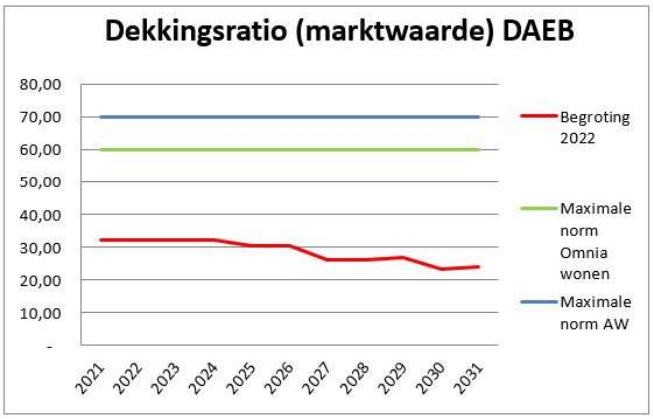
huurders, door procesgericht te sturen, verdergaande automatisering en verbetering in de samenwerking met vaste onderhoudspartners.

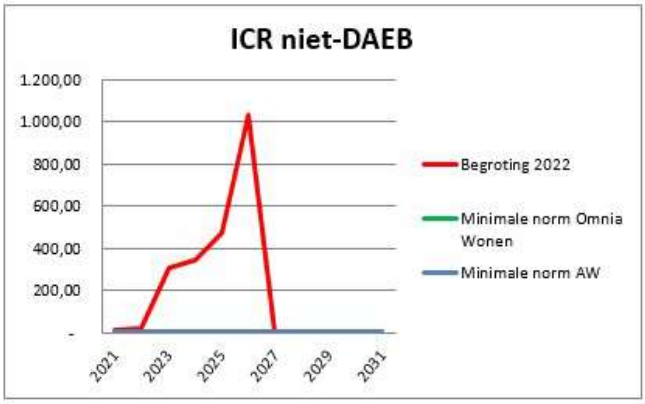
We constateren we dat we met de ambitie om te investeren in nieuwbouw, in duurzaamheid en het noodzakelijke onderhoud geen beperkende factoren hebben in onze ratio's, eerder hebben we last van het ontbreken van locaties om onze nieuwbouw ambitie vorm te kunnen geven. Wel zullen we rekening moeten houden met stijgende bouw- en onderhoudskosten. Hier zijn we ons van bewust en intern monitoren we continu onze investeringen en onderhoudsuitgave.

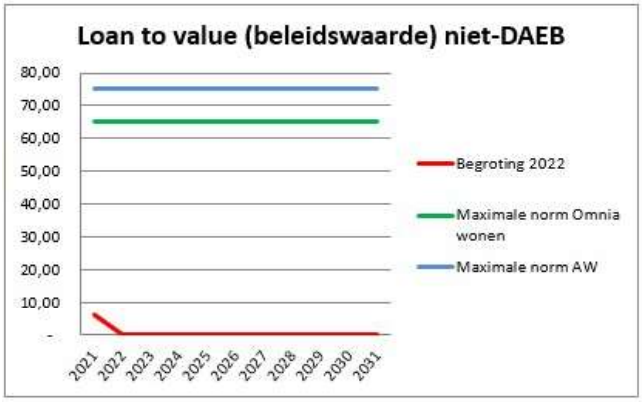


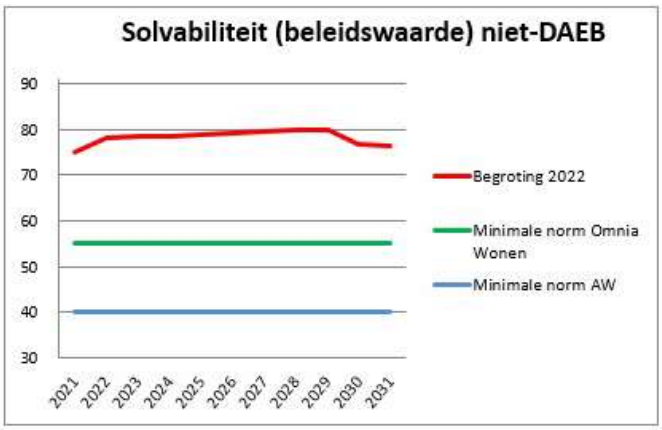


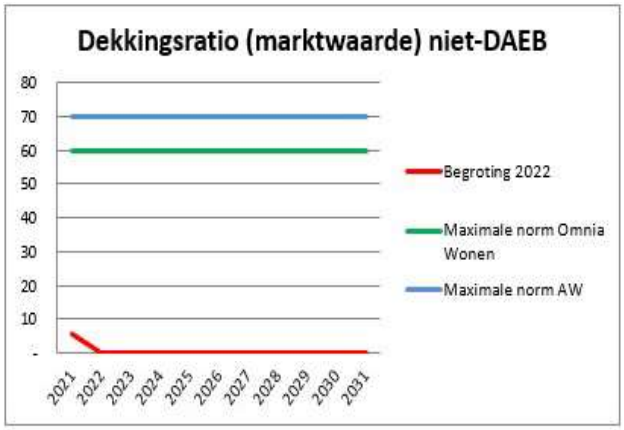


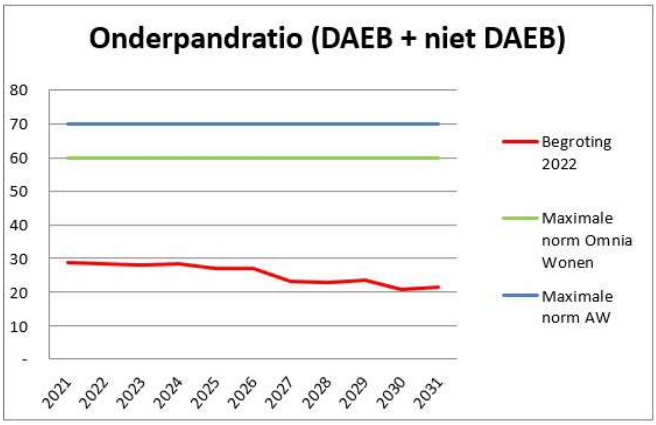



ICR niet-DAEB
1.200,00
1.000,00
800,00
600,00
400,00
200,00
-
2021
2023
2025
2027
2029
2031
Begroting 2022
Minimale norm Omnia Wonen
Minimale norm AW


Loan to value (beleidswaarde) niet-DAEB
80,00
70,00
60,00
50,00
40,00
30,00
20,00
10,00
-
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
Begroting 2022
Maximale norm Omnia wonen
Maximale norm AW


Solvabiliteit (beleidswaarde) niet-DAEB
90
80
70
60
50
40
30
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
Begroting 2022
Minimale norm Omnia Wonen
Minimale norm AW


Dekkingsratio (marktwaarde) niet-DAEB
80
70
60
50
40
30
20
10
-
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
Begroting 2022
Maximale norm Omnia Wonen
Maximale norm AW


Onderpandratio (DAEB + niet DAEB)
80
70
60
50
40
30
20
10
-
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
Begroting 2022
Maximale norm Omnia Wonen
Maximale norm AW

9. Risicomanagement

Risicomanagement is een verantwoordelijkheid van de hele organisatie. Daarom werkt Omnia Wonen aan bewustwording en een cultuur waarin we risico's signaleren, bespreken en waar nodig elkaar aanspreken. Wij werken aan een laag tot neutraal risicoprofiel, met een marge ten opzichte van de wettelijke normeringen. Dit doen we vanuit de volgende motieven:

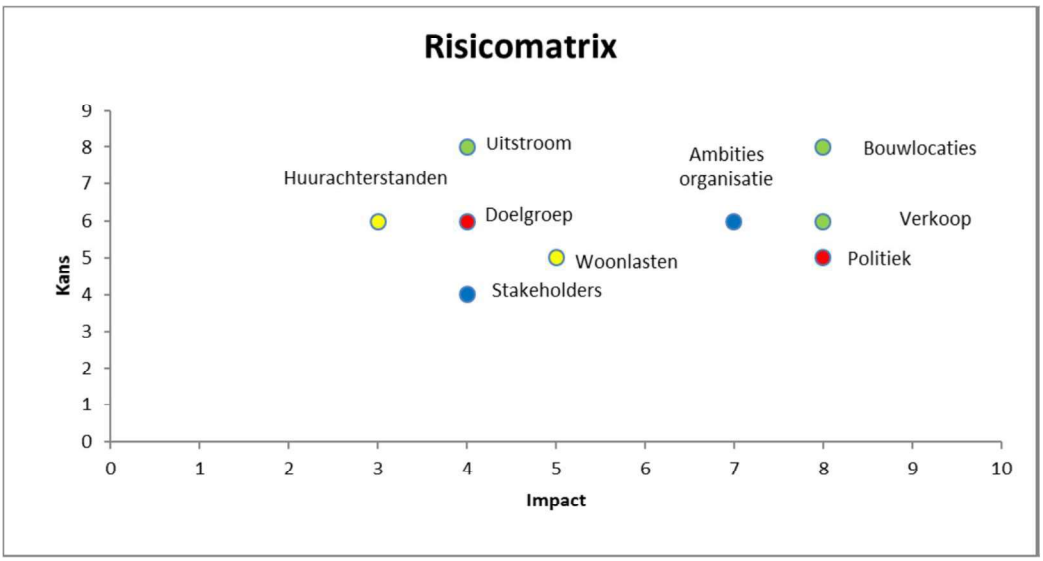
- We realiseren ons dat we omgaan met publieke middelen.
- We hechten veel waarde vanuit onze maatschappelijke rol aan ons imago en integriteit.
- We houden rekening met toenemende eisen vanuit wet- en regelgeving.
- We willen voorkomen dat we onder toezicht worden gesteld.

Binnen het risicomanagementbeleid maken we onderscheid tussen interne risico's, bestaande uit strategische bedrijfsrisico's en operationele risico's, en externe risico's, bestaande uit markt- en macro economische risico's.

Ten aanzien van het beoordelen van het nemen van risico's (risicobereidheid) hanteert Omnia Wonen de volgende uitgangspunten:

- Passend binnen de kaders van wet- en regelgeving;
- Afwegen van financiële en volkshuisvestelijke belangen;
- Investeringsvoorstellen zijn voorzien van een risicoanalyse (GOTIK[5]) en financiële onderbouwing inclusief relatie met MJOB; en
- Capaciteit interne organisatie.

Onderdeel van het risicomanagementbeleid van Omnia Wonen is het jaarlijks herijken van de strategische risico's. Met behulp van MS Teams zijn er digitale gespreksrondes georganiseerd met medewerkers en bestuurder. De uitkomsten zijn besproken met de RvC en hebben geleid tot een actualisatie van de risicomatrix, zie onderstaande figuur.



[5] GOTIK methode is een risicoanalyse waarbij de volgende elementen zijn opgenomen: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit

Hieronder een toelichting op de drie grootste externe risico's. In de risicotabel is het geïdentificeerde risico opgenomen, evenals de inschatting van het risico op basis van kans*impact, de getroffen beheersmaatregel, de relatie met het ondernemingsplan en de risico eigenaar.

Risico	**Omschrijving**	**Risico Kans * Impact**	**Beheers-maatregel**	**Onderdeel onder-nemingsplan**	**Risico eigenaar**
Bouw-locaties	Door het gebrek aan bouwlocaties kunnen wij niet voldoen aan de vraag vanuit de markt	Hoog	Strategische allianties aangaan	Beschikbaar-heid	Manager V&V
Politiek	Zowel landelijk als lokaal heeft de politiek invloed op Omnia Wonen. Lokaal door middel van een omgevingswet en landelijk door middel van beleid en bepaling van bijvoorbeeld huurverhogingen	Gemiddeld	Blijven lobbyen en in gesprek blijven met de gemeente om zo invloed uit te oefenen	Kwaliteit	Directeur bestuurder
Verkoop	Om de ambitie waar te maken moeten we in de planningsperiode het buitengebied afstoten. Risico wanneer dit niet lukt.	Hoog	Alternatieve scenario's in mjob opnemen	Beschikbaar heid	Directeur bestuurder

Coronavirus

Ten aanzien van de risico's als gevolg van de effecten van het coronavirus was de conclusie van Omnia Wonen in het voorgaand jaarverslag: *"Hoewel het volledig en goed inschatten van de gevolgen van het coronavirus niet mogelijk is, denken we dat we met de genomen maatregelen, het inzicht dat we hebben in risico's, het monitoren van mogelijke knelpunten en het voortdurend in overleg blijven met stakeholders, voldoende grip hebben. Wij voorzien dan ook geen (ernstige) onzekerheid over de continuïteit van Omnia Wonen".* Hoewel ook in 2021 het coronavirus invloed heeft gehad op het maatschappelijk verkeer zijn de gevolgen voor Omnia Wonen relatief beperkt gebleven. Dit is het gevolg van de getroffen maatregelen waaronder:

- Gedeeltelijke sluiting van de kantoorpanden
- Extra zorg medewerkers
- Conformeren van onze vakmannen aan het protocol "Samen veilig door" (een initiatief van koepelorganisatie Aedes en bouwpartners)
- Voorkomen van huisuitzetting,
- Ruimhartig afsluiten betalingsregelingen
- Thuiswerkfaciliteiten

Het resultaat van de getroffen maatregelen heeft ertoe geleid dat de dienstverlening grotendeels op peil is gebleven.

Compliance

Door haar brede speelveld en maatschappelijke inzet heeft Omnia Wonen te maken met een grote hoeveelheid wet- en regelgeving. Met zo veel regels die continu veranderen is de kans op misstappen, en de daarbij horende financiële en imagoschade, ook groot. Die schade heeft vervolgens weer impact op de mogelijkheid voor Omnia Wonen om iedereen een thuisbasis te bieden. Om te blijven voldoen aan haar missie is het dus van belang dat Omnia Wonen actief toeziet op het in control zijn op het gebied van wet- en regelgeving.

Omnia Wonen is in 2021 gestart met de uitwerking van het plan van aanpak “borging Compliance”.

AVG

Omnia Wonen heeft sinds 2018 een privacy officer aangesteld. Deze rol zorgt ervoor dat het onderwerp privacy verankerd is binnen de organisatie. Daarnaast staat het onderwerp regelmatig op de MT agenda.

In 2021 zijn er geen meldingen aan de Autoriteit persoonsgegevens geweest.

Besteding van middelen

Omnia Wonen heeft haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Al haar activiteiten waren in het belang van de volkshuisvesting en zijn verricht in overeenstemming met de statuten van de stichting.

Beoordeling rechtmatigheid

Jaarlijks ontvangen alle woningcorporaties in Nederland een beoordeling rechtmatigheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze brief deelt het ministerie de uitkomsten van zijn jaarlijkse onderzoek naar rechtmatigheid. Omnia Wonen heeft deze beoordeling op 29 november 2021 ontvangen. De oordelen in deze brief hebben betrekking op verslagjaar 2020, waarbij voor de beoordeling van mogelijke overcompensatie ook verslagjaar 2019 is meegenomen. Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB activiteiten. Vastgesteld is dat bij Omnia Wonen geen sprake is van overcompensatie. De Aw is van oordeel dat Omnia Wonen op alle onderdelen heeft voldaan aan de norm.

Risicobeoordeling WSW

WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze score op basis van de financial en business risks. De financial risk worden vastgesteld aan de hand van de meest recente dVi (de verantwoordingsinformatie) en dPi (de prospectieve informatie). De business risks worden vastgesteld op basis van de antwoorden op de 24 kwalitatieve vragen business risk. In 2021 heeft WSW de business risks beoordeeld en geconcludeerd dat het risicoprofiel laag tot gemiddeld blijft.

Vooruitkijkend

Risico’s zijn niet statisch, maar veranderen continu. Risicomanagement is daarom een dynamisch proces dat Omnia Wonen geïntegreerd heeft in haar bedrijfsvoering. Actuele zaken, zoals de oorlog in Oekraïne, stijgende bouwkosten, oplopende inflatie en tekorten in bouwmaterialen zijn een aantal risico’s die Omnia Wonen de komende periode nauwlettend in de gaten houdt.

De verwachting is dat de oorlog in Oekraïne invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van Omnia Wonen, bijvoorbeeld door:

- Een toenemende vraag naar (tijdelijke) woonruimte;
- Prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- Beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen.

In het kader van het mitigeren van het risico op prijsstijgingen is Omnia Wonen bijvoorbeeld bezig met actief de samenwerking te zoeken met ketenpartners, kritisch te kijken naar de plancapaciteit (zowel intern als extern) en het maken van wederkerige prestatieafspraken met gemeenten.

10. Kengetallen jaarverslag 2021

	2021	2020
Bezit		
Aantal woningen	8.808	8.629
Aantal overige onroerende zaken	733	673
Totaal aantal verhuureenheden	9.541	9.302
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	207	101
Aantal opgeleverde nieuwbouw niet-woningen	52	0
Aantal aankopen	0	31
Aantal verkopen (vhe)	-20	-23
Aantal sloop	0	0
Aantal samenvoegingen, splitsingen etc.	0	-1
Financiële continuïteit (X € 1.000)		
Eigen vermogen per vhe	€ 133	€ 117
Langlopende leningen (incl. aflos.verplichting) per vhe	€ 36	€ 34
Operationele kasstroom	€ 15.621	€ 11.837
Investeringskasstroom	-€ 32.432	-€ 25.158
Financieringskasstroom	€ 21.980	€ 8.113
Financiële kengetallen DAEB:		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	50,3%	47,89%
Loan to value (beleidswaarde)	50,9%	57,9%
Dekkingsratio (marktwaarde)	29,1%	34,5%
ICR	2,19	1,79
Financiële kengetallen niet-DAEB:		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	60,9%	61,76%
Loan to value (beleidswaarde)	7,9%	10,9%
Dekkingsratio (marktwaarde)	4,9%	9,6%
ICR	18,92	11,36
Financiële kengetallen totaal:		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	45,1%	43,3%
Loan to value (beleidswaarde)	42,4%	47,6%
Dekkingsratio (marktwaarde)	26,4%	31,3%
ICR	2,66	2,17
Onderpandratio	26,4%	31,2%

	2021	2020
Verhuurzaken		
Gemiddelde huurverhoging	0,00%	2,57%
Aantal ontruimingen	2	0
Aantal mutaties	729	651
Mutatiegraad	8,45%	7,64%
Gemiddelde netto huur woningen ultimo jaar	€ 586	€ 586
Gemiddelde streefhuur woningen ultimo jaar (DAEB)	€ 643	€ 597
Gemiddelde markthuur woningen ultimo jaar (niet-DAEB)	€ 887	€ 886
Gemiddelde maximaal toegestane huur woningen ultimo jaar	€ 867	€ 855
Huurachterstand (% netto jaarhuur)	1,16%	1,35%
Huurderving (% netto jaarhuur)	0,86%	0,94%
% Sociale huurwoningen passend toegewezen	98,8%	99,30%
Leefbaarheidsuitgaven per vhe	€ 47	€ 63
Personeel		
Aantal fte (gemiddeld)	71	64
Aantal fte per 1.000 vhe	7,1	6,9
Ziekteverzuim	3,2%	2,7%
Verzuimfrequentie	0,66	0,65
Onderhoudskosten		
Totaal onderhoud (in € 1.000)	€ 15.650	€ 13.796
Kosten reparatieonderhoud per vhe	€ 217	€ 222
Mutatie-onderhoud per vhe	€ 190	€ 164
Planmatig onderhoud per vhe	€ 1.234	€ 1.098

11. Verklaring 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 2021 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

P.J.W. Toonen, directeur-bestuurder

Harderwijk, 23 juni 2022

Jaarrekening 2021

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor winstbestemming)
Alle bedragen in € 1.000

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)		
Software		1.316	1.556
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.515.932	1.299.461
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		153.903	134.253
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		60.663	50.394
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.168	7.659
		1.741.666	1.491.766
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.630	4.770
Financiële vaste activa	(4)		
Andere deelnemingen		2	2
Leningen u/g		61	62
		63	64
Vlottende activa			
Voorraden	(5)	65	62
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		438	521
Overheid		2	1
Overige vorderingen		322	945
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.308	4.346
Overlopende activa		836	933
		5.905	6.746
Liquide middelen	(7)	6.139	969
		1.759.783	1.505.933

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserve		870.015	750.597
Wettelijke reserves		1.210	1.415
Overige reserves		215.248	245.217
Onverdeelde winst		183.455	89.244
		1.269.928	1.086.473
Voorzieningen	(9)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		4	7.650
Latente belastingverplichtingen		81.735	37.141
Overige voorzieningen		360	191
		82.099	44.982
Langlopende schulden	(10)		
Schulden overheid		1.384	1.434
Schulden aan kredietinstellingen		319.738	296.125
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		57.248	48.711
		378.371	346.270
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden overheid		50	49
Schulden aan kredietinstellingen		22.632	20.437
Schulden aan leveranciers		519	925
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		336	513
Overige schulden en overlopende passiva		5.849	6.284
		29.386	28.208
		1.759.783	1.505.933

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	65.892	63.897
Opbrengsten servicecontracten	(13)	2.036	1.762
Lasten servicecontracten	(14)	-2.386	-2.060
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-4.262	-5.084
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-18.965	-17.780
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-10.720	-10.650
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.595	30.086
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	5.923	5.569
Toegerekende organisatiekosten		-18	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.467	-3.890
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.438	1.661
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-790	-13.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	214.337	106.557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	1.789	726
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		215.336	93.497
Opbrengst overige activiteiten	(22)	406	226
Kosten overige activiteiten	(23)	-96	-127
Nettoresultaat overige activiteiten		310	100
Overige organisatiekosten	(24)	-5.904	-1.066
Leefbaarheid	(25)	-447	-587
Bedrijfsresultaat		242.329	123.690
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	5	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-9.396	-9.803
Financiële baten en lasten		-9.391	-9.802
Resultaat voor belastingen		232.938	113.888
Belastingen	(28)	-49.483	-24.644
Resultaat na belastingen		183.455	89.244

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

	2021		2020	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	65.992		64.457	
Opbrengsten servicecontracten	1.753		1.906	
Overige bedrijfsontvangsten	257		83	
Ontvangen interest	4		5	
Saldo ingaande kasstromen		68.006		66.451
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-13		-13	
Betalingen aan werknemers	-4.921		-4.703	
Onderhoudsuitgaven	-15.396		-14.008	
Overige bedrijfsuitgaven	-10.375		-11.718	
Betaalde interest	-9.410		-10.099	
Sectorspecifieke heffing	-29		-51	
Verhuurdersheffing	-6.900		-7.699	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-128		-107	
Vennootschapsbelasting	-5.213		-6.217	
Saldo uitgaande kasstromen		-52.384		-54.613
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.622		11.837
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.308		4.936	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.340		3.555	
Verkoopontvangsten grond	136		158	
Verkoopontvangsten overig	0		18	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		7.784		8.667
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-28.742		-21.916	
Verbeteruitgaven	-9.085		-4.270	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		-4.125	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.140		-2.908	
Investering ten dienste van eigen exploitatie	-113		-500	
Externe kosten bij verkoop	-135		-142	
Verwerving van materiële vaste activa		-40.217		-33.861
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-32.433		-25.193
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		10	
Ontvangsten overig	0		37	
Uitgaven overig	0		-11	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		0		35
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-32.433		-25.159
transporteren		-16.811		-13.321

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		-16.811		-13.321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		73.898		30.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-51.863		-21.264	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-55		-623	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-51.918		-21.887
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		21.980		8.113
		5.169		-5.208
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	969		6.176	
Liquide middelen per 31 december	6.139		968	
		5.169		-5.208

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Stichting Omnia Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van goede huisvesting voor huishoudens die vanwege hun inkomen uitsluitend zijn aangewezen op de sociale huurwoningmarkt. Het kerngebied ligt in de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. Naast de woningmarktregio is Stichting Omnia Wonen werkzaam in de gemeenten Arnhem, Assen, Amstelveen, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de 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 23 juni 2022.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de hierna genoemde wijziging als gevolg van foutherstel.

Foutherstel

In overeenstemming met RJ150 worden alle materiële fouten retrospectief verwerkt via het beginvermogen. In 2021 is gebleken dat voormalig Vallei Wonen in het verleden woningen heeft verkocht met gebruikmaking van de SlimmerKopen regeling. Deze woningen, die tot en met boekjaar 2020 niet in de jaarrekening zijn verwerkt, dienen te worden verantwoord onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' en de toekomstige verplichting onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. We hebben diverse bronnen geraadpleegd (zoals overeenkomsten en communicatie met bewoners en gemeenten) om op basis hiervan zoveel mogelijk relevante informatie te verzamelen. Op basis hiervan hebben wij een inschatting gemaakt, deze inschatting bevat onzekerheden die naar verwachting niet materieel van aard zijn. Hieronder wordt uiteengezet welk effect het foutherstel heeft op de diverse posten uit de jaarrekening:

Vermogenseffect 01-01-2021	Stand 01-01-2021 vóór foutherstel	Stand 01-01-2021 na foutherstel	Cumulatief effect 01-01-2021
	€	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.080	50.394	24.314
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-25.179	-48.711	-23.532
Voorziening latente belastingverplichtingen	-37.025	-37.141	-116
			666

Resultaateffect 2020	Baten/lasten 2020 volgens WVR 2020	Baten/lasten 2020 voor vergelijkings-doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2020 voor vergelijkings-doeleienden
	€	€	€
Niet gerealiseerde waarderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-468	-726	-259
Belastingen	24.589	24.644	55
			-204

	€
Vermogenseffect 01-01-2021	666
Waarvan resultaateffect 2020	-204
Blijft: vermogenseffect 01-01-2020	462

Het vermogenseffect ad € 462 per 01-01-2020 bestaat voor € 3.711 uit een toename van de herwaarderingsreserve en voor € 3.249 uit een afname van de overige reserves.
Het vermogenseffect ad € 666 per 01-01-2021 bestaat voor € 5.194 uit een toename van de herwaarderingsreserve en voor € 4.528 uit een afname van de overige reserves.

Het foutherstel zorgt voor een daling van onze solvabiliteit per 31-12-2020. Deze daalt van 44,68% naar 43,30%, hiermee blijven we boven de minimale norm van 15%.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Omnia Wonen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de 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.

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 stichting 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

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:
- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de stichting; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardverminderingsverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderings test worden uitgevoerd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, 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 verhuurde 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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.
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

Vastgoed in exploitatie wordt 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:
- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Omnia Wonen hanteert de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.
Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Omnia Wonen “Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie” in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdiencapaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:
- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Stichting Omnia Wonen werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Stichting Omnia Wonen. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.
We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:
1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient Stichting Omnia Wonen te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat stichting Omnia Wonen voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 Stichting Omnia Wonen 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 een streefhuur met verschillende % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting Omnia Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijnhorizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 48 jaar.
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 Stichting Omnia Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Omnia Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:
- Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur (woningen gemiddeld): 76,5% (2020: 71,8%)
- Norm onderhoud (woningen gemiddeld) € 2.357,94 (2020: € 2.351,53)
- Norm beheerslasten (woningen gemiddeld) € 959,75 (2020: € 828,22)

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.

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 terugkoopprijs 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 in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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 vastgoed 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 Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

d 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 roerrende zaken ten diensten 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

Minderheidsbelangen

De minderheidsbelangen waarop Stichting Omnia Wonen geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiele 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.

Voorraden

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 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

Een voorziening wordt gevormd indien de stichting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

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 waarderen 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 aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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.
Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de stichting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de stichting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Voorziening latente belastingen

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

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.
- 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.
- Niet opgenomen vakantiedagen. De voorziening is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, 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.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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.

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.

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.

Stichting als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.
Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

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 stichting, rekening houdende met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huren maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving 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.

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, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Omnia Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.
Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Afschrijvingen (im)materiele 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.

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

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 verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden 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.

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.

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Omnia Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. 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 netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting 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.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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.

8 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

Alle bedragen in € 1.000

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Software
	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	
Aanschaffingswaarde	1.976
Cumulatieve afschrijvingen	-420
	1.556
Mutaties	
Afschrijvingen	-241
Boekwaarde per 31 december 2021	
Aanschaffingswaarde	1.976
Cumulatieve afschrijvingen	-661
	1.316

Het betreft de aanschaf van computersoftware. Ter hoogte van het geactiveerde bedrag is een wettelijke reserve gevormd ten laste van de vrije reserves. De wettelijke reserve is gevormd omdat de kosten van inhuur en eigen personeel de dominante factor vormen van het geheel aan uitgaven. De kosten zijn daarom aangemerkt als ontwikkelingskosten. Hiervoor zijn de verslaggevingsregels voor ontwikkelingskosten toegepast en is een wettelijke reserve gevormd.

De economische levensduur schatten wij in op 8 jaar. De afschrijvingskosten bedragen jaarlijks 12,5 %. De geschatte restwaarde is nihil. Tenminste aan het eind van elk boekjaar worden de economische levensduur en de afschrijvingsmethode opnieuw beoordeeld.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.299.461	1.179.613	134.253	129.131

	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Mutaties				
Opleveringen	25.686	17.836	45	0
Investeringen	9.249	8.487	4	0
Desinvesteringen	-2.799	-1.452	-1.463	-2.207
Mutatie voorziening ORT	-6.994	6.994	0	0
Overige waardeveranderingen (ORT)	0	-11.607	0	0
Waardeveranderingen	191.335	99.240	21.065	7.317
Herclassificaties	0	-15	0	15
Overige mutaties	-6	365	-2	-2
Totaal mutaties	216.471	119.848	19.649	5.123
Boekwaarde per 31 december	1.515.932	1.299.461	153.903	134.253

De in de boekwaarde 31 december 2021 begrepen ongerealiseerde herwaardering DAEB bedraagt € 989.050 (2020 € 808.915) en niet-DAEB € 56.481 (2020 € 37.220).

De investeringen in zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed bestaan geheel uit verbeteringen.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2021	2020	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	910.782	786.033	full
Meergezinswoningen	690.897	582.201	full
Parkeerplaatsen	3.344	3.541	full
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	63.024	60.312	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	1.787	1.627	full
Totaal	1.669.834	1.433.714	

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 waarderen 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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario 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 woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2020 eveneens toegelicht:

Parameters woongelegenheden 2021	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,9% - 2%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,3 - 2,5%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,3 - 2,5%
Leegwaardestijging		9,07%	3,11%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe - EGW	€ 1.734	€ 1.789	€ 1.827	€ 1.869	€ 1.912
Instandhoudingsonderh. per vhe - MGW	€ 1.570	€ 1.620	€ 1.654	€ 1.692	€ 1.731
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467	€ 477	€ 487	€ 499	€ 510
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	€ 469	€ 479	€ 490	€ 501
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Bel, verz. en overige zak. lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinfl. v.j. - zelfst. eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%
Mutatiekans bij uitponden	7,16%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet:	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%-0,306%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid. De leegwaardestijging is de gemiddelde stijging van de woongelegenheden en verschilt per regio.

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed 2021	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m^2 bvo - BOG	€ 6,00	€ 6,19	€ 6,32	€ 6,47	€ 6,62
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%
Bel., verz. en overige zak. l. (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	7,55%	7,55%	7,55%	7,55%	7,55%

Parameters parkeerplaatsen 2021	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 200	€ 206	€ 211	€ 216	€ 221
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 200	€ 206	€ 211	€ 216	€ 221
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29,00	€ 29,64	€ 30,26	€ 30,96	€ 31,67
Beheerkosten - garagebox	€ 40,00	€ 40,88	€ 41,74	€ 42,70	€ 43,68
Bel., verz. en overige zak. l. (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet:	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%

Parameters woongelegenheden 2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-20223	31-12-2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,81%	7,56%	4,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe - EGW	€ 1.645	€ 1.645	€ 1.694	€ 1.737	€ 1.780
Instandhoudingsonderh. per vhe - MGW	€ 1.542	€ 1.645	€ 1.645	€ 1.645	€ 1.645
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 457	€ 467	€ 477	€ 487
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 449	€ 459	€ 468	€ 478
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,106%	0,106%	0,106%	0,106%	0,106%
Bel, verz. en overige zak. lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinfl. v.j. - zelfst. eenheden	1,00%	1,14%	1,14%	0,95%	0,48%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%
Mutatiekans bij uitponden	7,56%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet:	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed 2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-20223	31-12-2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m^2 bvo - BOG	€ 6,86	€ 6,86	€ 6,86	€ 6,86	€ 6,86
Beheerkosten % van de markthuur ? BOG	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Bel., verz. en overige zak. l. (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%

Parameters parkeerplaatsen 2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-20223	31-12-2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 58,61	€ 60,00	€ 62,00	€ 64,00	€ 66,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 192,34	€ 198,00	€ 203,00	€ 208,00	€ 213,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28,00	€ 28,00	€ 29,00	€ 30,00	€ 31,00
Beheerkosten - garagebox	€ 39,00	€ 40,00	€ 41,00	€ 42,00	€ 43,00
Bel., verz. en overige zak. l. (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%

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 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 2021 volledig getaxeerd met uitzondering van een bedrijfsmatig pand, hier heeft een markttechnische update plaatsgevonden. 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

Markthuur(stijging)
De markthuur is wel als vrijheidsgraad gebruikt, de markthuurstijging niet. Gebruik markthuur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Stichting Omnia Wonen. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
De markthuur voor woongelegenheden bedraagt gemiddeld € 886,95 (2020 € 835,74), BOG/MOG/ZOG € 982,03 (2020 € 1.048,95) en parkeerplaatsen etc. € 59,60 (2020 € 84,49).

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. In de toegepaste gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd. Gehanteerde percentages woongelegenheden 3,5%-6% (doorexploiteren) (2020: 4,75%-7,25%) en 3%-5,75% (uitponden) (2020:4,3%-7,5%), BOG/MOG/ZOG 6,5%-11% (2020: 6,5%-10,75%) enn parkeerplaatsen 5%-6% (doorexploiteren en uitponden) (2020: 7,5% doorexploiteren en 7,5%-7,75% uitponden).

Leegwaarde(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Zowel de leegwaarde als de leegwaardestijging is voor de meeste complexen toegepast. Gebruik leegwaarde: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Stichting Omnia Wonen. 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.

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is toegepast, behalve bij BOG/MOG/ZOG. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

Onderhoud
Deze vrijheidsgraad is toegepast, behalve bij BOG/MOG/ZOG. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 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.

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, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1 mln.	in % van reële waard
Mutatiegraad	Diverse %	-/- 1%	-73	-4,4%
Disconteringsvoet	Diverse %	-/- 1%	238	14,3%
Onderhoud	Diverse bedragen	+/+ 5%	-5	-0,3%

Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Beleidswaarde

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

	2021	2020
Eengezinswoningen (EGW)	431.894	351.114
Meergezinswoningen (MGW)	301.465	250.925
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (2)	63.024	60.312
Zorgvastgoed (intramuraal) (2)	1.787	1.627
Parkeergelegenheden (2)	3.344	3.541
Totaal	801.515	667.519
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.669.834	-1.433.714
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-868.319	-766.195

(2) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten beleidswaarde
De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in hoofdstuk 8 Financiën (onderdeel beleidswaarde)

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaarde 2021		Effect op marktwaarde 2020	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.670	100 %	1.434	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-141	-9 %	-13	-1 %
Stap 2: betaalbaarheid	-469	-28 %	-503	-35 %
Stap 3: kwaliteit	-206	-12 %	-229	-16 %
Stap 4: beheer	-53	-3 %	-21	-1 %
Beleidswaarde	802	48 %	668	47 %

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:
- voor eensgezinswoningen: € 703,40 per maand, zijnde 73,7% van de maximaal redelijke huur (2020 € 645,44 per maand, zijnde 68,7% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 616,78 per maand, zijnde 80,6% van de maximaal redelijke huur (2020 € 582,99 per maand, zijnde 76,6% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:
- voor eensgezinswoningen: € 2.357,23 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.396,99);
- voor meergezinswoningen: € 2.358,77 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.295,85).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:
- voor eensgezinswoningen: € 956,39 per verhuureenheid per jaar (2020: € 824,93);
- voor meergezinswoningen: € 963,69 per verhuureenheid per jaar (2020: € 832,24).

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde waarde x € 1.000.000	Effect op beleidswaarde waarde In % b.w.
			x € 1 mln.	in % van beleidswaarde
Streefhuur	Diverse bedragen	-/- 2%	-23	-2,9%
Disconteringsvoet	Diverse %	-/- 1%	213	26,7%
Onderhoud en Beheer	Diverse bedragen	-/- 1%	-10	-1,2%

WOZ-informatie
De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.860,5 miljoen (2020 € 1.697,9 miljoen).

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	50.394	23.904	7.659	5.793
Foutherstel	0	22.606	0	0
Boekwaarde per 1 januari	50.394	46.511	7.659	5.793
Mutaties				
Opleveringen	0	0	-25.731	-17.836
Investeringen	1.834	2.582	28.745	21.226
Desinvesteringen	-1.777	-2.043	0	0
Waarderingsverschillen	10.212	3.344	1.147	-2.179
Overige mutaties	0	0	-652	656
Totaal mutaties	10.269	3.883	3.510	1.866
Boekwaarde per 31 december	60.663	50.394	11.168	7.659

De in de boekwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden per 31 december 2021 begrepen ongerealiseerde herwaardering bedraagt € 19.734 (2020 € 9.684).

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 onvoorwaardelijke 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. Wij maken hierbij gebruik van een combinatie van taxaties en de leegwaardestijging uit het Handboek marktwaardering. 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 2021 heeft Stichting Omnia Wonen 7 (2020 10) woningen teruggekocht en weer onder voorwaarden doorverkocht met een resultaat wat in de resultatenrekening is verantwoord.

In de gemeente Woudenberg zijn in de afgelopen jaren woningen verkocht onder de regeling Slimmer Kopen. Stichting Omnia Wonen heeft een terugkooprecht voor 114 woningen (2020 115 woningen). Indien Stichting Omnia Wonen geen gebruik maakt van het terugkooprecht geldt de plicht tot afrekenen over de verleende korting en de waardeontwikkeling. Daarom dienen de woningen actief op de balans te worden gepresenteerd en passief dient de terugkoop- c.q. afrekenplicht 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. Wij maken hierbij gebruik van een combinatie van taxaties en de leegwaardestijging uit het Handboek marktwaardering. In het boekjaar 2021 heeft Stichting Omnia Wonen 0 woningen (2020 5) teruggekocht en bij 1 woning was sprake van afkoop. Hiervan is het resultaat in de resultatenrekening verantwoord.
In de gemeente Woudenberg zijn afgelopen jaren woningen verkocht waarvoor een onvoorwaardelijke terugkoopplicht geldt. De woningen dienen actief op de balans tw 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. Wij maken hierbij gebruik van een combinatie van taxaties en de leegwaardestijging uit het Handboek marktwaardering.Dit geldt voor 48 woningen (2020 48). In 2021 zijn 2 woningen gekocht en weer doorverkocht onder dezelfde regeling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities
In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 678 (2020 € 678) 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.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschafwaarde	6.755	7.117
Cumulatieve afschrijvingen	-1.985	-1.714
Boekwaarde per 1 januari	4.770	5.403
Mutaties		
Investeringen	125	28
Desinvesteringen	0	-391
Afschrijving desinvesteringen	0	26
Afschrijvingen	-265	-297
	-140	-633
Aanschafwaarde	6.880	6.755
Cumulatieve afschrijvingen	-2.250	-1.985
Boekwaarde per 31 december	4.630	4.770

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. Over gronden wordt niet afgeschreven.

Aangezien de opbrengstwaarde van de materiële vaste activa (kantoorpand en werkplaatsen) hoger is dan de historische kostprijs, is een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde niet van toepassing.

4. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere deelnemingen		
Woningnet NV, Utrecht te Utrecht (0%)	2	2
Leningen u/g		
Startersleningen	61	62

	Stand per 1 januari 2021	Aflossingen	Stand per 31 december 2021
	€	€	€
Startersleningen	62	-1	61

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

5. Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Voorraad klein- en groot materiaal		
Voorraad klein- en groot materiaal	65	62
	65	62

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen aanwezig in de werkplaatsen en serviceauto's van de technische medewerkers. Bij de voorraad is geen sprake van een voorziening.

6. Vorderingen

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

Huurdebiteuren		
Zittende huurders	375	368
Vertrokken huurders	393	503
	768	871
Voorziening wegens oninbaarheid	-330	-351
	438	521

De nominale waarde van de huurachterstand bedraagt 1,16 % van de te ontvangen jaarhuren (2020 1,35 %). Op de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid van € 330 (2020 € 351) in mindering gebracht.

	2021	2020
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	351	190
Dotatie	0	161
Onttrekking	-21	0
Stand per 31 december	330	351

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overheid		
Starterslening gemeente	2	1
Overige vorderingen		
Debiteuren	176	97
Overigen	145	848
	322	945
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	4.308	3.985
Loonheffing	0	1
Overige belastingen	0	360
	4.308	4.346
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting dit jaar	1.102	3.116
Vennootschapsbelasting vorig jaar	3.206	291
Vennootschapsbelasting oudere jaren	0	578
	4.308	3.985
Overlopende activa		
Nog te factureren omzet	9	12
Vooruitbetaalde rente langlopende leningen	0	353
Vooruitbetaalde aflossingen langlopende leningen	0	568
Vooruitbetaalde facturen	826	0
	836	933

7. Liquide middelen

BNG en Rabobank betaalrekeningen	6.121	579
Rabobank spaarrekening	13	389
Gelden onderweg	4	1
	6.139	969

Per balansdatum heeft Stichting Omnia Wonen de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG tot een bedrag van € 2,5 miljoen. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

PASSIVA

Alle bedragen in € 1.000

8. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	870.015	750.597

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	750.597	663.149
Foutherstel	0	3.711
Onttrekking	-1.610	-1.455
Waardeveranderingen	211.056	103.357
Effect belastinglatenties	- 90.028	-18.165
Stand per 31 december	870.015	750.597

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties.

Per 31 december 2021 is in totaal € 870.015 (2020 € 750.597) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde en de kostprijs staat ultimo boekjaar, inclusief het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De herwaarderingsreserve DAEB bedroeg per 31 december 2021 € 807.598 (31 december 2020 € 709.036)
De herwaarderingsreserve niet-DAEB bedroeg per 31 december 2021 € 46.019 (31 december 2020 € 31.877)
De herwaarderingsreserve VOV bedroeg per 31 december 2021 € 16.398 (31 december 2020 € 9.684).

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 868.319 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd, dit is exclusief het effect van belastinglatenties. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor Stichting Omnia Wonen 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 Stichting Omnia Wonen 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 Stichting Omnia Wonen.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Wettelijke reserves		
Reserve immateriële vaste activa	1.210	1.415

	2021	2020
	€	€
Reserve immateriële vaste activa		
Stand per 1 januari	1.415	1.622
Onttrekking	-205	-207
Stand per 31 december	1.210	1.415

De reserve immateriële vaste activa betreft de aanschaf van computersoftware. Gezien de hoogte en samenstelling (personele kosten) van met name de implementatie kosten is sprake van ontwikkelingskosten. Ter hoogte van het geactiveerde bedrag van deze computersoftware is een wettelijke reserve gevormd ten laste van de vrije reserves ten bedrage van ultimo 2021 € 1.210 (2020 € 1.415).

Overige reserves

Stand per 1 januari	245.217	259.336
Foutherstel	0	-3.249
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	89.244	72.661
Mutatie wettelijke reserves en herwaarderingsreserve	-119.213	-83.531
Stand per 31 december	215.248	245.217

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	89.244	72.661
Onverdeeld resultaat boekjaar	183.455	89.244
Winstbestemming vorig boekjaar	-89.244	-72.661
Stand per 31 december	183.455	89.244

Het jaarresultaat van 2020 is met goedkeuring van de raad van commissarissen d.d. 21 juni 2021 aan de overige reserves toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 183.455 als volgt te bestemmen:
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € -30.735 aan de overige reserves toe te voegen.
- het niet-gerealiseerde resultaat ad € 214.189 (bestaande uit € 212.400 niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 1.789 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voowaarden) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

9. Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
DAEB vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	0	6.994
DAEB vastgoed in ontwikkeling	4	656
	4	7.650

	2021	2020
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)		
Stand per 1 januari	6.994	0
Dotatie nieuwe investeringen	0	6.994
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-6.994	0
Stand per 31 december	0	6.994
DAEB vastgoed in ontwikkeling		
Stand per 1 januari	656	0
Dotatie	4	656
Vrijval wegens opleveringen	-656	0
Stand per 31 december	4	656

Onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van de contracten afgesloten ten behoeve van huurwoningen in exploitatie c.q. in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening heeft een kortlopend karakter (<= 1 jaar).

Latente belastingverplichtingen

	Boekwaarde bedrijfs-economisch	Boekwaarde fiscaal	Verschil	%	Nominale bedrag voorziening
	€	€	€		€
Vastgoed in exploitatie	1.681.003	1.227.666	453.337	25,80	116.961
Vastgoed verkocht onder voorwaarde	3.415	7.751	-4.337	25,80	-1.119
Langlopende schulden	-4.347	2.964	-7.311	25,80	-1.886
Overige tijdelijke verschillen	5.581	5.490	91	25,80	23
	1.685.652	1.243.872	441.779		113.979

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op bovenstaande nominale waarderingsverschillen ultimo 2021. Hierna volgt een toelichting op de verschillende posten.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen (totaal)	81.735	37.141

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.

Dit waarderingsverschil komt tot uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende vijftien jaar, naar verwachting, worden verkocht (259 woningen). Ook is naar verwachting sprake van complexgewijze verkoop van 2.172 woningen in de jaren 2022, 2023, 2025, 2027 en 2030.
Ook komt dit tot uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende 10 jaar, naar verwachting, fiscaal afgeschreven kunnen worden (55 woningen).
Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas bij einde exploitatie tot uiting.

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 2,00% (2020 2,31%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingsverplichting is 21,4 jaar (2020 22,6 jaar). Voor de verkopen is een looptijd van 15 jaar gehanteerd, voor de complexgewijze verkoop is aangesloten bij het verwachte jaar van realisatie en voor het afschrijvingspotentieel 10 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 gesaldeerd met de latentie voor het vastgoed in exploitatie en tegen contante waarde opgenomen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,00% (2020 2,31%). Een deel van de fiscale waarde verwachten wij fiscaal binnen 1 jaar te kunnen realiseren. Voor dit deel hebben wij een actieve latentie opgenomen tegen nominale waarde.

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 (tot ultimo 2037). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,00% (2020 2,31%).
Daarnaast heeft in 2021 een leningruil plaatsgevonden met Vestia. In de jaarrekening wordt deze lening tegen reële waarde opgenomen. Ten opzichte van de nominale hoofdsom treedt hierbij in 2021 een verlies op in de vorm van een agio. Fiscaal komt dit verlies ten laste van de jaren 2021 en 2022, ieder voor 50%. Dit levert in 2021 een waarderingsverschil op waarvoor een actieve latentie tegen nominale waarde is opgenomen.

Projecten in ontwikkeling
Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Aangezien het realisatiemoment gelijk is aan die van het vastgoed in exploitatie, is het waardeverschil gesaldeerd met het waardeverschil van het vastgoed in exploitatie.

Overige tijdelijke verschillen
Voor de waarderingsverschillen voor (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en de overige voorzieningen is een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,00% (2020 2,31%). De latentie loopt, naar verwachting, af in 5 jaar. Voor de (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie ligt de verwachte realisatietermijn tussen de 5 en de 12 jaar.

	Realisatie binnen 1 jaar	Looptijd > 5 jaar
	€	€
Vastgoed in exploitatie	-4.140	-74.550
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.348	-150
Langlopende leningen	587	825
Overige tijdelijke verschillen	50	-39
	-2.155	-73.914

Latente belastingverplichtingen (totaal)

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	37.141	17.211
Foutherstel		61
Mutatie	40.859	19.102
Rente	3.735	767
Stand per 31 december	81.735	37.141

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkeling	139	130
Voorziening toekomstige jubileumuitkeringen	69	61
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	152	0
	360	191

	2021	2020
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	130	146
Dotatie	9	0
Onttrekking	0	-16
Stand per 31 december	139	130
Voorziening toekomstige jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	61	59
Dotatie	8	2
Stand per 31 december	69	61

	2021	2020
	€	€
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen		
Stand per 1 januari	135	0
Dotatie	18	0
Stand per 31 december	152	0

De voorziening vakantiedagen wordt met ingang van 2021 gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Tot en met 2020 werd dit bedrag verwerkt onder Overige schulden en overlopende passiva.

10. Langlopende schulden

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (te weten 4,86%).Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.798 met een looptijd van veertig jaar.
Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden overheid	1.384	1.167	1.434	1.326
Schulden aan kredietinstellingen	319.738	264.269	296.125	225.822
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.248	0	48.711	0
	378.371	265.436	346.270	227.148

In onderstaand overzicht staat zowel het langlopende deel van de schulden als de aflossingsverplichting voor het komend boekjaar opgenomen.

	31-12-2021	Aflossings-verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden overheid	1.434	50	217	1.167
Schulden aan kredietinstellingen	342.370	22.632	55.469	264.269
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.248	0	57.248	0
	401.052	22.682	112.935	265.436

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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Schulden overheid

Leningen overheid	1.384	1.434

	Leningen overheid
	€
Stand per 1 januari	1.483
Aflossing	-49
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-50
Langlopend deel per 31 december 2021	1.384

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 1.483. Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 1.167.

	2021	2020
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	320.909	307.884
Opgenomen gelden	73.898	30.000
Aflossing	-52.437	-21.323
Stand per 31 december	342.370	316.562
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-22.632	-20.437
Langlopend deel per 31 december	319.738	296.125

Het gemiddelde rentepercentage in 2021 bedraagt 2,73 % (2020 3,08 %).

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2021) bedraagt ultimo 2021 € 440.815 (2020: € 448.157). De marktwaarde is door het management bepaald middels inzet van een treasury specialist op basis van de rentecurve waarbij gerekend is met een kredietopslag. Waarbij geen rekening is gehouden met de WSW spread.

De opgenomen gelden en aflossingen zijn inclusief alle mutaties in flex-leningen (€ 35.000 opgenomen gelden € 32.000 aflossing).

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.248	48.711

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de regeling Kopen met Korting heeft betrekking op 100 nieuwbouwkoop woningen (2020: 100 woningen); 114 nieuwbouwkoop woningen (2020: 115 woningen) onder de regeling SlimmerKopen en 48 woningen (2020 48 woingen) onder overige regelingen.

	Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.711
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	1.834
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.777
Waardemutatie	8.480
Stand per 31 december 2021	57.248
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.768
Waardeveranderingen	8.480
	57.248

De 'Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht' per 1-1-2020 bevat € -22.083 foutherstel. Voor een inhoudelijke toelichting zie 'Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling' onder 'Foutherstel'.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 338.853 geborgd door het WSW (2020 € 316.818). Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 604 (2020 € 1.227) 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.

11. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden overheid	50	49
Schulden aan kredietinstellingen	22.632	20.437
	22.682	20.486

In de schulden aan kredietinstellingen is 98 aan vrijval agio opgenomen.

Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	519	925

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	336	513

Omzetbelasting

Omzetbelasting december	421	527
Omzetbelasting (suppletie vorig boekjaar)	-16	0
Omzetbelasting (suppletie huidig boekjaar)	-69	-13
	336	513

Overige schulden en overlopende passiva

Niet opgenomen vakantiedagen (vanaf 2021 onder Overige voorzieningen)	0	135
Vooruitontvangen huren	919	929
Waarborgsommen	102	102
Niet vervallen rente leningen	4.242	4.593
Nog te verrekenen servicekosten	446	242
Overige schulden	0	1
Overige transitorische posten	139	283
	5.849	6.284

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 stichting, 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 stichting 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 stichting maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps en andere derivaten.

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

Het beleid van de stichting 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.

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 (2020: € 2,5 miljoen).

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. Wij beperken het renterisico door het aanhouden van een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen. Op deze wijze verkrijgen wij het gewenste risicoprofiel.

<u>Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden</u>

De stichting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico’s over de rentedragende liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).
Ter beoordeling van het prijsrisico dat de stichting 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 tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	meer dan 5%	Eindtotaal
1 - 5 jaar	39.614	271	28.588	9.895	78.368
6 - 10 jaar	34.805	14.271	6.069	0	55.145
11 - 15 jaar	27.754	16.435	6.457	0	50.646
16 - 20 jaar	14.907	10.000	33.990	0	58.897
> 20 jaar	53.248	47.500	0	0	100.748
Eindtotaal	**170.327**	**88.476**	**75.105**	**9.895**	**343.804**

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de stichting het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Dit is relevant voor de onderpandratio. Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Langlopende schulden met een variabele rente ad € 15.000 zijn opgenomen in de kolom "tot 3%".

Kasstroomrisico'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	Renteconversie
2022	387	22.197	
2023	197	22.517	495
2024	204	21.700	1.426
2025	210	8.000	
2026	174	2.290	11.000
2027	178	7.000	13.500
2028	183	10.000	5.000
2029	187	11.000	
2030	192	9.700	
2031	196	16.000	

De duration van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12 jaar (2020 12 jaar)

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). 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.

Kredietopslag	Basisrente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde	Nominaal
0,24	3,49	11-4-2011	1-12-2060	-21.139	-10.000
0,18	3,53	20-4-2011	1-11-2055	-19.674	-10.000

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

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, spaargelden en andere liquiditeiten.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting (bedragen in € 1.000)

Stichting Omnia Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het 'Reglement van Deelneming' van WSW een obligolening aangetrokken. De hoofdsom van de lening per 31-12-2021 is € 8.218. Dit komt overeen met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Dit sluit aan op hetgeen is vereist. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Stichting Omnia Wonen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun (bedragen in € 1.000)

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat er geen indicaties zijn die er op wijzen dat er sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de begroting.

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 € 791.000, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag van € 950.000 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

In 2021 is een totaalbedrag van € 244 (2020 € 257) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De overeenkomsten hebben een gemiddelde restant looptijd van 33 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is.

	2021	2020
	€	€
Periode <= 1 jaar	205	193
1 jaar < periode <= 5 jaar	373	478
	578	672

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.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovaties van woningen voor een bedrag van € 5,7 miljoen (2020 € 17,3 miljoen) respectievelijk € 91 (2020 € 8,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Terugkoopverplichtingen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen met militaire operaties op meerdere locaties. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties waren per jaareinde 2021 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de oorlog aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. De gevolgen worden derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2021 verwerkt.

9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

Alle bedragen in € 1.000

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	56.405	54.499
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.023	4.975
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.790	2.784
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.244	2.247
	66.462	64.505
Huurderving wegens leegstand	-420	-564
Huurderving wegens oninbaarheid	-66	-16
Huurcompensatie, -korting en -gewenning	-84	-28
	65.892	63.897

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,57%). Voor de sociale huurwoningen betrof dit 0% (2020: 2,55% en voor de vrije sector 0% (2020: 2,82%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0% (2020: 2,6%).
Van 552 huurders is de huur in 2021 verlaagd op grond van de 'Wet eenmalige huurverlaging'.

13. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.057	1.780
Derving (leegstand en oninbaar)	-21	-18
	2.036	1.762

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

14. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	2.068	1.613
Toegerekende organisatiekosten	317	447
	2.386	2.060

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.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	4.095	4.689
Overig	167	396
	4.262	5.084

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, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	5.440	4.886
Sociale lasten	643	570
Pensioenlasten	501	588
Overige personeelskosten	290	301
	6.874	6.345

Het bedrag lonen en salarissen is inclusief € 1.642 uitzendkrachten (2020 € 1.452).

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 71 werknemers in dienst (2020: 64) Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.
Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

	2021	2020
	FTE	FTE
Onderverdeeld naar:		
Wonen en Vastgoed	44,79	40,27
Bedrijfsvoering	11,27	11,37
Besturen	3,86	8,75
Volkshuisvesting, Vastgoedsturing & Organisatie	10,81	3,47
	70,73	63,86

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 (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4 %). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8 % (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8 % is er sprake van een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond dat het pensioenfonds binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

Afschrijvingskosten

De totaal verwerkte afschrijvingskosten bedragen € 506 (2020 € 559). De verwerkte afschrijvingingskosten die betrekking hebben op het vastgoed ten dienste van de exploitatie bedragen € 151 (2020 € 156).

	2021	2020
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen (incl. sociale en pensioenlasten)	4.941	4.592
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.642	1.452
Overige personeelskosten	290	301
Huisvestingskosten	240	334
Bankkosten	33	30
Advieskosten	355	975
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	506	559
Automatiseringskosten	1.253	2.040
Overige indirect toe te rekenen kosten	138	384
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.720	10.650
Overige direct toe te rekenen organisatiekosten	4.838	0
Toe te rekenen organisatiekosten	24.957	21.317
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	317	447
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.262	4.689
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.315	3.984
- Overige directe lasten exploitatie bezit	10.720	10.650
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	18
- Kosten overige activiteiten	96	0
- Overige organisatiekosten	5.904	1.066
- Leefbaarheid	325	463
Totaal toegerekende organisatiekosten	24.957	21.317

De niet direct toerekenbare organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020 idem). In totaal is € 9.398 (2020 € 10.366) toegerekend aan de verschillende functies op basis van de volgende verdeelsleutels:

	2021	2020
	%	%
- Lasten servicecontracten	3,38	4,30
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43,58	45,20
- Lasten onderhoudsactiviteiten	35,27	38,40
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,19	0,20
- Overige organisatiekosten	14,13	7,40
- Leefbaarheid	3,45	4,50
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2021	2020
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	10.151	8.700
Mutatie onderhoud	1.811	1.523
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.067	2.061
Contractonderhoud	1.622	1.512
Toegerekende organisatiekosten	3.315	3.984
	18.965	17.780
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Juridische kosten	8	58
Overige directe kosten	13	13
Belastingen exploitatie	3.212	2.982
Verzekeringen	198	205
Verhuurderheffing incl. vermindering	7.260	7.339
transporteren	10.691	10.597

	2021	2020
	€	€
Transport	10.691	10.597
Heffing ILT-AW	29	51
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	0	2
	10.720	10.650

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 zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	5.308	4.936
Af: Verkoopkosten	-81	-78
Af: Toegerekende organisatiekosten	-11	-13
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.218	-3.590
Resultaat in winst- en verliesrekening	998	1.255

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte verhuureenheden (2020: 23 verhuureenheden). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.610 (2020 € 1.455).

Verkoop gronden

Verkoopopbrengst	136	158
Af: Verkoopkosten	-8	-3
Af: Boekwaarde	-43	-69
Resultaat in winst-en-verliesrekening	85	86

De verkoopopbrengst betreft 3 stukken grond die in maatschappelijk gebonden eigendom waren uitgegeven (2020 3 stukken).
Verkoop teruggekochte woningen VOV

Verkoopopbrengst	616	621
Af: Verkoopkosten	-48	-65
Af: Toegerekende organisatiekosten	-7	-4
Af: Boekwaarde	-206	-231
Resultaat in winst-en-verliesrekening	355	321

De verkoopopbrengst betreft 1 na terugkoop verkochte VOV-woningen en 2 afkopen van kortingen (2020: 1 woning en 9 afkopen van kortingen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.147	-2.179
Afwaardering onrendabel deel investeringen vastgoed in exploitatie DAEB	-1.937	-4.613
Dotatie voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed in exploitatie	0	-6.994
	-790	-13.786

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.065	7.317
transporteren	21.065	7.317

	2021	2020
	€	€
Transport	21.065	7.317
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	193.272	99.240
	214.337	106.557

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	10.269	3.883
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-8.480	-3.157
	1.789	726

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	0	9
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	126	1
Overige opbrengsten	281	216
	406	226

23. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	96	127

24. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van treasury	57	75
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	406	536
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	339	456
Kosten uit hoofde van vastgoedsturing	755	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	4.347	0
	5.904	1.066

De kosten uit hoofde van jaarverslaggeving zijn inclusief € 19 nagekomen kosten vorig boekjaar (2020 € 51).

25. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	4	0
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	24	30
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	95	94
Toegerekende organisatiekosten	325	463
	447	587

Financiële baten en lasten

26. *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Overige rentebaten	1	0
Belastingrente	4	0
	5	0

27. *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Leningen overheid	-37	-38
Lening kredietinstellingen en overheidsinstellingen	-9.003	-9.603
Borgstellingsvergoeding	-78	-82
Overige rentelasten	-80	-80
transporteren	-9.197	-9.802

	2021	2020
	€	€
Transport	-9.197	-9.802
Belastingrente	-2	0
WSW Obligoheffing	-197	0
	-9.396	-9.803

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 stichting 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 winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-4.730	-5.944
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-159	1.169
Mutatie latente belastingen agv aanpassing rente	-3.735	-767
Mutatie latente belastingverplichtingen	-40.859	-19.102
	-49.483	-24.644

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 21,2% (2020: 21,6%).

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

	2021	2020
	%	%
Toepasselijk tarief	25,0%	25,0%
Niet aftrekbare rente en kosten	0,1%	0,3%
Nagekomen bate of last	-0,1%	-1,0%
Effect contante waarde berekening latenties	-2,7%	-7,5%
Effect aanpassen fiscale beginbalans	0,0%	-0,2%
Effect aanpassing belastingtarief latenties	-1,1%	5,0%
	21,2%	21,6%

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.

Het verschil tussen het effectief en toepasselijk tarief 2021 is met name het gevolg van het contant maken van de latenties en van de wijziging van het belastingtarief waartegen de latenties worden berekend.

Transacties met verbonden partijen

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

10 NADERE TOELICHTING OP ENKELE POSTEN UIT DE JAARREKENING 2021

	2021	2020
	€	€
Accountantshonoraria		
Ernst & Young Accountants LLP, onderzoek van de jaarrekening	189	229
Ernst & Young Accountants LLP, andere controle opdrachten (dVi)	21	21
	210	250

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting 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 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

Bestuurders en commissarissen (bedragen in €)

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:
- bestuurders en voormalige bestuurders €180.032 (2020 € 158.635)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 82.032 (2020 € 94.500)

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	
	2021	2020
A. van Vliet-Kuiper, voorzitter	19.688	18.900
W. Weide, lid	13.125	12.600
M.H.W.H. van Wegberg, lid	13.125	12.600
M.P. Celie, lid	13.125	12.600
P. Siebinga, lid	13.125	12.600
M.E.G. Lindeman, lid	0	12.600
M.L.A de Klerk, lid	0	12.600
J.M.D. Koster	9.844	0
	82.032	94.500

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 2021 € 175.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

11 WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING OMNIA WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Omnia Wonen. Het voor Stichting Omnia Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000.
Het betreft hier bezoldigingsklasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**M.A.J. Govers**
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 14/5
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	57.448
Beloningen betaalbaar op termijn	6.798
Subtotaal	64.247
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	64.247
Het bedrag van de overschrijding	-
Bezoldiging	64.247
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	0,94
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	136.637
Beloningen betaalbaar op termijn	21.998
Subtotaal	158.635
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.667
Bezoldiging	158.635

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**P. Winterman**	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	01/05 - 31/12	
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar	8	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	827,25	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	199	-
Maxima op basis van de normbedragen per maand	208.200	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	164.623	-
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	164.623	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	115.815	-
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	115.815	
Het bedrag van de overschrijding	-	
Bezoldiging	115.815	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**A. van Vliet-Kuiper**	**W. Weide**	**M.H.W.H. van Wegberg**	**M.P. Celie**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	19.688	13.125	13.125	13.814
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500
Het bedrag van de overschrijding	-	-	-	-
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 2020

Bedragen x € 1	**A. van Vliet-Kuiper**	**W. Weide**	**M.H.W.H. van Wegberg**	**M.P. Celie**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	18.900	12.600	12.600	12.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	P. Siebinga	J.M.D. Koster
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	7/4 - 31/12
Bezoldiging	13.125	9.844
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	12.897
Het bedrag van de overschrijding	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	P. Siebinga	
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	
Bezoldiging	12.600	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	-

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 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.
De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

12 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 en SlimmerKopen woningen (verkoop onder voorwaarden) en grondposities.

Grondslagen voor de splitsing
De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke 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 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 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, heeft Stichting Omnia Wonen een verdeelsleutel toegepast 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.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software	0	1.316	0	1.556
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.515.932	0	1.299.461	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	153.903	0	134.253
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	60.663	0	50.394
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.490	678	6.981	678
	1.526.422	215.244	1.306.441	185.325
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.324	306	4.475	295
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	145.040	0	123.349	0
Interne lening	7.528	0	12.887	0
Andere deelnemingen	0	2	0	2
Leningen u/g	0	61	0	62
	152.568	63	136.236	64
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad klein- en groot materiaal	60	5	57	5
Vorderingen				
Huurdebiteuren	390	48	459	61
Overheid	0	2	0	1
Overige vorderingen	294	27	885	60
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.433	-125	3.706	641
Overlopende activa	775	60	932	1
	5.894	12	5.982	764
Liquide middelen	2.826	3.313	-925	1.895
	8.780	3.329	5.114	2.664
	1.692.094	220.257	1.452.265	189.904

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	870.015	62.417	750.597	41.561
Wettelijke reserves	1.210	1.210	1.415	1.415
Overige reserves	215.248	58.497	245.217	69.329
Onverdeelde winst	183.455	22.916	89.244	11.044
	1.269.928	145.040	1.086.473	123.349
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	4	0	7.650	0
Latente belastingverplichtingen	71.499	10.236	32.594	4.547
Overige voorzieningen	334	26	176	15
	71.837	10.262	40.420	4.562
Langlopende schulden				
Schulden overheid	1.384	0	1.434	0
Schulden aan kredietinstellingen	319.738	0	296.125	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	57.248	0	48.711
Interne lening	0	7.528	0	12.887
	321.122	64.776	297.559	61.598
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	22.682	0	20.486	0
Schulden aan leveranciers	482	37	860	65
Belastingen en premies sociale verzekeringen	311	24	473	40
Overige schulden en overlopende passiva	5.732	117	5.994	290
	29.207	179	27.813	395
	1.692.094	220.257	1.452.265	189.904

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	58.832	7.060	56.888	7.009
Opbrengsten servicecontracten	1.687	349	1.685	77
Lasten servicecontracten	-2.023	-363	-1.960	-100
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.919	-343	-4.674	-413
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.925	-1.040	-16.783	-996
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.442	-278	-10.490	-157
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.210	5.384	24.666	5.420
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.801	3.122	2.573	2.997
Toegerekende organisatiekosten	-6	-12	-11	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.799	-1.669	-1.461	-2.428
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3	1.441	1.100	561
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-790	0	-13.786	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	193.272	21.065	99.240	7.317
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	1.789	0	726
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192.482	22.854	85.453	8.043
Opbrengst overige activiteiten	322	84	150	77
Kosten overige activiteiten	-89	-7	-119	-8
Nettoresultaat overige activiteiten	233	77	31	69
Overige organisatiekosten	-5.791	-112	-983	-83
Leefbaarheid	-426	-21	-532	-55
Bedrijfsresultaat	212.705	29.624	109.735	13.955
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	0	342	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.390	-242	-9.803	-342
Financiële baten en lasten	-9.150	-242	-9.460	-342
Resultaat voor belastingen	203.555	29.382	100.274	13.613
Belastingen	-43.016	-6.467	-22.075	-2.569
transporteren	160.539	22.916	78.200	11.044

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	160.539	22.916	78.200	11.044
Resultaat deelnemingen	22.916	0	11.044	0
Resultaat na belastingen	183.455	22.916	89.244	11.044

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	58.777	7.215	57.386	7.071
Rente interne lening Niet-DAEB	236	0	342	0
Opbrengsten servicecontracten	1.453	300	1.822	83
Overige bedrijfsontvangsten	239	19	76	6
Ontvangen interest	4	0	5	0
Saldo ingaande kasstromen	60.708	7.534	59.632	7.161
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-13	0	-13	0
Betalingen aan werknemers	-4.566	-355	-4.336	-367
Onderhoudsuitgaven	-14.562	-834	-13.226	-782
Overige bedrijfsuitgaven	-9.459	-915	-10.900	-818
Betaalde interest	-9.410	-236	-10.099	-342
Sectorspecifieke heffing	-29	0	-51	0
Verhuurdersheffing	-6.900	0	-7.699	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-122	-6	-97	-10
Vennootschapsbelasting	-4.253	-959	-4.919	-1.297
Saldo uitgaande kasstromen	-49.314	-3.306	-51.339	-3.617
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.394	4.228	8.293	3.544
transporteren	11.394	4.228	8.293	3.544

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	11.394	4.228	8.293	3.544
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.865	2.443	2.604	2.332
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	2.340	0	3.555
Verkoopontvangsten grond	0	136	0	158
Verkoopontvangsten overig	0	0	0	18
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.865	4.919	2.604	6.063
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-28.697	-45	-21.916	0
Verbeteruitgaven	-9.081	-4	-4.270	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-4.125	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-2.140	0	-2.908
Investering ten dienste van eigen exploitatie	0	-113	0	-500
Externe kosten bij verkoop	-67	-68	-32	-110
Verwerving van materiële vaste activa	-37.846	-2.371	-30.343	-3.518
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	10
Ontvangsten overig	0	0	0	37
Aflossing interne lening	5.359	0	5.813	0
Uitgaven overig	0	0	-1	0
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	5.359	0	5.812	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.622	2.549	-21.927	2.592
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	73.898	0	30.000	0
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-51.863	0	-21.264	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-55	0	-623	0
Aflossing interne lening	0	-5.359	0	-5.813
Tussentelling uitgaande kasstromen	-51.918	-5.359	-21.887	-5.813
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.980	-5.359	8.113	-5.813
	3.751	1.418	-5.520	323

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Liquide middelen	€	€	€	€
Mutatie liquide middelen	3.751	1.418	-5.520	323
Liquide middelen per 1 januari	-925	1.895	4.594	1.572
Liquide middelen per 31 december	2.826	3.313	-925	1.895
	3.751	1.418	-5.519	323

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuursverslag en de jaarrekening van 2021 van Stichting Omnia Wonen zijn vastgesteld door de directie na goedkeuring door de Raad van Commissarissen te Harderwijk 23 juni 2022.

Directie voor akkoord	Raad van commissarissen voor akkoord
P.J.W. Toonen, statutair bestuurder	A. van Vliet-Kuiper, voorzitter
	W. Weide, lid
	P. Siebinga, lid
	J.M.D. Koster, lid
	L.M.G. van Hövell van Wezenveld en Westerflier-Wolberink, lid

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

Building a better working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Omnia Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Omnia Wonen te Amersfoort gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Omnia Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021;
- 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Omnia Wonen betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe, Zeewolde. Naast deze woningmarktregio is Stichting Omnia Wonen werkzaam in de gemeenten Arnhem, Assen, Amstelveen, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Materialiteit

Materialiteit	€ 25 miljoen (2020: € 19 miljoen)
Toegepaste benchmark	2,00% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in het jaarverslag van de toegelaten instelling onder 8. "Financiën - Toekomstverwachtingen en ratio's".
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,35 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,25 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed, de controle van de waardering van leningen tegen marktwaarde en de controle van de WNT-verantwoording inzake het vertrek van de voormalig bestuurder van Stichting Omnia Wonen.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO2-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO2 voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO2-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting Omnia rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in het jaarverslag onder 4. "Kwaliteit" en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Omnia Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in "Oordelen, schattingen, veronderstelling en onzekerheden" onder de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.
Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico die wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde	
Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de businesscontroller, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de afdeling Bedrijfsvoering en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennis genomen van correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling
Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden.

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.

De kernpunten van onze controle
In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Het kernpunt "Verwerking van de fusie met Stichting Vallei Wonen" van onze controle in voorgaand boekjaar is geen kernpunt van deze controle. In de jaarrekening 2021 is een foutherstel toegelicht in de Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling die verband houdt met woningen die voor de fusie door Stichting Vallei Wonen waren verkocht met gebruikmaking van de "SlimmerKopen" regeling. Dit hebben wij echter niet als kernpunt van onze controle aangemerkt vanwege de beperkte impact op het vermogen, het resultaat en de ratio's van Stichting Omnia Wonen in relatie tot de door ons gehanteerde materialiteit.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,7 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Omnia Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Omnia Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen - (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie" en is nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2021 onder "2. Vastgoedbeleggingen - DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie". Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Omnia Wonen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▸ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▸ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Omnia Wonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
  - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
  - de aard en diepgang van de taxatie-update en de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering.

  Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;
- het evalueren van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In de toelichting op de jaarrekening onder Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen - Beleidswaarde" is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2021 onder "2. Vastgoedbeleggingen - Beleidswaarde". Tevens is in het bestuursverslag onder "8. Financiën - Beleidswaarde" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Omnia Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "8. Financiën - Ratio's en toekomstverwachtingen". Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controleaanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:
	▸ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangpunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten);
	▸ het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder:
	  ▸ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
	  ▸ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
	  ▸ de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
	  ▸ de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.
	
	Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 artikel 17 van 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, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen in september 2012 benoemd als accountant van Stichting Omnia Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2012 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur 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 fouten of fraude 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 om 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 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.

Communicatie

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren 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.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 23 juni 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA