

# Bestuursverslag 2016

## Omnivera GWZ

Datum: 30 juni 2017

## Inhoudsopgave

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                                                           | 4  |
| Bestuursverslag                                                           |    |
| 1    Volkshuisvestelijk verslag .....                                     | 7  |
| 1.1    Doelstelling .....                                                 | 7  |
| 1.2    Samenstelling woningvoorraad en beheer .....                       | 7  |
| 1.2.1    Samenstelling woningvoorraad .....                               | 7  |
| 1.2.2    Betaalbaarheid van de voorraad .....                             | 9  |
| 1.2.3    Verkoop huurwoningen .....                                       | 10 |
| 1.2.4    Woonruimteverdeling .....                                        | 11 |
| 1.2.5    Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen..... | 13 |
| 1.3    Nieuwbouw .....                                                    | 16 |
| 1.3.1    Nieuwbouw in ontwikkeling .....                                  | 16 |
| 1.3.2    Nieuwbouw in uitvoering .....                                    | 17 |
| 1.3.3    Nieuwbouw opgeleverd.....                                        | 17 |
| 1.4    Dienstverlening .....                                              | 18 |
| 1.4.1    Woonomgeving en Leefbaarheid .....                               | 20 |
| 1.4.2    Wonen en sociaal economische problematiek .....                  | 21 |
| 1.4.3    Wonen en Zorg .....                                              | 22 |
| 1.5    Juridische structuur.....                                          | 24 |
| 1.6    Interne organisatie en personele bezetting .....                   | 25 |
| 1.6.1    Medewerkerspopulatie.....                                        | 25 |
| 1.6.2    Organogram Omnivera GWZ.....                                     | 26 |
| 2    Financiën .....                                                      | 29 |
| 2.1    Waarborgen van de financiële continuïteit .....                    | 29 |
| 2.1.1    Implementatie woningwet .....                                    | 30 |
| 2.2    Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie .....     | 33 |
| 2.3    Risicomanagement en interne controle .....                         | 33 |
| 3    Maatschappelijk verantwoord ondernemen .....                         | 36 |
| 3.1    Prestatieafspraken.....                                            | 36 |
| 3.2    Betaalbaarheid & Duurzaamheid .....                                | 36 |
| 3.3    Programma Duurzaamheid .....                                       | 37 |
| 4    Verslag van de Raad van Commissarissen.....                          | 40 |
| 4.1    Inleiding .....                                                    | 40 |
| 4.2    Governance .....                                                   | 41 |
| 4.2.1    Visie op toezicht en toetsing .....                              | 41 |
| 4.2.2    Governancecode .....                                             | 41 |

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.3 | Implementatie Governancecode .....                                  | 41 |
| 4.3   | Toezicht.....                                                       | 42 |
| 4.3.1 | Toezicht op strategie .....                                         | 42 |
| 4.3.2 | Toezicht op financiële en operationele prestaties.....              | 43 |
| 4.3.3 | Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties..... | 44 |
| 4.4   | Werkgeversrol.....                                                  | 44 |
| 4.4.1 | Invulling werkgeversrol bestuur.....                                | 44 |
| 4.4.2 | Organisatiecultuur en integriteit .....                             | 45 |
| 4.4.3 | Conclusies werkgeversrol .....                                      | 45 |
| 4.5   | Adviesfunctie .....                                                 | 46 |
| 4.6   | Samenstelling & Functioneren .....                                  | 47 |
| 4.6.1 | Samenstelling .....                                                 | 47 |
| 4.7   | Bezoldiging .....                                                   | 53 |
| 4.7.1 | WNT-verantwoording.....                                             | 54 |
| 4.8   | Vergadering en overleg.....                                         | 57 |
| 4.8.1 | Vergader- en besluitenschema .....                                  | 57 |
| 4.8.2 | Overleg met huurders .....                                          | 57 |
| 4.8.3 | Overleg met de ondernemingsraad.....                                | 57 |
| 4.8.4 | Overleg met overige stakeholders .....                              | 57 |
| 4.9   | Vooruitblik en dankwoord.....                                       | 58 |
| 4.9.1 | Vooruitblik.....                                                    | 58 |
| 4.9.2 | Dankwoord .....                                                     | 58 |
| 4.9.3 | Slotverklaring.....                                                 | 58 |
| 4.9.4 | Ondertekening .....                                                 | 59 |

Jaarrekening

Controleverklaring

## Inleiding

Voor Omnivera GWZ en haar belanghouders is 2016 een jaar geweest van herijken en opnieuw verbinden.

**Opnieuw verbinden** geldt zowel voor de beide fusieorganisaties die met hetzelfde perspectief – de huurder aan top – op eigen wijze, met eigen systemen en processen werkten, als voor de gemeenten en huurders. Nieuwe mensen geven een nieuwe invulling aan hun rol. In de samenwerking met elkaar en met de stakeholders is volop geïnvesteerd. De ontwikkeling van ons nieuwe ondernemingsplan is in dit proces op strategisch niveau een belangrijk vliegwiel geweest. Samen met stakeholders zijn de opgaven en de aanpak in beeld gebracht. In het proces ernaar toe hebben we kunnen vaststellen dat onder stakeholders een groot draagvlak bestaat voor een aanpak vanuit onze huurders. Huurders grip geven op het wonen leidt tot betrokkenheid, zelfvertrouwen en woonsatisfactie en is een breed gedragen gedachtengoed. 2017 staat in het teken van de verbinding met huurders, stakeholders en als team

**Herijken** heeft in 2016 grote consequenties gehad voor de projectenportefeuille van Omnivera GWZ. De nieuwe woningwet en de ontwikkeling in de markt zorgde ervoor dat twee nieuwbouwprojecten heroverwogen dienden te worden. Het ging om de herontwikkeling van het gezondheidscentrum in Hardinxveld-Giessendam en de optimalisatie van het plan de Groene Wei in Giessenburg. In de loop van 2016 bleek dat voor beide projecten de volkshuisvestelijke grondslag in combinatie met gewijzigde marktomstandigheden niet meer aanwezig was. De financiële consequenties van deze ingrepen zijn in de jaarrekening 2016 in de afboekingen meegenomen.

Begin 2016 bleken vragen te ontstaan bij de nieuwe directeur-bestuurder en het intern toezicht over de totstandkoming, volkshuisvestelijke opgave, haalbaarheid, financiële onderbouwing en besluitvormingsproces van verschillende projecten. Om een helder antwoord te krijgen op de gerezen vragen is een verkennend onderzoek uitgevoerd. De Autoriteit Wonen van de Inspectie Leefomgeving en Transport, is hiervan door de bestuurder en het toezicht van Omnivera GWZ op de hoogte gesteld. Eind 2016 blijkt dat er geen reden is het verkennend onderzoek voort te zetten.

Herijken was in 2016 tot slot noodzakelijk vanwege de grote toestroom van statushouders. Omdat bij aanvang van het jaar onduidelijk was welke taakstelling de gemeenten zouden krijgen, heeft Omnivera GWZ een flexibele toolkit ingericht. De toolkit bevatte instrumenten als het terugkopen en in verhuur uitgeven van Koopgarant woningen, het stoppen van de verkoop uit de bestaande voorraad aan derden en een budget voor het zo nodig bijbouwen van short-stay-facilities. Uiteindelijk bleek dat de opgave met de eerste twee instrumenten voldoende werd opgevangen. Het echte succes van de huisvesting van statushouders ligt echter op straat. Daar hebben we samen met de gemeenten, vluchtelingenwerk, de kerken en vele, vele vrijwilligers de handen uit de mouwen gestoken om statushouders een beschutte plek te bieden.

Naast de bovenstaande opgaven heeft Omnivera GWZ in 2016 met een nieuw primair ICT-systeem voor al haar klanten 24-uurs bereikbaarheid gerealiseerd. Daarnaast is een scheidingsvoorstel ingediend, zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten en de huurdersbelangenorganisaties, is het Dorpshart Lexmond opgeleverd en hebben nieuwe huurders en kopers van de Oranjebuurt fase 2 in Boven-Hardinxveld de sleutels van hun nieuwe woning gekregen.

Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat er een belangrijke ontwikkelopgave ligt voor de interne organisatie. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit en uniformiteit van de processen maar ook om een ontwikkeling in cultuur en ondernemerschap.

Dit bestuursverslag bestaat uit 4 delen. In het eerste deel leest u het volkshuisvestelijk verslag waarin onze resultaten in de verhuur, het onderhoud en de projecten zijn verantwoord. Het tweede deel bevat onze financiële verantwoording, het derde deel zoomt in op de wijze waarop wij ons maatschappelijk ondernemerschap vorm geven. Tot slot bevat deel 4 het verslag van de Raad van Commissarissen.

Elisabeth ter Borg  
directeur-bestuurder Omnivera GWZ

## Deel 1 Volkshuisvestelijk verslag

## 1 Volkshuisvestelijk verslag

### 1.1 Doelstelling

#### **Missie**

Huisvesting is een eerste levensbehoefte. Met goed wonen is het beter leven. Met de regie over de eigen woning staat de mens sterker in zijn of haar schoenen. Na de fusie op 1 juli 2015 is Omnivera GWZ gericht op de opbouw van de verbinding tussen de twee organisaties, de huurders en de gemeenten. De missie van Omnivera GWZ is:

*Omnivera GWZ biedt goede betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens en de kwetsbare doelgroepen in de samenleving die vanuit de marktsector geen of onvoldoende kansen krijgen.*

Wij doen dat met huurder-gestuurde dienstverlening en keuzevrijheid als centrale waarde. Ons motto luidt: *Huurders aan top.*

Deze missie is leidend en biedt perspectief op verandering. In 2016 heeft Omnivera GWZ de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan ter hand genomen. In 2016 staat de vertaalslag van de missie naar de bedrijfsfilosofie en het ondernemingsplan centraal.

#### **Ontwikkelingen in de omgeving**

In 2016 hebben beide gemeenten waarin Omnivera GWZ haar bezit heeft, de samenwerking gezocht met collega's in de regio.

##### *Drechtsteden*

De gemeente Hardinxveld-Giessendam zet in op de toetreding tot de Drechtsteden. Op 1 juli 2017 is de toetreding formeel een feit. Bestuurlijk blijft de gemeente volledig zelfstandig. Vooralsnog heeft dit geen consequenties voor de woningmarktregio.

##### *Gemeentelijke herindeling*

De gemeente Zederik heeft in dit verslagjaar het besluit genomen om op 1 januari 2019 samen te gaan met de gemeenten Vianen en Leerdam tot de gemeente Vijfheerenlanden. Over de woningmarktregio waartoe de nieuwe gemeente zal gaan behoren, is nog geen keuze gemaakt.

### 1.2 Samenstelling woningvoorraad en beheer

#### **1.2.1 Samenstelling woningvoorraad**

Op 31 december 2016 bestond het bezit van Omnivera GWZ uit 3.140 zelfstandige woningen; 1.122 in de gemeente Zederik en 2.018 in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. In 2016 zijn er 19 grondgebonden nieuwbouwwoningen opgeleverd.

|                                                      |    |                   |
|------------------------------------------------------|----|-------------------|
| Gemeente Hardinxveld-Giessendam, Oranjebuurt fase II | 10 | eengezinswoningen |
| Gemeente Zederik, Dorpshart fase II                  | 5  | eengezinswoningen |
|                                                      | 4  | seniorenwoningen  |

Daarnaast zijn woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Sommige met korting en terugkoopgarantie via Koopgarant© of Koopcomfort© en andere zonder deze extra voorzieningen gewoon op de markt. Er zijn ook woningen uit Koopgarant© of Koopcomfort© teruggekocht en in verhuur genomen.

*Tabel Overzicht huurwoningen naar type en gemeente op 31-12-2016*

| Woningtype             | Hardinxveld-Giessendam | Zederik | Totaal |
|------------------------|------------------------|---------|--------|
| Woningen               | 1.666                  | 907     | 2.573  |
| Seniorenwoningen       | 346                    | 208     | 554    |
| Mindervaliden woningen | 6                      | 7       | 13     |
| Totaal                 | 2.018                  | 1.122   | 3.140  |

De woningen zijn gelegen in de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam. In zijn totaliteit kennen deze gemeenten 9 dorpen/kernen. In de onderstaande tabel is de voorraad per dorp/kern af te lezen.

*Tabel geografische verdeling woningbezit op 31-12-2016*

| Plaats                        | Aantal       | Aandeel     |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Ameide                        | 245          | 8%          |
| Hei- en Boeicop               | 59           | 2%          |
| Leerbroek                     | 91           | 3%          |
| Meerkerk                      | 332          | 11%         |
| Nieuwland                     | 78           | 2%          |
| Tienhoven                     | 34           | 1%          |
| Lexmond                       | 283          | 9%          |
| <b>Zederik</b>                | <b>1.122</b> | <b>36%</b>  |
|                               |              |             |
| Beneden Hardinxveld           | 1.406        | 45%         |
| Boven Hardinxveld             | 612          | 29%         |
| <b>Hardinxveld-Giessendam</b> | <b>2.018</b> | <b>64%</b>  |
|                               |              |             |
| <b>Totaal</b>                 | <b>3.140</b> | <b>100%</b> |

*Overige verhuureenheden*

In de gemeente Zederik:

- 7 standplaatsen op het woonwagencentrum Burggraaf te Meerkerk;
- 11 garageboxen in Nieuwland en Lexmond;
- 4 parkeerplaatsen in complex Patrijs Meerkerk;
- Zorggebouw met 24 verpleeghuisplaatsen en 1 kantoor in Lexmond;
- Gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk en praktijk voor fysiotherapie in Meerkerk.



In de gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Recreatieruimte Jupiterstraat;
- Recreatieruimte Peulenhof;
- Ruimte voor Rivas zorggroep in de Jacobsweer;
- Dagopvang stichting Waardeburgh in de Peulenhof;
- 2 recreatieruimtes in de Rembrandthof;
- Recreatieruimte Venusstraat;
- Recreatieruimte Vijverhof;
- 69 garages;
- Berging in de Peulenstraat ;
- 60 Verhuur-/zorgeenheden in Zorgcomplex De Lange Wei ;
- 18 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Judith Leijsterhof;
- 20 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Stichting Syndion;
- 52 Verhuur-/zorgeenheden in Zorggebouw Tiendwaert;
- Apotheek & Huisartsenpraktijk Drijverschuit.

#### VvE

Omnivera GWZ heeft geen woningen van derden in beheer. Wel is Omnivera GWZ actief in negen Verenigingen van Eigenaren (VvE). Omnivera GWZ vervult bestuurlijke functies binnen deze VvE's en ontvangt hiervoor geen vergoedingen. Een corporatie mag plaats nemen in het bestuur van een VvE, zolang in ieder geval een deel van de appartementsrechten in het bezit zijn van de corporatie. In de VvE vertegenwoordigt de corporatie de huurders van haar woningen.

### **1.2.2 Betaalbaarheid van de voorraad**

#### *Huurbeleid*

In oktober 2015 is het woningwaarderingssysteem aangepast, waarbij de WOZ-waarde van de huurwoning is ingevoerd als nieuw element voor het bepalen van de maximale huur. Het woningbezit van Omnivera GWZ kent een relatief groot aantal eengezinswoningen. Dit woningtype is doorgaans wat groter dan appartementen, wat zich door vertaalt in een relatief hoge WOZ-waarde. De individuele woningwaardering, en dus ook de maximale huurprijs, nam daardoor sterk toe wat aanleiding is geweest om vanaf september 2015 de streefhuren te bevriezen. In de eerste helft van 2017 wordt de portefeuillestrategie vastgesteld en in het tweede halfjaar wordt het strategisch voorraadbeleid herijkt; de streefhuren maken hier onderdeel van uit.

#### *Huurprijsklasse*

Van de woningvoorraad behoort 90% tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar'. De gemiddelde kale maandhuur ligt in 2016 op € 509,-. Het gemiddelde huurprijsniveau bedroeg 63,7% van maximaal redelijk (in Hardinxveld-Giessendam lag dat gemiddeld op 64%, in Zederik op 63,2%). De streefhuur ligt in Hardinxveld-Giessendam gemiddeld op € 574,-. In Zederik ligt dit voor de sociale sector op € 608,-. In verband met de passendheidstoets zijn streefhuren in een aantal gevallen bijgesteld tot onder de aftoppingsgrenzen. Dit gebeurde bij de opgeleverde nieuwbouwwoningen. Deze woningen werden al een jaar voor oplevering toegewezen (dus voordat het passend toewijzen zijn intrede deed) óf huurders keerden terug naar de nieuwbouwwoning (na sloop van hun oude huurwoning). In totaal ging het hier om 4 nieuwbouwwoningen in Dorpshart fase II Lexmond en om 2 woningen in de Oranjabuurt fase II Hardinxveld-Giessendam. In een enkel geval is de huurprijs bijgesteld bij het huisvesten van statushouders. Als op het moment van de huisvesting al bekend is dat de familieleden van de vergunninghouder binnen korte tijd naar Nederland komen, kiezen we er voor om de vergunninghouder een eengezinswoning toe te wijzen zodat hij niet binnen korte tijd weer moet verhuizen. In dit geval wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeengekomen, waarbij de huurprijs tot de datum van de gezinshereniging wordt bijgesteld. Na de gezinshereniging wordt dan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten. Uiteraard gebeurt dit in overleg met de gemeente en met Vluchtelingenwerk. In 2016 is dit eenmaal voorgekomen.

De woningvoorraad per 31 december 2016 is in onderstaande tabel naar huurprijsklasse weergegeven.

*Tabel Huurwoningen naar huurklasse op 31 december 2016*

| Huurprijsklasse                     | H'veld-G'dam | Aandeel | Zederik      | Aandeel | Totaal       | Aandeel |
|-------------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Goedkoop<br>(tot € 409,92)          | 399          | 20%     | 166          | 15%     | 565          | 18%     |
| Betaalbaar<br>(€ 409,93 - € 628,76) | 1.465        | 73%     | 802          | 71%     | 2.267        | 72%     |
| Duur<br>(€ 628,76 - € 710,68)       | 137          | 7%      | 115          | 10%     | 252          | 8%      |
| Vrije sector<br>(vanaf € 710,68)    | 17           | 1%      | 39           | 3%      | 56           | 2%      |
| Totaal                              | <b>2.018</b> | 100%    | <b>1.122</b> | 100%    | <b>3.140</b> | 100%    |

### **1.2.3 Verkoop huurwoningen**

Omnivera GWZ heeft in verband met de verwachte verzwaring van de taakstelling huisvesting statushouders in de beide gemeenten in 2016 besloten de verkoop van woningen te beperken tot verkoop aan zittende huurders. 5 Woningen in Zederik die verkocht waren onder voorwaarden, werden na terugkoop verhuurd in plaats van doorverkocht. Het totaal aantal sociale huurwoningen nam in 2016 af in Hardinxveld-Giessendam en toe in Zederik. In 2016 zijn in Hardinxveld-Giessendam uiteindelijk 16 woningen en in Zederik 3 woningen verkocht aan zittende huurders.

#### *Koopvarianten*

Sinds 2008 heeft Goed Wonen Zederik haar huurders de kans geboden om hun huurwoning te kopen via Koopgarant© en Koopcomfort©. Op deze koopvarianten rust een terugkoopverplichting.

Vanwege de taakstelling huisvesting statushouders zijn in 2016 9 woningen in Zederik teruggekocht en in verhuur genomen (waarvan één in de vrije sector). Van de overige 9 woningen is er één opnieuw in koopgarant doorverkocht en zijn er 8 in de reguliere verkoop aangeboden. Eind 2016 stonden 5 woningen nog te koop en wachtten 2 van deze woningen op transport in januari 2017.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Goed Wonen Zederik was eind 2016:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Koopgarant© :  | 130 woningen |
| Koopcomfort© : | 17 woningen  |
| Totaal :       | 147 woningen |

#### *Nieuwbouw*

In Zederik werd in maart 2015 gestart met de uitvoering van fase II van het project Dorpshart te Lexmond. De oplevering van 4 hofjeswoningen voor senioren en 5 eengezinswoningen heeft in februari 2016 plaatsgevonden. In totaliteit sluit Omnivera GWZ met de realisatie van deze fase een project af dat het hart van Lexmond heeft hersteld. Er zijn hier de afgelopen jaren 19 woningen gerealiseerd (9 woningen in 2016 en 10 in 2014).

In Hardinxveld-Giessendam is de tweede van in totaal vijf fases in de Oranjestad opgeleverd. In deze fase zijn 10 huurwoningen en 6 koopwoningen gerealiseerd.

#### *Sloop*

In Hardinxveld-Giessendam zijn in het verslagjaar 14 woningen gesloopt in het kader van de herstructurering van de Oranjestad.

### **1.2.4 Woonruimteverdeling**

#### *Primaire doelgroep*

De primaire doelgroep wordt in 2016 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 35.739,- per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet minstens 80% gedaan zijn aan deze primaire doelgroep. In 2016 zijn in Zederik 107 sociale huurwoningen (96,4%) toegewezen aan de primaire doelgroep. In Hardinxveld-Giessendam waren dit er 141 (98,6%).

Voor bijzondere situaties maakt Omnivera GWZ bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen van aangepaste (Miva-) woningen, bij urgenties en bij de huisvesting van statushouders.

#### *Woningzoekenden*

Wij werken met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaard, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard met een gezamenlijk woonruimtetoewijzingssysteem: Woongaard. In 2016 is Woongaard op verzoek van alle betrokken gemeenten en de corporaties door de minister als woningmarktregio aangewezen. Gezamenlijk exploiteren zij ongeveer 50.000 woningen. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op alle aangeboden woningen. Voor Omnivera GWZ betekent dit dat woningzoekenden uit de hele Woongaard regio kunnen reageren op ons aanbod. Woongaard stelt periodiek marktinformatie beschikbaar.

*Tabel: Marktonwikkelingen in de vraag Woongaardregio, 2016*

| Woningmarktregio Woongaard               | Woongaard | Zederik | Hardinxveld-Giessendam |
|------------------------------------------|-----------|---------|------------------------|
| Ingeschreven woningzoekenden             | 52.517    | 950     | 1487                   |
| Actief woningzoekend                     | 7,2%      | 4,9%    | 6,1%                   |
| Zoektijd (jaar)                          | 0,7       | 0,6     | 0,6                    |
| Inschrijftijd (jaar)                     | 4,6       | 2,7     | 2,9                    |
| Gezinsgrootte actief woningzoekend       | nb        | 1,7     | 1,6                    |
| Gemiddelde leeftijd actief woningzoekend | nb        | 36      | 42                     |

In de woningmarktregio Woongaard in het algemeen en in de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam in het bijzonder, is sprake van een redelijk ontspannen sociale huurwoningmarkt. Een actief woningzoekende vindt in zeven tot acht maanden een woning. Actief woningzoekenden zijn voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens.

#### *Urgenten*

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In Zederik wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie WoningToewijzing. In totaal zijn in 2016 3 woningen aan urgent verklaard (niet zijnde statushouders) toegewezen in de gemeente Zederik. In Hardinxveld-Giessendam gebeurde dat bij 14 urgent verklaard. Van deze urgenten in Hardinxveld-Giessendam waren er 11 stadsvernieuwingsurgent.

### *Bezwaren woningtoewijzing*

Burgemeester en Wethouders van beide gemeenten behandelen klachten over de woningtoewijzing. Er zijn in 2016 géén klachten over de woningtoewijzing ontvangen die voor behandeling in aanmerking kwamen.

### *Vrijgekomen woningen*

Omnivera GWZ heeft een divers aanbod van woningen. Dit betreft zowel het woningtype, maar ook in prijsklasse en eigendomsvorm. In 2016 zijn in de bestaande sociale woningvoorraad in Hardinxveld-Giessendam 143 woningen vrijgekomen. Van deze 143 woningen zijn er 141 verhuurd in de sociale sector. 2 woningen zijn in de vrije sector verhuurd. In Zederik zijn 111 woningen vrijgekomen, waarvan er 4 woningen zijn verhuurd in de vrije sector en 107 in de sociale sector. De mutatiegraad op basis van verhuringen komt daarmee voor het gehele bezit uit op 8,1%. In 2015 was dit 7%.

Totaal Leegstandsbeheer verhuurt woningen die op termijn gesloopt worden. Het aantal woningen dat via de leegstandswet wordt verhuurd bedraagt 45. Dit zijn woningen die zijn aangewezen voor toekomstige sloop in de Oranjebuurt.

De verantwoording over de toewijzing betreft de 248 woningen die in de sociale huursector werden verhuurd (240 door mutatie, 8 door terugkoop).

*Tabel Verhuurde sociale huurwoningen in 2016 naar huurprijs, doelgroep en huishoudenssamenstelling*

| Huishoudensgrootte                         | Huurklasse < € 409,92 | Huurklasse > € 409,92 - <= € 586,68 | Huurklasse >€ 586,68 -<=€ 710,68 | Primaire doelgroep <= € 35.739 | Huurklasse > € 710,68<br>Secundaire doelgroep > € 35.739 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Eenpersoons</b>                         |                       |                                     |                                  |                                |                                                          |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen < € 22.100 | 8                     | 90                                  |                                  | 98                             |                                                          |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen > € 22.100 | 3                     |                                     | 35                               | 38                             |                                                          |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen < € 22.100   |                       | 14                                  | 1                                | 15                             |                                                          |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen > € 22.100   |                       | 3                                   | 9                                | 12                             |                                                          |
| <b>Tweepersoons</b>                        |                       |                                     |                                  |                                |                                                          |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen < € 30.000 | 1                     | 22                                  | 1                                | 24                             | 1                                                        |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen > € 30.000 |                       |                                     | 14                               | 14                             | 3                                                        |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen < € 30.050   |                       | 11                                  |                                  | 11                             |                                                          |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen > € 30.050   |                       | 2                                   | 7                                | 9                              |                                                          |
| <b>Drie- en meer<br/>persoons</b>          |                       |                                     |                                  |                                |                                                          |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen < € 30.000 |                       | 21                                  | 2                                | 23                             |                                                          |
| Jonger dan 65,5 jaar<br>Inkomen > € 30.000 |                       | 2                                   | 2                                | 4                              | 2                                                        |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen < € 30.050   |                       |                                     |                                  |                                |                                                          |
| 65,5 jaar of ouder<br>Inkomen > € 30.050   |                       |                                     |                                  |                                |                                                          |
| <b>Totaal</b>                              | 12                    | 165                                 | 71                               | 248                            | 6                                                        |

### 1.2.5 Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen

Door tijdig onderhoud uit te voeren aan de woningen, woningen te verbeteren en te verduurzamen blijft het woningbezit van Omnivera GWZ op een kwalitatief hoog niveau. De Aedesbenchmark spreekt over instandhouding wanneer een geveldeel blijft staan.

#### *Instandhouding*

Ten aanzien van de instandhouding kent Omnivera GWZ niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud.

#### *Niet-planmatig onderhoud*

Het niet-planmatig onderhoud van Omnivera GWZ bestaat uit: reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en service-onderhoud. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door eigen servicemedewerkers in combinatie met lokale aannemers waarmee een contract is afgesloten.

Voor het service-onderhoud sluit de huurder desgewenst een service-abonnement van € 7,- per maand af. Omnivera GWZ neemt voor dat bedrag het huurdersonderhoud over. Momenteel is het service-onderhoud alleen beschikbaar voor de huurders in Hardinxveld-Giessendam. De bewoner kan telefonisch of via de website een verzoek indienen; Omnivera GWZ lost het probleem dan kosteloos op. Ook een tweejaarlijkse keuring van de woning maakt onderdeel uit van het service-abonnement. In 2016 maakten 948 huurders in Hardinxveld-Giessendam gebruik van het service-abonnement. Er waren in totaal 4362 reparatieverzoeken in Hardinxveld-Giessendam en Zederik. 421 woningen in Hardinxveld-Giessendam hebben een periodieke keuring gehad, waarbij hoofdzakelijk hang- en sluitwerk, sanitair en mechanische ventilatie worden nagelopen.

In 2016 heeft Omnivera GWZ € 1,3 miljoen besteed aan niet planmatig onderhoud en € 2,8 miljoen aan planmatig onderhoud.

In het klachtenonderhoud zijn in 2016 totaal 4362 reparatieverzoeken ontvangen. De uitgaven hiervan bedragen € 0,7 miljoen.

#### *Mutatie-onderhoud*

In 2016 keken we bij het muteren van een woning kritisch naar het restant van de levensduur bij het 'woontechnisch' op orde maken van de woning. We beoordelen welke werkzaamheden er vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid noodzakelijk zijn. Ons uitgangspunt hierin is 'schoon, heel en veilig'. In 2016 zijn van de totaal 254 vrij gekomen huurwoningen er 227 aangepakt met gemiddelde kosten van € 2.546,- per woning. Bij de resterende 27 is meer dan het standaard uitgevoerd. Dit zijn woningen waar een combinatie is uitgevoerd van) bijvoorbeeld het vernieuwen van de keuken, badkamer en toilet, de elektrische installatie, het schakelmateriaal, plafonds, het vervangen van binnendeuren en het stucen van wanden. Als de woning nog niet eerder was (na)geïsoleerd, is gelijktijdig een isolatiepakket aangebracht. Het gaat dan om na-isolatie van daken, spouwmuren, begane grondvloeren en het aanbrengen van isolatieglas. In 2017 wordt het kwaliteitsbeleid geëvalueerd en nader getoetst aan het strategisch voorraadbeleid.

Voor benchmark doeleinden worden de kosten voor niet-planmatig onderhoud ook gemonitord per verhuureenheid van het totale bezit.

*In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kosten voor niet-planmatig onderhoud weergegeven (per VHE per type onderhoud in €)*

| <b>Niet planmatig onderhoud</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Klachtenonderhoud               | 229         | 165         |
| Mutatieonderhoud                | 184         | 117         |
| <b>Totaal</b>                   | <b>413</b>  | <b>282</b>  |

In de afzonderlijke administraties van de fusieorganisaties zijn in de onderhoudsadministratie tot en met 2015 op onderdelen verschillende manieren van coderingen gehanteerd. In de jaarrekening 2016 is de ingevoerde uniforme wijze van coderen voor het eerst zichtbaar. Ogenscheinlijk lijkt daardoor dat de kosten in 2016 zijn verdubbeld ten opzichte van 2015. Dit is niet het geval.

#### *Planmatig onderhoud*

Onder het planmatig onderhoud vallen complexmatige en technische werkzaamheden zoals groot onderhoud, contractonderhoud en complexmatige woningverbetering. De werkzaamheden worden middels een aanbestedingsprocedure gegund.

Bij het planmatig onderhoud is niet alleen maar de kwaliteit van de woningen maatgevend, maar ook de behoeften van de bewoner. De huurder krijgt verschillende keuzemogelijkheden aangeboden. Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, reparatie of vervanging van voegwerk, vernieuwing van dakgoten, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan installaties. Voor het reguliere onderhoud aan cv-ketels staat er tweejaarlijks een servicebeurt in de planning opgenomen.

Totaal is in 2016 circa € 2,8 miljoen aan planmatig onderhoud besteed.

#### *Vraag-gestuurd planmatig onderhoud*

Vanuit het verleden werkt Omnivera GWZ met vraag-gestuurd onderhoud. Dit onderhoud bestaat uit de vernieuwing van badkamers (30 jaar), toiletten (30 jaar) en keukens (15 jaar). Alle woningen die in een jaar voor vraag-gestuurd onderhoud in aanmerking komen, krijgen ook een check (en waar nodig aanpassing) van de gas- en elektra-installatie. Bewoners kunnen kiezen of, en zo ja, wanneer en welke onderhoudswerkzaamheden in hun woning worden uitgevoerd. In 2016 is in 90 woningen in Zederik vraag-gestuurd planmatig onderhoud uitgevoerd.

#### *Vraag-gestuurd renoveren seniorenwoningen*

Naast het reguliere vraag-gestuurd onderhoud is in 2015 gestart met een pilot vraag-gestuurd renoveren. De pilot was erop gericht om senioren langer de mogelijkheid te geven in hun huurwoning te kunnen blijven wonen.

Daarvoor is een pilot ontwikkeld waarbij woningen in de bestaande voorraad dusdanig aangepast en uitgebreid worden dat op de begane grond een volledige plattegrond ontstaat. Gemiddeld bedraagt de investering € 45.000,- per woning. De pilot heeft zich gericht op 45 bestaande grondgebonden seniorenwoningen in de Berkenlaan en de Gregoriuslaan in Lexmond en krijgt het label "Woonkeur bestaande bouw".

In 2016 is de pilot geëvalueerd, samen met de gemeente en met Huurders- en Bewonersbelang Zederik (HBZ). Ook Zedje, de belangengroep voor ouderen en mindervaliden in de gemeente Zederik, is hier nauw bij betrokken. Uit de evaluatie is gebleken dat de functionele kwaliteit toeneemt. De huidige bewoners zijn hierover tevreden.

*Tabel Planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000):*

| <b>Planmatig onderhoud</b> | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Planmatig onderhoud        | 2.178        | 1.480        |
| Contractonderhoud          | 629          | 575          |
| <b>Totaal</b>              | <b>2.807</b> | <b>2.055</b> |

#### *WarmteWet*

In het kader van de WarmteWet zorgt Omnivera GWZ zelf voor de afrekening met de bewoners. De registratie wordt verzorgd door een externe leverancier. Om de registratie goed inzichtelijk te maken en te voldoen aan de WarmteWet zijn er in complex Vijverhof andere warmte(registratie)meters geplaatst.

In de volgende wooncomplexen is de WarmteWet van toepassing:

Gemeente Zederik

De Vijverhof in Meerkerk

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Peulenlaan

Uranusstraat

Jupiterstraat

Plutostraat

J. van Stolbergstraat

Gr. Lodewijkstraat

Tiendweg

Jacobsweer

Rembrandthof

## 1.3 Nieuwbouw

### 1.3.1 Nieuwbouw in ontwikkeling

In 2016 heeft er ten aanzien van een aantal projecten een heroverweging plaatsgevonden. Het gaat met name over de projecten Af-Hoed in Hardinxveld-Giessendam en De Groene Wei in Giessenlanden. Voor beide projecten heeft intensief overleg plaats gevonden met de betreffende gemeenten, zorgpartijen en potentiële huurders.

#### *De Groene Wei, Giessenburg*

Met de gemeente Giessenlanden is, zowel bestuurlijk als ambtelijk, overleg geweest om te onderzoeken of Omnivera GWZ uitvoering kon geven aan de voorwaarden zoals overeengekomen in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Omnivera GWZ. Het oorspronkelijke plan bestond uit circa 20 (zorg)appartementen, 16 koopwoningen en een ontmoetingscentrum. De wijzigingen in de Woningwet en de lokale marktsituatie zorgden ervoor dat Omnivera GWZ het project niet meer in zijn geheel kon ontwikkelen en uitvoeren. Zo was het onmogelijk om koopwoningen te realiseren en bleek bovendien dat de vraag naar zorgappartementen op die locatie vooral kansrijk zou zijn in een hoger marktsegment.

Omnivera GWZ was -als onderdeel van de exploitatieovereenkomst- gehouden om het integrale programma te ontwikkelen en te realiseren. In de loop van het traject werd duidelijk dat de opgave voor Omnivera GWZ niet passend bleek. Eind 2016 is de samenwerking voor dit project in goed overleg beëindigd. De ontwikkelkosten die tot dusverre aan het project waren toegerekend, zijn afgeboekt

#### *Af-Hoed, Hardinxveld-Giessendam*

In de tweede helft van 2015 is een optimalisatieslag gestart voor het project Af-Hoed (Apotheker, Fysiotherapie en Huisartsen Onder Eén Dak) in Hardinxveld-Giessendam. Doordat de zorgpartij in december 2015 afhaakte bleek het niet langer haalbaar om 26 zorgwoningen te ontwikkelen. Het resterende deel van het project -het gezondheidscentrum- kon vervolgens niet binnen de kaders van de nieuwe woningwet ontwikkeld of gerealiseerd worden. Door het eerder terugtreden van de zorgpartij, die een huurovereenkomst voor de langere termijn van 26 intramurale zorgappartementen zou aangaan, was er alleen nog draagvlak voor een (commercieel) gezondheidscentrum. Met gemeente, de Autoriteit Woningcorporaties en de potentiële huurders is vervolgens een traject ingezet op de verkoop aan een marktpartij. De gesprekken hierover waren in een vergevorderd stadium, toen de toekomstige huurders kenbaar maakten dat men niet op deze locatie verder wilden. Hierdoor is definitief het project in deze vorm beëindigd.

Begin 2017 vinden er met het oog op de herontwikkeling gesprekken plaats tussen Omnivera GWZ en Stichting Place4me (ouders van jong volwassenen met een beperking op het autistische spectrum). Met deze laatste doelgroep wordt verder onderzocht of deze ontwikkeling mogelijk is op de voormalige Giessenschoollocatie.

In verband met de optimalisatieslag van dit project heeft een afboeking plaatsgevonden.

#### *Gorinchemsestraat 26 en 28, Meerkerk*

Vanuit het plan De Bakkerij waren meerdere panden in de Gorinchemsestraat verworven. Een deel daarvan is de afgelopen jaren verkocht aan particulieren en twee woningen werden verhuurd. Beide woningen zijn in 2016 leeg gekomen en zijn onderzocht op de exploitatiemogelijkheden in de toekomst. de Woning Gorinchemsestraat 26 is aangewezen om te verkopen en voor Gorinchemsestraat 28 is een conceptplan gemaakt om hierin 4 zelfstandige units te maken voor vergunninghouders. Als er voldoende aanbod is, zal de woning in 2017 worden aangepast. Begin 2017 bleek echter dat de vraag van alleenstaande statushouders al sterk te zijn gedaald. De verwachting is dat de daling zich verder doorzet, zodat is besloten de woning alsnog te verkopen.



### **1.3.2 Nieuwbouw in uitvoering**

#### *Herstructurering Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam*

In de Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld is in 2016 de tweede van de vijf bouwfases gerealiseerd en opgeleverd. De komende jaren worden nog eens 56 woningen gesloopt en 48 nieuwe woningen terug gebouwd.

De fasering van het project zorgt voor een gecontroleerde en “rustige” uitplaatsing en herhuisvesting van de zittende huurders. Het zorgt er ook voor dat niet de gehele wijk op een bouwplaats lijkt. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

Bovendien kan beter worden ingespeeld c.q. bijgesteld op de behoeften van de eindgebruiker en de risico's worden bewaakt. De woningen worden volgens de nieuwste inzichten en met duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen gebouwd. De woningen presteren goed als het gaat om energieverbruik, mede door de goede isolatie en het toepassen van zonnepanelen.

### **1.3.3 Nieuwbouw opgeleverd**

#### *Herstructurering Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam*

De 10 huurwoningen vanuit de tweede fase zijn opgeleverd en grotendeels verhuurd aan voormalige bewoners van de oudbouw in de buurt. Ook zijn er 6 nieuwbouwwoningen verkocht.

De slooptactiviteiten voor de derde bouwfase zijn eind 2016 gestart en afgerond voor het einde van het jaar. De nieuwbouw van de derde fase begint in het eerste kwartaal van 2017.

#### *Dorpshart, Lexmond*

De eerste fase van het project Dorpshart Lexmond is opgeleverd in 2014. In het voorjaar van 2016 zijn voor de tweede fase de sleutels aan de nieuwe bewoners uitgereikt. Hier zijn 4 hofjeswoningen met een gemeenschappelijke binnentuin en 5 eengezinswoningen opgeleverd. In de hofjeswoningen wonen voornamelijk senioren die eerder in de buurt een woning huurden. Het gehele project van 19 woningen is hiermee afgerond.

## 1.4 Dienstverlening

Naast actief overleg met de huurdersorganisaties informeert Omnivera GWZ haar huurders ook via andere kanalen zo goed mogelijk over haar beleid en activiteiten. Aan de hand van brochures, een bewonersmagazine, een website, social media kanalen en via informatiebrieven vindt de informatie haar weg naar de huurder en stakeholder.

### *Digitale informatievoorziening*

Vanaf januari 2016 is Omnivera GWZ digitaal via mijnomnivera.nl 24 uur per dag, zeven dagen in de week bereikbaar voor haar huurders. Huurders kunnen sindsdien na registratie zaken gewoon vanuit huis regelen. De persoonlijke pagina verstrekt huurders informatie over hun woning zoals de puntenwaardering. Ook kunnen huurders digitaal een klachtenmelding doen of een huurbetalingsoverzicht inzien. Betalingen doen van bijvoorbeeld een huurachterstand is mogelijk via iDeal.

### *Aedes Benchmark*

Omnivera GWZ laat haar dienstverlening jaarlijks meten volgens de Aedes Benchmark. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel in 2016. De score bestaat uit een rapportcijfer en een letter, die een beoordeling geeft over het rapportcijfer. Een A-score is boven gemiddeld, een B-score is gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld.

*Tabel Aedes Benchmark 2016, oordeel huurders op primaire dienstverlening Omnivera GWZ*

| Onderdeel                     | Omnivera GWZ  |        | Sector gemiddelde |
|-------------------------------|---------------|--------|-------------------|
|                               | Rapportcijfer | Letter |                   |
| Huurdersoordeel totaal        | 7,7           | A      | 7,4               |
| Nieuwe huurders               | 7,5           | B      | 7,5               |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,8           | A      | 7,4               |
| Vertrekkende huurders         | 7,7           | A      | 7,2               |

In 2015 had Omnivera GWZ een B-score op het totale huurdersoordeel.

### *Overleg met Huurders*

Omnivera GWZ kent twee huurdersorganisaties: Stichting Huurdersraad Omnivera en Huurders- en bewonersBelang Zederik. Beide behartigen de gezamenlijke (bijvoorbeeld voor het algemene beleid) en de gemeentelijke belangen (bijvoorbeeld voor individuele projecten) van de huurders. Met de huurdersorganisaties zijn samenwerkings-overeenkomsten gesloten. Het beheer van de leden is in handen van de organisaties zelf. Omnivera GWZ levert geen diensten aan de organisaties. Naast deze huurdersorganisaties vindt periodiek overleg plaats met bewonerscommissies en organiseert Omnivera GWZ klantenpanels.

### *HBZ en HRO*

De vereniging Huurders- en bewonersBelang Zederik (HBZ) in Zederik en de stichting Huurdersraad Omnivera (HRO) in Hardinxveld-Giessendam zijn de overkoepelende belangenorganisaties van huurders waarmee Omnivera GWZ periodiek overleg voert op grond van de Overlegwet. Om hun werk mogelijk te maken, levert Omnivera GWZ een financiële bijdrage, biedt zij faciliteiten aan als vergaderruimtes, kopieermogelijkheid en een rubriek in het bewonersblad. Huurders in Zederik zijn automatisch lid van de plaatselijke belangenorganisatie.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties zijn in 2016 de volgende onderwerpen besproken:

- Samenwerking tussen huurdersorganisaties
- De jaarlijkse huurverhoging 2016
- Het jaarverslag 2015
- De begroting voor 2017
- Voortgang (nieuwbouw)projecten
- Ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling
- Woningwet 2015

#### *Jaarcijfers huurdersorganisaties*

Onze beide huurdersorganisaties, Huurders en bewonersBelang Zederik (HBZ) en Huurdersraad Omnivera (HRO) hebben ieder een eigen budget. Dit wordt jaarlijks bij Omnivera GWZ ingediend en de posten worden gemotiveerd begroot. HBZ had in 2016 een budget van € 9.300,- en HRO van € 18.440,-

De belangrijkste uitgaven voor de huurdersorganisaties betreft het lidmaatschap Woonbond, scholing van de bestuursleden, presentiegelden en het inschakelen van een externe adviseur. De laatste post is opgenomen bij de HRO terwijl het de ondersteuning betreft van een gezamenlijk onderwerp, namelijk het opstellen van een nieuw samenwerkingscontract tussen HBZ en HRO met Omnivera GWZ.

De huurdersorganisaties zijn ook in 2016 binnen hun budget gebleven.

#### *Huurderscommissies en bewonerscommissies*

In beide gemeenten wordt door Omnivera GWZ regelmatig overlegd met de huurders- en bewonerscommissies over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Ook problemen ten aanzien van de leefbaarheid en indien relevant de planning en uitvoering van de onderhoudsprojecten komen ter tafel. De vergaderingen dienen daarmee een dubbel doel. Omnivera GWZ blijft op deze manier ook goed op de hoogte van wat er speelt onder de huurders en de huurders blijven op de hoogte van alles wat er rond het complex speelt.

In totaal voert Omnivera GWZ overleg met zes bewonerscommissies:

- Patrijs Meerkkerk
- Vijverhof Meerkkerk
- Jupiterstraat Hardinxveld-Giessendam
- Uranusstraat/Peulenlaan Hardinxveld-Giessendam
- Peulenhof Hardinxveld-Giessendam
- Rembrandthof Hardinxveld-Giessendam

#### *Klantenpanels*

Om meer voeling te krijgen met onze klant heeft Omnivera GWZ in 2016 voor het eerst klantenpanels georganiseerd. We zien dit als een zinvolle toevoeging om informatie te krijgen over de kwaliteit van onze dienstverlening of de woonvoorkeuren van onze huurders. In het najaar zijn twee klantenpanels uitgevoerd. Eén klantenpanel ging over het niet-planmatig en het planmatig onderhoud. Het tweede klantenpanel hebben we samen met de gemeente Zederik georganiseerd. Hierbij hebben we 65-plussers bevraagd over hun toekomstige woonsituatie.

#### *Geschillencommissie*

De Geschillencommissie Woningcorporaties Zuid- Holland Zuid is in 2015 gaan samenwerken met Geschillencommissie Huursector uit de regio Den Haag. Geschillen over de handelswijze van (medewerkers van) Omnivera GWZ kunnen klanten melden bij de Geschillencommissie. De regionale geschillencommissie functioneert sinds 2007. Hierbij zijn circa 15 andere woningcorporaties aangesloten. In 2016 is er één geschil aangemeld door een huurder van Omnivera GWZ. Het geschil had betrekking op het onderhoud van de woning. De huurder was van mening dat de vochtproblemen in de woning niet snel genoeg waren afgehandeld door Omnivera GWZ. Huurder werd door de commissie in het gelijk gesteld. De herstelwerkzaamheden zijn ondertussen uitgevoerd.

### *Sponsoring*

De invoering van de Woningwet heeft consequenties voor het sponsorbeleid van corporaties. Ook binnen Omnivera GWZ is dit beleid aangepast en er worden alleen sponsorverzoeken gehonoreerd die uitsluitend ten goede komen aan de huurders van de corporatie. Activiteiten voor een breder publiek zijn vanaf 1 juli 2015 niet meer gehonoreerd.

Er zijn in 2016 geen sponsorverzoeken gehonoreerd.

### *Vergunninghouders*

De gemeenten hebben een taakstelling bij de huisvesting van vergunninghouders. De corporatie is als de grootste sociale verhuurder in de gemeenten belast met de realisatie van deze taakstelling. Voor de uitvoering van de toewijzing werken wij nauw samen met Vluchtelingenwerk Zuidvleugel, locatie Leerdam en Sliedrecht en de verantwoordelijke gemeenteambtenaren. In 2016 is er overleg geweest met de gemeenten en Vluchtelingenwerk. In deze overleggen worden naast de voortgang van de taakstelling ook problemen besproken, die zich kunnen voordoen rondom de plaatsing van de statushouders. Ook de begeleiding van statushouders, nadat zij zijn gehuisvest, komt ter sprake. De samenwerking verloopt in beide gemeenten goed. Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam is in 2016 een convenant Huisvesting vergunninghouders 2016-2018 afgesloten. Omnivera GWZ participeert in Hardinxveld-Giessendam daarnaast in de werkgroep Kerk en vluchteling, die zich inzet voor de begeleiding van statushouders.

In 2016 had de gemeente Zederik een taakstelling van 36 statushouders. Deze taakstelling is gehaald. Omnivera GWZ heeft hiertoe 14 woningen toegewezen. Vanwege een voorstand in 2015 en de komst van na-reizigers in 2016 zijn er uiteindelijk meer statushouder gehuisvest. Ook in 2017 beginnen we met een voorstand.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam was er een taakstelling van 46 statushouders. Vanwege een achterstand in 2015 moesten er 48 statushouders worden gehuisvest. Dit is gerealiseerd. Er zijn hiertoe 27 woningen aan deze doelgroep toegewezen. Vanwege de gezinshereniging zijn er uiteindelijk meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling voorschreef. Daarmee beginnen we ook in Hardinxveld-Giessendam met een voorstand in 2017.

## **1.4.1 Woonomgeving en Leefbaarheid**

### *Buurt-/wijkbeheer*

In het kader van buurtbeheer worden regelmatig huisbezoeken afgelegd. Deze huisbezoeken zijn ingegeven vanwege burenoverlast, geschillen over bijvoorbeeld tuinonderhoud of vermoedens van illegale bewoning of hennepkwekerij. In het voor- en najaar worden bewoners actief aangesproken op het tuinonderhoud.

### *Zederik*

Samen met de gemeente is in Zederik 'Buurtbemiddeling' opgezet. Deze organisatie wordt door gemeente, politie, sociaal team en Omnivera GWZ ingezet bij burenruzies. In 2017 vindt de eindevaluatie plaats. Ook de wijkbeheerders van Omnivera GWZ zijn 1 dagdeel per week werkzaam in Zederik. Zij pakken o.a. overlastmeldingen op en doen tuincontroles.

### *Hardinxveld-Giessendam*

In Hardinxveld-Giessendam zijn 2 wijkbeheerders werkzaam met ieder hun eigen wijk. Zij zijn een aanspreekpunt voor huurders, onderhouden het contact met huurderscommissies en ondernemen actie bij lichte overlast zaken. De wijkbeheerders letten ook op allerlei zaken die de leefbaarheid aantasten, zoals slechte algemene verlichting of het uitvoeren van kleine reparaties aan de complexen. Met het project 'Tent in de wijk' komen we met politie, gemeente en zorginstellingen op verschillende momenten op verschillende plekken in de gemeente en kunnen we inspelen op vragen vanuit de wijk.

### *Leefbare samenleving*

Actueel is de toegenomen instroom van statushouders en de effecten daarvan op de samenleving. In 2017 zetten we een integratieprogramma op ter ondersteuning van een leefbare samenleving en leefbare complexen. In Hardinxveld-Giessendam participeren wij ondermeer in de werkgroep Kerk en Vluchteling

### *Stage*

Wij stellen de voormalige huismeesters ruimte bij de Jupiterflat voor een dag per week beschikbaar aan stichting De Spon. Zij begeleiden stages voor schoolkinderen met een geestelijke beperking.

## **1.4.2 Wonen en sociaal economische problematiek**

### *Bezwaren huurverhoging*

In 2016 is er geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Er is een uniforme huurverhoging aangezegd van 0,6%. Hierop zijn geen huurbezwaren ingediend.

### *Hennep- en Opiumwet*

Omnivera GWZ is actief in haar aanpak van hennepkwekerijen. Wij hanteren hierin een zero-tolerance-beleid. Als er sprake van een hennepkwekerij in een van onze huurwoning, zetten wij in op ontbinding van de huurovereenkomst. Wij werken hierin nauw samen met politie en gemeente.

In 2016 is er geen woning ontruimd op grond van hennepsteelt.

### *Ontruiming*

In de media wordt regelmatig aandacht besteed aan de in deze periode van recessie toegenomen armoede en het daarmee parallel lopend groeiend aantal ontruiming van huurwoningen. Uiteraard heeft dit ook de aandacht van Omnivera GWZ.

Bij huurachterstand wordt getracht in contact te komen en te blijven met de huurder. Ten eerste om te kijken naar de oorzaak van de achterstand en hiervoor een betalingsregeling te treffen. Ten tweede om na te gaan of er vanuit de huurder behoefte is aan begeleiding door een zorginstantie. Kan er geen contact worden gemaakt of weigert de huurder mee te werken aan een oplossing van zijn problemen, dan geeft Omnivera GWZ opdracht aan een deurwaarder. Hiervan wordt melding gemaakt aan het Sociaal Team van de gemeente. In een enkel geval levert ook dit niet het gewenste resultaat op en start de deurwaarder een procedure tot ontruiming van de woning. De ontruimingsdatum wordt uiteraard doorgegeven aan het Sociaal Team. In 2016 is het in Hardinxveld-Giessendam in 3 gevallen tot uithuiszetting gekomen.

In Zederik zijn er in 2016 geen uithuiszettingen geweest.

In 2015 is in samenwerking met de gemeente Zederik 'SchuldHulpMaatje' (SHM) opgestart in Zederik, waarbij mensen met financiële problemen worden begeleid door een vrijwilliger. In 2017 wordt dit project geëvalueerd.

### *Tweede kans beleid*

In de aanpak van overlast en ter voorkoming van nieuwe overlast, hanteert Omnivera GWZ een Tweede kans beleid. Huurders met een negatief woonverleden of met een negatieve huurdersverklaring krijgen zo toch de mogelijkheid om een nieuwe start te maken. Naast een huurovereenkomst wordt met de huurder een woonbegeleidingscontract afgesloten. In 2016 zijn er geen contracten in het kader van het tweede kans beleid afgesloten.

### *Wonen met voorwaarden*

Bij huurders met een negatief woonverleden of huurders die zich niet als goed huurder gedragen kan het wenselijk zijn om duidelijke afspraken te maken en die vervolgens vast te leggen in de huurovereenkomst of in een aanvulling op de huurovereenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken door de huurder, heeft Omnivera GWZ op deze manier een extra instrument om eventuele overlast aan te pakken. Zowel bij een Tweede kans beleid als bij Wonen met voorwaarden wordt het Sociaal Team van de betreffende gemeente betrokken.

### *Huurachterstand*

Op 31 december 2016 bedroeg de totale huurachterstand 0,68% van de jaarhuur. Dit is 0,03% lager dan 2015. We benaderen huurders actief als er een huurachterstand dreigt. We proberen via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen. Samen met de welzijnsstichting Servanda in Hardinxveld-Giessendam en de stichting Schuldhulpmaatje in Zederik bieden wij huurders professionele ondersteuning bij budgetbeheer. In 2016 zijn we gestart om in samenwerking met het Sociaal Team van Hardinxveld-Giessendam bewoners met betalingsproblemen actief te benaderen voordat ze naar de deurwaarder gaan. Het Sociaal Team tracht in samenwerking met de stichting Servanda met deze bewoners een betalingsregeling af te spreken. Een convenant met het Sociaal Team is in voorbereiding. Ook in Zederik wordt het Sociaal Team ingeschakeld op het moment dat de huurachterstand in handen wordt gegeven van de deurwaarder. Het Sociaal Team gaat onmiddellijk aan de slag om in contact te komen met de huurder en uiteraard wordt alles in het werk gesteld om de huurder te bewegen een oplossing te vinden voor betaling van de achterstand.

### **1.4.3 Wonen en Zorg**

#### *Zorg*

In 2016 zijn in Zederik geen bijzondere activiteiten gerealiseerd met betrekking tot zorg. Omnivera GWZ bezit het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk, het zorggebouw voor dementerenden De Laakse Hof in Lexmond en de zorginstelling De Lange Wei in Boven-Hardinxveld.

In Hardinxveld-Giessendam voeren wij regelmatig overleg met welzijnsorganisatie Servanda over de praktijk van het langer zelfstandig wonen van ouderen. Servanda vervult een adviserende rol bij de kandidaatstelling van nieuwe huurders voor een deel van de aanleunwoningen in het complex Rembrandthof. Het complex Rembrandthof vormt onderdeel van het woon-zorgcomplex van zorginstelling De Lange Wei. Vanwege de Passendheidstoets zijn de streefhuren aangepast aan de verschillende inkomensgroepen van senioren die tot onze primaire doelgroep behoren. Binnen deze primaire doelgroep heeft een deel wel recht op huurtoeslag en een deel niet. Voor beide groepen stellen wij sociale huurwoningen beschikbaar.

#### *Woonkeur*

Nieuwbouwwoningen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd hebben het Woonkeurlabel. Bij het label kijken we of de woningen geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking of voor mensen die zorg nodig hebben. Door veranderende wet- en regelgeving, met name in de zorgsector, is een trend waarneembaar dat de vraag naar levensloopbestendige woningen in de komende jaren zal toenemen.

In 2016 is een pilotproject opgeleverd waarbij bestaande seniorenwoningen via renovatie het Woonkeurlabel bestaande bouw hebben verkregen. Deze renovatie wordt aan huidige bewoners aangeboden, zodat zij langer in hun woning kunnen wonen. Uit de evaluatie onder bewoners blijkt dat zij zeer tevreden zijn over het eindresultaat.

#### *WMO*

Met de inwerkingtreding van de nieuwe WMO wet per 1 januari 2015, zijn gemeenten voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor ondersteuning van mensen met een hulp- of zorgvraag, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen wonen.

Eén van de vormen van ondersteuning is het regelen van een voorziening in de vorm van een woningaanpassing. De levensloopbestendige woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen die zorg nodig hebben. In deze woningen zijn minder ingrijpende, lees: goedkoper en eenvoudiger te realiseren aanpassingen nodig. Met de gemeente is afgesproken dat in samenspraak met de WMO aan de genoemde doelgroepen een voorrangspositie wordt verleend bij de woningaanbieding. Want op dit moment zijn deze levensloopbestendige woningen nog niet gelabeld voor deze doelgroepen. Op deze manier wordt zo adequaat mogelijk omgegaan met gemeenschapsgeld waaruit de woningaanpassingen worden gefinancierd.

Op grond van de WMO kunnen huurders via de gemeente aanpassingen aanvragen, waardoor zij minder of geen lichamelijke beperkingen ondervinden zodat zij langer zelfstandig in de huidige woning kunnen blijven wonen. Met de gemeenten is afgesproken om bij bouwkundige aanpassing overleg te hebben over de uitvoering.

## 1.5 Juridische structuur

Stichting Omnivera GWZ is een toegelaten instelling.

De juridische historie is in onderstaand overzicht samen gevat.

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Naam van de toegelaten instelling: | Stichting Goed Wonen Zederik |
| Gevestigd te:                      | Lexmond                      |
| Adres:                             | Dorpsstraat 82, 4128 BZ      |
| Koninklijk besluit toelating       | 5 april 1979                 |

Op 12 december 2002 is de vereniging omgezet naar een stichting.

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

Op 14 december 1994 is de rechtsvorm van vereniging gewijzigd in een stichting.  
Op 3 december 2002 zijn de statuten aangepast.  
Op 17 januari 2008 zijn de statuten nogmaals aangepast na een naamswijziging.

Fusie Omnivera & GWZ tot Omnivera GWZ: 1 juli 2015

|                                    |                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Naam van de toegelaten instelling: | Stichting Omnivera GWZ                                                         |
| Gevestigd te:                      | Lexmond en Hardinxveld-Giessendam                                              |
| Adres:                             | Dorpstraat 82, 4128 BZ Lexmond<br>Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam |

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Stichtingsregister: | 41121605 |
| Handelsregister:    | 23027876 |

Op 30 juni 2015 zijn nieuwe statuten opgesteld na de fusie tussen Omnivera en GWZ.  
Op 13 september 2016 is goedkeuring ontvangen van de Aw op de voorgenomen statutenwijziging als gevolg van de herziene Woningwet. Op 9 november 2016 zijn deze aangepaste statuten gepasseerd bij de notaris.



## 1.6 Interne organisatie en personele bezetting

Onze medewerkers zijn georganiseerd rondom onze kernactiviteiten:

- Wonen: activiteiten die betrekking hebben op het verhuren en verkopen van woningen;
- Vastgoed: activiteiten die betrekking hebben op het beheren, onderhouden, ontwikkelen en vernieuwen van vastgoed.

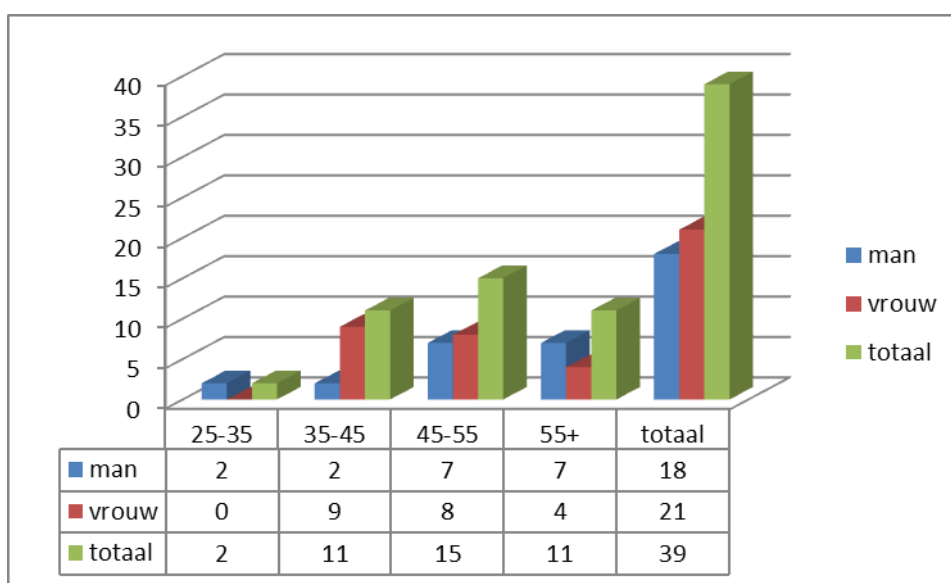
De medewerkers van deze afdelingen worden gefaciliteerd door de afdelingen financiën en bedrijfsondersteuning.

Personeel wordt in onze bedrijfsvoering steeds meer gezien als een strategische factor. In 2016 zijn we begonnen met het voorbereiden van het samen huisvesten van de medewerkers naar één locatie. In 2017 zal dit plaatsvinden en zullen we verder werken aan meer strategische personeelsplanning om tot een optimale (kwalitatief én kwantitatief, vast én flexibel) duurzame personeelsbezetting te komen, het introduceren van de lerende organisatie en het uniformeren van de huidige beoordelingssystematieken. Daar waar zich mogelijkheden voordoen om op onderdelen samen te werken met andere partijen, wordt dit nader verkend.

### 1.6.1 Medewerkerspopulatie

In 2016 hebben zich een aantal personele wijzigingen voorgedaan. In januari 2016 is op tijdelijke basis een stafmedewerker HRM aangetrokken. Daarnaast is tevens tijdelijk een teamleider Vastgoed aangesteld.

Per 1 januari 2016 waren 37 medewerkers in dienst bij Omnivera GWZ, waarvan één een tijdelijk dienstverband had. In de loop van het jaar kwamen twee tijdelijke krachten in dienst. Dit maakt dat er per 31 december 2016 bij Omnivera GWZ in totaal 39 medewerkers (32,6 fte's) werkzaam zijn. Het gemiddelde dienstverband is 30,1 uur per week, wat overeenkomt met 0,84 fte. Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat er meer vrouwen (21) dan mannen (18) in dienst zijn. De gemiddelde leeftijd is 48,6 jaar. De medewerkers van Omnivera GWZ zijn gemiddeld 14,5 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Omnivera GWZ.



Het eerste kwartaal van 2017 stromen 4 medewerkers (ruim 3,0 fte) uit naar een andere werkgever. Hiervan wordt uiteindelijk 1,2 fte vervangen.

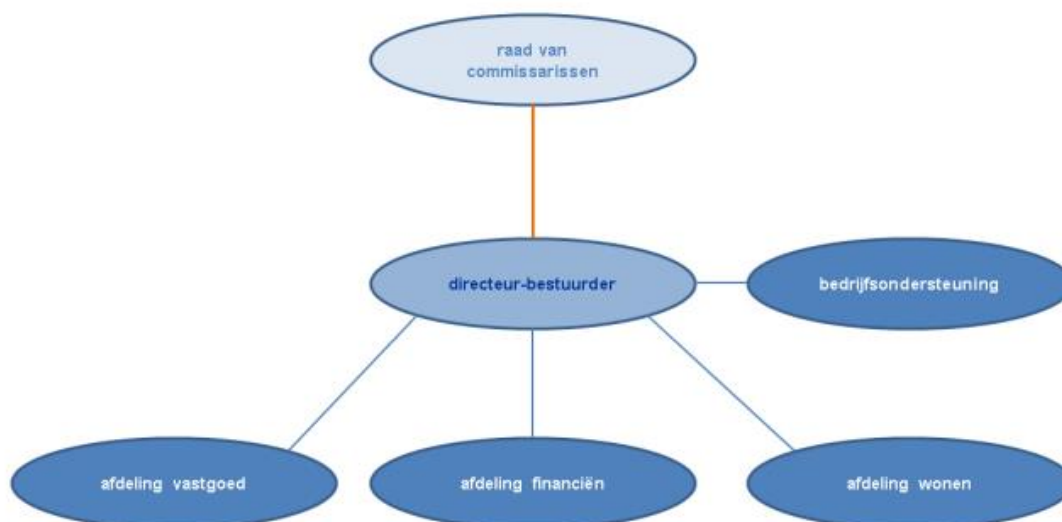
| Gemiddelde Leeftijd | Gemiddeld aantal dienstjaren | Gemiddelde parttime % |
|---------------------|------------------------------|-----------------------|
|---------------------|------------------------------|-----------------------|

|                           |             |             |            |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|
| Directie en ondersteuning | 46,8        | 10,0        | 0,7        |
| Financiën                 | 45,2        | 15,7        | 0,8        |
| Vastgoed                  | 44,8        | 9,9         | 1,0        |
| Wonen                     | 50,6        | 16,7        | 0,9        |
| <b>Eindtotaal</b>         | <b>48,6</b> | <b>14,5</b> | <b>0,8</b> |

### *Inhuur*

In 2016 heeft Omnivera GWZ gebruik gemaakt van de inhuur van externen. De inhuur heeft vooral bestaan uit een manager a.i. bij Financiën en een seniormedewerker Financiën die specifiek is aangetrokken om ondersteuning te bieden op de woningwetdossiers. De werving van de manager Financiën begin 2016 heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Daarop is ervoor gekozen om een nieuwe interim manager aan te stellen met als specifieke taak het tijdig realiseren van de opgave in de woningwetdossiers. Eind 2016 is de werving opnieuw gestart. Daarnaast wordt voor strategische communicatie gebruik gemaakt van een inhuurkracht. In 2016 is afscheid genomen van een programma manager fusie integratie.

### **1.6.2 Organogram Omnivera GWZ**



### *Opleiding en loopbaanontwikkeling*

In 2016 is € 36.843,- uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functieontwikkeling. Op grond van de CAO is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor loopbaanontwikkeling. In 2016 is € 9.659 van het loopbaanbudget ingezet voor training, loopbaanontwikkeling en aankoop van extra verlof uren (enkele 55+ medewerkers hebben een deel van hun loopbaanbudget aangewend voor de aankoop van extra verlofuren, hetgeen op grond van de CAO ook een optie voor het loopbaanontwikkelingsbudget is).

### *Arbo*

Omnivera GWZ is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige en milieuverantwoorde arbeidsomstandigheden. Na de fusie is het bestaand beleid van de voormalige organisaties samengevoegd. Het Arbobeleid is gedeeltelijk herzien en wordt in 2017 verder geactualiseerd.

### *Agressiemeldingen en bedrijfsongevallen*

In 2016 hebben zich geen bedrijfsongevallen voorgedaan. Daarentegen zijn er in 2016 twee agressie incidenten met klanten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling, via Intranet voor elke medewerker beschikbaar.

### *Ziekteverzuim*

In 2016 wordt Omnivera GWZ bijgestaan door de Arbodienst INC. Gezond Werken B.V. met betrekking preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2016 bedraagt 7.44%. Een forse stijging ten opzichte van 2015 (2,3%). Vooral langdurig verzuim van een aantal medewerkers op de afdeling Bedrijfsondersteuning en Wonen beïnvloedt het totale verzuimcijfer. Daarnaast is de organisatie in de winter van 2016 getroffen door de landelijke griepgolf.

Omnivera GWZ is van mening dat elke medewerker altijd anoniem toegang moet kunnen hebben tot een vertrouwenspersoon voor vragen die liggen op het terrein van integriteit of ongewenst gedrag. In 2016 heeft Omnivera GWZ in overleg met de OR een nieuwe onafhankelijke vertrouwenspersoon aangesteld. In dit jaar is er één maal contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

### *OR*

In 2016 heeft de OR acht keer met de directeur-bestuurder overleg gehad. Tijdens deze overleggen zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen.

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Onderwerpen</b>                              |
| HRM gesprekscyclus met koppeling naar beloning  |
| Herziene begroting 2016                         |
| Werving manager Financiën                       |
| Verlofkaarten                                   |
| Werving sleutelfuncties                         |
| Aanvullende arbeidsvoorwaarden                  |
| Vertrouwenspersoon                              |
| Beëindiging wachtdienstregeling                 |
| Geschenkenregeling Omnivera GWZ                 |
| Veiligheid medewerkers binnen kantoorpanden     |
| Organisatieaanpassing (afdeling Control)        |
| Aanpassing functieprofiel medewerkers financiën |
| Ondernemingsplan                                |
| Intern Onderzoek                                |
| Statuten                                        |
| Staat van de organisatie                        |
| Uitvoering HRM-gesprekscyclus                   |
| Interne communicatie                            |
| Artikel 24 overleg - Jaaragenda OR 2017         |

Daarnaast heeft een artikel 24 overleg plaatsgevonden. Doel van dit overleg is om inzicht te krijgen in de jaarplanning.

## Deel 2 Financiën

## 2 Financiën

### 2.1 Waarborgen van de financiële continuïteit

Deel 2 van dit bestuursverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen in 2016. Een jaar waar de invloed van de nieuwe Woningwet en de gevolgen van onze fusie, beide per 1 juli 2015, een grote invloed hebben gehad op onze bedrijfsvoering. De integratie van processen en het verbeteren van de vastlegging van onze basisgegevens vergden veel energie.

Vanuit een gezonde financiële basispositie werkten wij aan de inrichting en het verbeteren van onze bedrijfsprocessen. Omnivera GWZ streeft immers naar het doelmatige en efficiënte beheer van de bestaande woningvoorraad. Daarbij is zij afhankelijk van het resultaat dat met het beheer kan worden behaald. Het beheer moet daarom optimaal verlopen. De Woningwet verplicht ons meer te focussen op vastgoedsturing. Een goede vastlegging van basisgegevens en het inrichten van efficiënte processen is dan een must. In 2017 werken we hier verder aan, mede vanuit de doelstellingen in ons nieuwe ondernemingsplan.

#### *Projecten*

In het derde kwartaal 2015 werd duidelijk dat een aantal lopende projecten om een heroverweging vroegen. Het betrof de Af-Hoed, De Groene Wei en de Uranusflat. In dit proces is rekening gehouden met belangrijke veranderingen in de markt en de effecten van de nieuwe Woningwet.

Zoals eerder in dit bestuursverslag is opgemerkt hebben wij in 2016 voor al onze vastgoedprojecten opnieuw positie bepaald op wenselijkheid en haalbaarheid. In dit proces zijn alle projectrisico's opnieuw afgewogen. Dat heeft er toe geleid dat projecten zijn gestopt of inhoudelijk zijn gewijzigd, waardoor portefeuillestrategie en rendement beter zijn afgestemd op onze doelen.

#### *DIGH*

De borgstellingsverplichting van Omnivera GWZ aan het DIGH zijn in 2016 definitief afgewikkeld. In verband met de afwikkeling van deze borgstelling is aanvullend op afboekingen in 2014 en 2015, in 2016 een verlies genomen van € 57.854,-.

#### *WSW*

Het financieel beleid is gericht op continuïteit, zodat Omnivera GWZ op korte en lange termijn kan voldoen aan haar financiële verplichtingen. De financierbaarheid van de organisatie staat daarbij centraal. Om dit te realiseren is de samenhang tussen een gezonde balans, kasstroom en financiering voor ons van groot belang, opdat voldoende borging bij het WSW gegarandeerd is. De financiële toetsingskaders, die door het WSW worden gehanteerd zijn voor Omnivera GWZ het referentiekader. Omnivera GWZ voldoet aan deze kaders.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Dat is dan het maximale bedrag dat aan geborgde leningen kan worden verkregen. WSW borging kan alleen worden aangewend voor het financieren van DAEB projecten. Voor niet-DAEB bezit/projecten moet financiering worden aangetrokken zonder gebruik te maken van WSW borging. Jaarlijks vindt op basis van de dPi een update plaats van het borgingsplafond. In 2016 heeft het WSW geen nieuw borgingsplafond afgegeven. Gezien onze heroriëntatie op vastgoedprojecten en de goede financiële positie, is besloten eerst begin 2017 een nieuw borgingsplafond af te geven op basis van de dPi 2016.

### 2.1.1 Implementatie woningwet

#### *Financieel reglement beheer en beleid*

Eén van de uitgangspunten van de Woningwet is dat alle corporaties moeten beschikken over een financieel reglement. Hiervan maken onder andere, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, risicomanagement en financieel sturingskader deel uit.

In 2016 is dit financieel reglement ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties en op 15 november 2016 is bericht ontvangen dat dit is goedgekeurd.

#### *Scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB*

Conform de herziene Woningwet heeft Omnivera GWZ een concept scheidingsvoorstel voor 31 december 2016 aan de Minister voorgelegd. Dit voorstel is reeds verzonden aan de gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van maatschappelijk vastgoed. Voor een deel hebben de stakeholders schriftelijk een positieve zienswijze gegeven. Dit betreft:

- Syndion
- Rivas
- De Lange Wei
- St. Waardeburgh

Daarnaast hebben de huurdersorganisaties, de gemeente Zederik en de Gemeente Hardinxveld-Giessendam een positieve zienswijze afgegeven. Inmiddels heeft Omnivera GWZ een positieve reactie ontvangen van de Minister. Het scheidingsvoorstel kan derhalve zonder noemenswaardige wijzigingen in 2017 worden geïmplementeerd.

#### *Stelselwijziging*

Vanaf 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. In 2015 hanteerden wij een waardering op bedrijfswaarde. Deze stelselwijziging is conform de richtlijnen met terugwerkende kracht doorgevoerd per 1 januari 2015. De financiële gevolgen hiervan worden in de jaarrekening bij de balanspost materiële vaste activa, materiële vaste activa in ontwikkeling, belastinglatenties en het eigen vermogen nader toegelicht. Een nadere toelichting op de grondslagen voor de waardering is ook opgenomen bij de toelichting op de jaarrekening.

#### *Jaarresultaat 2016*

Het jaarresultaat 2016 bedraagt positief € 33,0 miljoen. Dit is € 30,4 miljoen hoger dan in 2015.

De belangrijkste verschillen tussen 2016 en 2015 worden in onderstaand overzicht genoemd:

| Jaarresultaat 2016                                        | 2016<br>(x € 1.000) | 2015<br>(x € 1.000) |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille          | 10.386              | 8.973               |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling         | 137                 | 127                 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.287               | 1.278               |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                  | 27.525              | -/- 2.221           |
| Netto resultaat overige activiteiten                      | 47                  | 229                 |
| Overige organisatiekosten                                 | -/- 273             | -/- 393             |
| Leefbaarheid                                              | -/- 398             | -/- 740             |
| Saldo financiële baten en lasten                          | -/- 4.327           | -/- 4.577           |
| Belastingen                                               | -/- -1.372          | -/- 69              |
| Jaarresultaat                                             | <b>33.012</b>       | <b>2.607</b>        |

De toename van het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door:

|                                                    |   |              |
|----------------------------------------------------|---|--------------|
| - Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille |   |              |
| - hogere huren                                     | € | 482.000,-    |
| - lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten      | € | 518.000,-    |
| - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille         |   |              |
| - toename niet gerealiseerde waardeveranderingen   | € | 27.525.000,- |
| - toename overige waardeveranderingen              | € | 1.383.000,-  |
| - Overige bijzondere oorzaken                      |   |              |
| - lagere kosten leefbaarheid                       | € | 342.000,-    |
| - toename belastingresultaat                       | € | 1.303.000,-  |

Voor een nadere toelichting op deze cijfers verwijzen wij naar de Jaarrekening 2016.

#### *Financierbaarheid*

De leningenportefeuille van Omnivera GWZ bedraagt € 102 miljoen. Dit is gemiddeld € 30.700,- per woning. Per 31 december 2016 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 4,16%.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op het beoordelingskader. Bij dit beoordelings-kader wordt onder meer gebruik gemaakt van de jaarlijkse opvraag van de dPi en dVi. De jaarlijkse risicobeoordeling leidt tot een risicoclassificatie waarbij de corporatie wordt ingedeeld op basis van de geborgde leningen en de kans op aanspraak (risicoscore). De uitkomst van het beoordelingsproces moet leiden tot het vaststellen van de borgbaarheid en het borgingsplafond. Bij de beoordeling kijkt het WSW naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Business Risk gaat het om elementen als strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van beheersen van risico's door de corporatie en specifiek de financiering. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van vijf beoordelingsratio's. Deze sluiten aan bij onze financiële kaders die hieruit zijn afgeleid. In onderstaande tabel geven wij een overzicht van de normen en realisatie van deze ratio's.

*Tabel cijfers Omnivera GWZ uitgangspunten WSW*

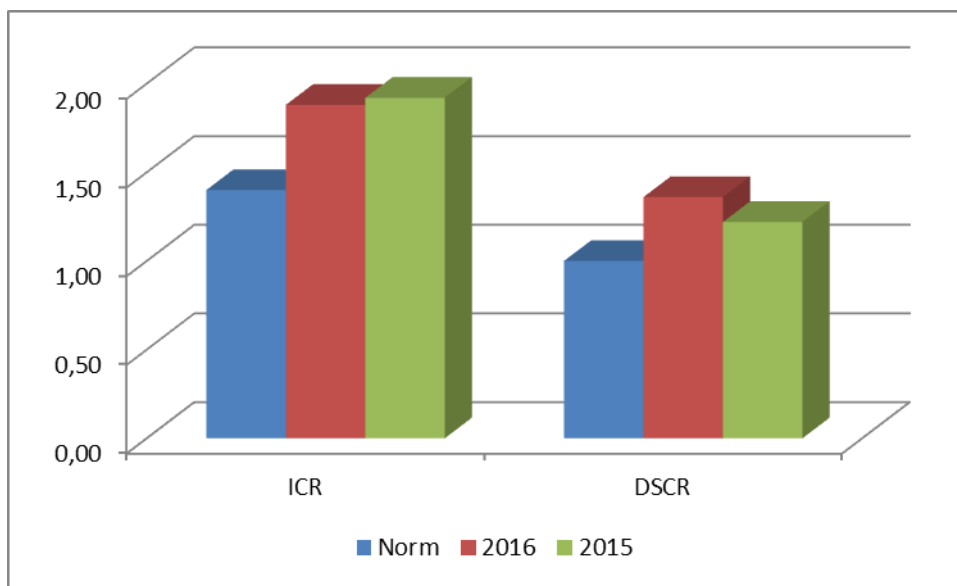
| Omschrijving                   | Normering (extern) | Jaarrekening 2016 |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| ICR                            | minimaal 1,4       | 1,88              |
| DSCR                           | minimaal 1,0       | 1,36              |
| Solvabiliteit (marktwaaarde)   | minimaal 20%       | 69,1%             |
| Loan to value (bedrijfswaarde) | maximaal 75%       | 55,9%             |
| Leningen / WOZ                 | maximaal 50%       | 19,9%             |

#### *Intrest Coverage ratio (ICR)*

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2016 van 1,88 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

#### *Dept Service Coverage Ratio (DSCR)*

De DSCR geeft aan in hoeverre Omnivera GWZ uit haar operationele kasstroom en verkoopopbrengsten, haar rente en aflossing kan betalen. In 2015 is deze ratio met 1,36 ruim boven de norm van 1.



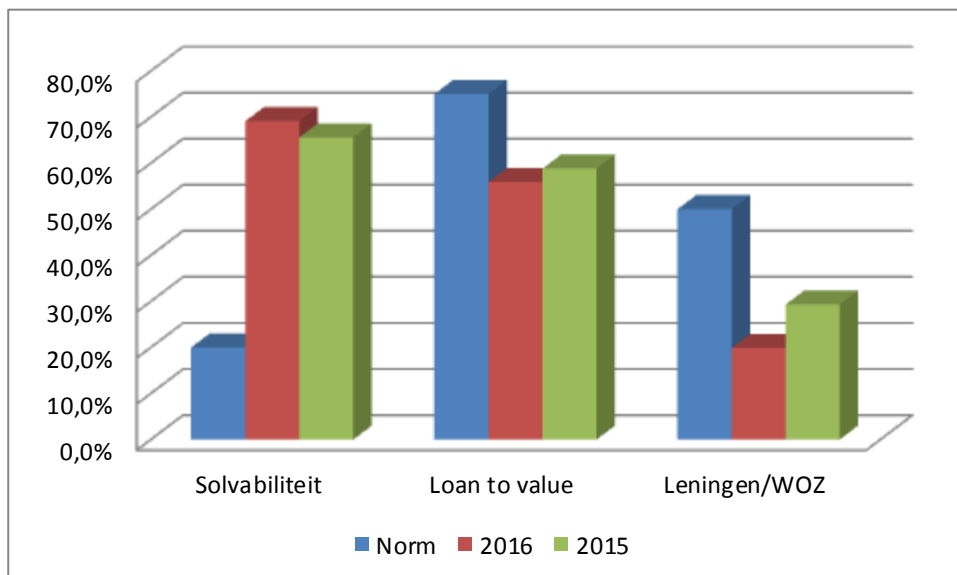
#### *Solvabiliteit (o.b.v. marktwaaarde)*

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 69,1% voldoen we ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

#### *Loan to Value*

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed (bedrijfs waarde) weer en bedraagt 55,9%. We hanteren een maximale grens van 75%.

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningenportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. Onze leningenportefeuille bedraagt ongeveer 20% van de WOZ waarde van ons bezit.



#### *Treasury*

De activiteiten van Omnivera GWZ worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasury activiteiten worden wij bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Zij maakt ook deel uit van onze Treasury commissie.



In de Treasurycommissie worden alle voorstellen met betrekking tot treasury activiteiten ingediend, besproken en toegelicht. Omnivera GWZ actualiseert haar kasstromen voor dit overleg en de input wordt verwerkt door Thésor. Op basis van deze update worden de te nemen acties ingepland. In overleg met onze externe adviseur wordt bepaald door wie deze transacties worden uitgevoerd. Accordering vindt plaats door de directeur-bestuurder. Indien activiteiten plaatsvinden buiten het Treasurystatuut en of -jaarplan moet de Raad van Commissarissen haar goedkeuring hieraan verlenen. Terugkoppeling vanuit de Treasurycommissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

De accountant toetst de opzet, het bestaan en werking van de Administratieve organisatie (AO) en Interne Controle (IC) van het Treasurystatuut. Zij controleert jaarlijks de feitelijke naleving hiervan. De bevindingen worden vastgelegd in de managementletter. Binnen de Raad van Commissarissen is de Audit Commissie belast met het toezicht op de financiën en treasury zaken.

#### *Derivaten*

Omnivera GWZ heeft in het verleden drie derivatencontracten afgesloten bij de ING. Deze contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het renterisico. De derivaten hebben een onderliggende waarde van € 2.500.000,- per contract en kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin calls. Er is in de tienjarige contracten geen afstortingsverplichting opgenomen. Daardoor is er geen risico ten aanzien van de huidige lagere waarde van deze derivaten. Omnivera GWZ kan aan de renteverplichtingen voldoen.

## **2.2 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie**

Per 31 december 2016 is in totaal € 199,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 174,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Omnivera GWZ. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Omnivera GWZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 148,7 miljoen. Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## **2.3 Risicomanagement en interne controle**

#### *Systeem van risicomanagement en interne controle*

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne risicobeheers- en controlesystemen.

Ter beheersing van de interne risico's hanteert Omnivera GWZ een set aan instrumenten, welke ook zijn vastgelegd in het financieel reglement:

- administratieve organisatie (processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- liquiditeitenplanningen
- planning en control cyclus
- periodieke informatieverstrekking (tertiaalrapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen).

### *Intern controleplan*

Belangrijk onderdeel van de interne risicobeheers- en controlesystemen is het interne controleplan. Uitgangspunt van het interne controleplan is het principe van 'three lines of defence': lijn- of stafmanagement – kwaliteitsmanagement, compliance & control – (interne) audit.

Omnivera GWZ heeft een begin gemaakt met het opnieuw inrichten van de interne beheersing. Dit houdt in dat de primaire verantwoordelijkheid ('first line') voor de interne beheersing en daarmee voor het uitvoeren van interne controles, is belegd bij de inhoudelijk verantwoordelijke lijn- of stafafdeling. De tweede lijn (risicomanagement en control) en derde lijn (interne audit) worden gevormd door de afdelingen Financiën en de nog in te richten (externe) control functie, waaronder ook de verantwoordelijkheid voor procesmanagement valt.

De interne controle moet gericht zijn op het toetsen of de bedrijfsvoering van Omnivera GWZ dusdanig op orde is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld:

- dat de doelen van de organisatie worden gehaald;
- dat dit op een efficiënte manier gebeurt;
- dat de informatieverzorging betrouwbaar is;
- dat relevante wet- en regelgeving, beleidsrichtlijnen en procedures worden nageleefd;
- en dat de waarde van de bezittingen op peil blijft.

Het interne controleplan wordt mede gebaseerd op de periodieke evaluatie van risico's.

Omnivera GWZ kent de volgende categorieën risico's:

- strategische risico's
- operationele risico's
- financiële risico's
- financiële verslaggevingsrisico's
- risico's op het gebied van wet- en regelgeving
- continuïteitsrisico's

Het proces van het herinrichten van het intern controleproces wordt in 2017, tegelijk met het inrichten van de control functie conform de eisen in de Woningwet, afgerond.

Omnivera GWZ heeft in 2016 aandacht besteed aan het voldoen aan wet- en regelgeving. De invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 en de verdere uitwerking en toepassing van de Warmtewet en de Governancecode hebben aandacht gekregen.

### *Risicobereidheid*

Omnivera GWZ heeft een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijden we in beginsel

### *Risicomanagement*

In verslagjaar 2016 hebben zich een aantal key-risks gemanifesteerd waarop adequaat is geacteerd en beheersmaatregelen zijn geformuleerd of verbeterd om deze te mitigeren. In 2016 is er vanwege liquiditeitskrapte een spoedprocedure doorlopen bij WSW. Hierop is geacteerd door verbeteringen aan te brengen in het proces van rapporteren van de periodieke liquiditeitsprognose en de realisatie hierop.

Omnivera GWZ kende een forse projectenportefeuille met een matige projectbeheersing. De formulering van het investeringsstatuut geeft een basis voor de besluitvorming en projectbeheersing. In 2017 wordt een actuele portefeuillestrategie opgesteld, zodat nieuwe projectinitiatieven kunnen worden getoetst aan onze strategische doelstellingen.

Als mitigant voor de mogelijke beveiligingsrisico's in systemen is een preventieve BIC health check uitgevoerd. Op de bevindingen is een verbeterplan geformuleerd.

De VoV portefeuille kende een mogelijk financieel risico op onze liquiditeiten. Hierop is geacteerd door beleidsmatig deze portefeuille af te bouwen. De omvang van de portefeuille is verlaagd naar 4,4%(<5%) van de totale woningvoorraad per ultimo 2016 (2015: 4,9%).

## **Deel 3      Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

### 3 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

#### 3.1 Prestatieafspraken

In 2016 zijn voor de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam de prestatieafspraken (2016-2020) geëvalueerd en opnieuw gemaakt. Deze afspraken zijn door de gemeenten, de huurdersorganisatie en Omnivera GWZ gezamenlijk getekend. In Hardinxveld-Giessendam was dit huurdersorganisatie Huurdersraad Omnivera en voor Zederik was dit Huurders en bewonersBelang Zederik.

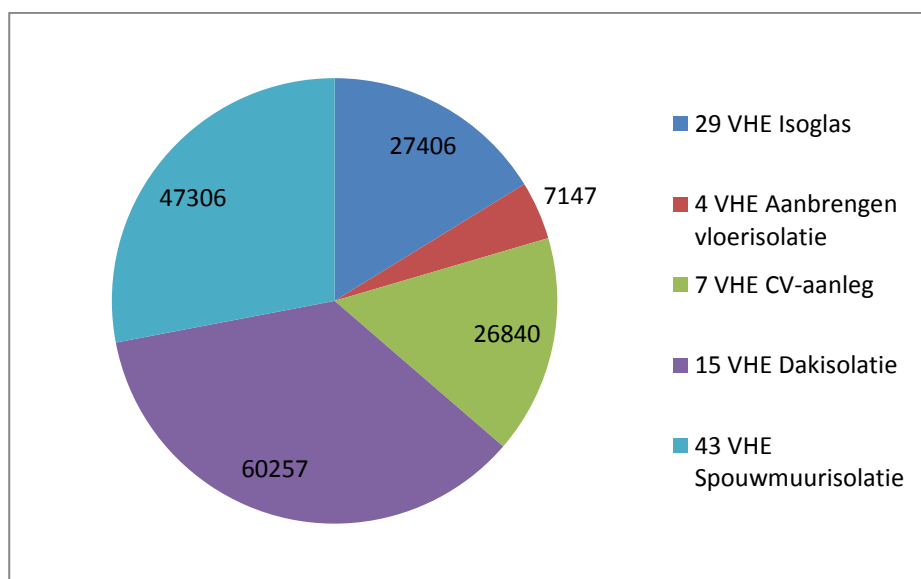
Partijen hebben vastgesteld dat beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid de belangrijkste thema's zijn voor de komende periode. Daarnaast zijn voor sommige doelgroepen specifieke afspraken overeengekomen. Voor 2016 waren dit de huisvesting van statushouders en de beoogde overname van het woonwagenveld in Hardinxveld-Giessendam. Inmiddels is de taakstelling huisvesting statushouders aanzienlijk naar beneden bijgesteld en is de bijzondere aandacht voor deze doelgroep binnen het reguliere aanbod goed op te vangen. Voor de overname van het woonwagenveld in Hardinxveld-Giessendam zijn in het eerste kwartaal van 2017 verkennende gesprekken gestart.

#### 3.2 Betaalbaarheid & Duurzaamheid

Naast de huur, vormen de energiekosten een belangrijk onderdeel van de maandelijkse woonlasten van huurders. Iedere euro bespaard is voor onze huurders ook een volle euro verdiend. Vandaar dat investeringen in energiezuinigheid en het duurzaam bouwen in nieuwbouw hoog op de agenda staan.

##### *Bestaande bouw*

In bestaande bouw hanteert Omnivera GWZ het beleid om voor woningen met een (middel)lange exploitatietermijn parallel met het planmatig onderhoud te investeren in duurzaamheid. Dit geeft een positieve bijdrage aan de woonlasten van de bewoners, verhoogt het comfort in de woning en zorgt voor een reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Jaarlijks bieden we bewoners van vooraf geselecteerde woningen een pakket aan van energiebesparende maatregelen, het gaat dan vooral om het (na)isoleren van de buitenschil. Voor de selectie kijken we naar een combinatie van andere (groot) onderhoudswerkzaamheden. Hierbij draagt Omnivera GWZ de kosten als het gaat om het complexmatig vervangen van de traditionele CV ketels naar een HR-combiketel, het vervangen van mechanische ventilatiesystemen in appartementen, het toepassen van energiezuinige cv-pompen en liftmachines.



De isolerende maatregelen worden toegepast bij vooraf geselecteerde woningen en bij mutatie. Criterium is wel dat de woning minstens 15 jaar in exploitatie blijft. Er wordt voor deze maatregelen geen huurverhoging aan de zittende huurder doorgerekend. In 2016 is voor een bedrag van circa € 169.000,- aan isolerende maatregelen uitgevoerd.

#### *Duurzaamheid in nieuwbouw*

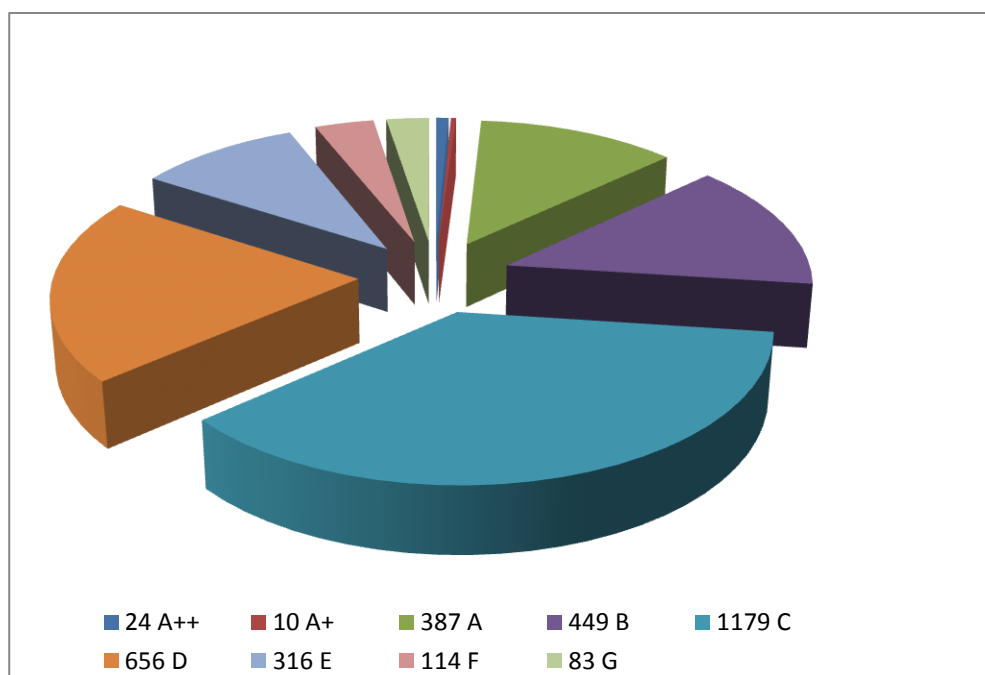
Bij nieuw te bouwen woningen kijkt Omnivera GWZ in 2016 nadrukkelijk naar mogelijkheden om duurzaam en energiezuinig te bouwen. Per project wordt dit beschreven.

### **3.3 Programma Duurzaamheid**

Omnivera GWZ investeert in het bestaande woningbezit om deze toekomstbestendig te maken en te houden. Betaalbaarheid is bij dit beleid minstens net zo belangrijk als een substantiële CO<sub>2</sub>-reductie van de woningen. In 2016 is een inspiratiebijeenkomst met belanghouders gehouden met het thema duurzaamheid. Dit was voornamelijk bedoeld als input voor het hernieuwde ondernemingsplan, maar zal ook verder worden gebruikt voor het actualiseren van duurzaamheidsbeleid. Daarbij nemen we, naast de energiehuishouding, ook het materiaalgebruik en het woonconcept mee voor een verlaging van de energiekosten. Dit heeft een positieve invloed op de woonlasten en het leefklimaat in de woning. Verder kijken we naar Best Practices om woningen bijvoorbeeld gasloos te maken en de CO<sub>2</sub>-reductie te versnellen.

#### *Energie prestaties*

Onderstaand Labeldiagram is een overzicht van de energie-index in het totale woningbezit van Omnivera GWZ.



Omnivera GWZ heeft een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,70. Het Convenant Energiebesparing verplicht corporaties om de labels van haar woningbezit te verbeteren tot label B (oftewel gemiddeld EI: 1,25) in 2020. Dit is korte termijn, maar de maatregelen horen nog verder te gaan en in 2030 moet het vastgoed van de corporaties gemiddeld energielabel A (EI < 1,2) hebben. De politiek zet in op energiebesparing en op terugdringing van het gebruik van aardgas om geleidelijk te komen tot een CO<sub>2</sub>-arme economie in 2050.

Om hieraan te kunnen voldoen is meer nodig dan (na)isoleren en verbeteren van de rendementen van bestaande installaties. Het aanbrengen van zonnepanelen kan in veel situaties bijdragen aan een beter energielabel en daarvoor is vanaf 2016 tot en met 2021 ook budget gereserveerd. In 2016 is dit nog niet tot uitvoering gekomen omdat goed inzichtelijk moest worden bij welke complexen dit een (versneld) effect heeft en langer dan 15 jaar in exploitatie blijven.

Goed inzicht in, en het op orde hebben van de data is hierbij van belang.

Omnivera GWZ ziet de verduurzaming van het vastgoed niet alleen als een opgave vanuit de overheid, maar voelt als maatschappelijke organisatie de verantwoordelijkheid richting haar huurders en het milieu. Daarbij hoort het beperken van de totale woonlasten in combinatie met het comfort van binnenklimaat.

### **3.4 Leefbaarheid**

In 2016 is de inzet op het gebied van leefbaarheid vooral gericht geweest op de verbeterde inzet van de wijkbeheerders over beide gemeenten. Was voorheen het wijkbeheer alleen in Hardinxveld-Giessendam ingevoerd, inmiddels hebben zij hun werkgebied ook naar de dorpen in Zederik uitgebreid.

### **3.5 Beschikbaarheid**

Bij aanvang van het verslagjaar werd de politieke agenda gedomineerd door de toestroom van statushouders en de uitpuilende crisisopvang voor vluchtelingen. De noodzaak voor versnelde huisvesting was duidelijk. Om te zorgen dat de plotselinge toestroom niet zou leiden tot verdringen op de markt heeft Omnivera GWZ haar verkoop van woningen naar beneden bijgesteld en woningen die teruggekocht waren uit de Verkoop onder voorwaarden in verhuur genomen. Hierdoor is er geen sprake geweest van verdringing op de markt.

Hardinxveld-Giessendam, 30 juni 2017

Elisabeth ter Borg  
directeur-bestuurder Omnivera GWZ

## Deel 4 Verslag Raad van Commissarissen

## 4 Verslag van de Raad van Commissarissen

### 4.1 Inleiding

Het eerste volledige jaar na de fusie in juli 2015 was een roerig jaar. Op verschillende terreinen moest worden geschakeld. Fusie integratie, het voldoen aan de nieuwe eisen als gevolg van het van kracht worden van de Herzieningswet Woningcorporaties en een zorgvuldig onderzoek naar volkshuisvestelijke keuzes in het verleden domineerden de agenda's van bestuurder en Raad van Commissarissen.

Omnivera GWZ heeft zich in 2016 meer dan gemiddeld ingezet om statushouders te huisvesten. We hebben niet alleen de taakstelling voortvarend opgepakt en meer dan gerealiseerd, ook hebben we met vrijwilligersorganisaties en de gemeente aan de inburgering van deze specifieke doelgroep succesvol aandacht besteed. Dit om te voorkomen dat de opvang en huisvesting lokaal tot publieke of politieke escalaties zou leiden.

Ook is in 2016 nadrukkelijk gewerkt aan de herpositionering van de huurder in onze organisatie en dienstverlening. Omnivera GWZ werkt er hard aan om haar huurders aan top te zetten. Dat uit zich bijvoorbeeld niet alleen in het betrekken van de huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken, zij ondertekenen deze van harte mee. Bovendien hebben we in 2016 nieuwe manieren voor participatie geïntroduceerd. Een voorbeeld is het houden van klantenpanels van diverse doelgroepen over verschillende thema's zoals 'Onderhoud' en 'Woonwensen senioren'. De uitkomsten hiervan zetten wij om in acties. Onze dienstverlening toetsen wij aan de Aedesbenchmark. Wij scoren bovengemiddeld en hebben ons verbeterd ten opzichte van het vorig jaar.

Op het terrein van de vastgoedontwikkeling heeft 2016 in het teken gestaan van een aanscherping van de projecten AF-HOED en Groene Wei. Voor beide projecten is gebleken dat -mede door invoering van de Herziene Woningwet 2015- het ontwikkelen en bouwen niet bij onze primaire volkshuisvestelijke kerntaak past. Inmiddels is een herontwikkeling gestart met een heldere volkshuisvestelijke meerwaarde. Daarnaast hebben we dit jaar 19 huurwoningen opgeleverd die vanuit het perspectief van de betaalbaarheid en duurzaamheid een bijdrage leveren aan de doelstellingen van het bedrijf.

Bijzonder tekenend in de winst en verliesrekening is de waardeverandering in de vastgoedportefeuille. Deze vertoont een positief resultaat van ruim € 29 miljoen. Deze waardeverandering is een gevolg van de stelselwijziging die in 2015/2016 geëffectueerd is. De belangrijkste verandering in de stelselwijziging heeft betrekking op de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in plaats van de bedrijfswaarde. Veranderingen in de marktwaarde worden gepresenteerd in de resultaten. Een technische wijziging van de waardebepaling in 2016 heeft een aanzienlijke stijging van de marktwaarde tot gevolg en een dito impact op het resultaat. In zichzelf staat de raad van commissarissen positief ten opzichte van de waardering tegen de marktwaarde van ons vastgoed. Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde bijvoorbeeld geeft onze stakeholders inzicht in de effecten van onze beleidskeuzes. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat het huidige gepresenteerde eigen vermogen voor een groot deel bestaat uit niet gerealiseerde herwaardering. Het ligt vast in de stenen. We kunnen het niet inzetten in de volkshuisvesting. In financiële zin vallen de lagere organisatielasten – een belangrijke drijfveer voor de fusie – op. Ondanks het feit dat een intern onderzoek heeft plaatsgevonden naar projecten uit het verleden ontwikkelen de beheer en organisatiekosten zich in positieve zin.

Tot slot is de raad van commissarissen van mening dat de toegenomen regeldruk door de invoering van de herziene woningwet in 2016 veel heeft gevraagd van de pas gefuseerde organisatie. In weerwil van het feit dat de positieve effecten duidelijk merkbaar zijn, heeft het geleid tot hogere kosten op inleen en heeft het veel aandacht gevraagd van de organisatie.

Gedurende de eerste helft van 2016 zijn 4 commissarissen terug getreden. Om verschillende redenen, waarvan in een geval wegens het verstrijken van de 1<sup>e</sup> termijn van benoeming.



Voor het einde van 2016 dienden voor drie commissarissen een zienswijze te worden aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties. Vlak voor het einde van het jaar kon door de afgifte van een positieve zienswijze van deze Autoriteit de herbenoeming van deze drie commissarissen plaats vinden. Hiermee konden we blijven voldoen aan de statutair en wettelijke vereist minimum aantal van de leden van de Raad. Verder is met succes de werving gestart voor 2 vacatures. We hopen vóór medio 2018 het gewenste aantal van 5 commissarissen te hebben bereikt.

De verhoudingen van bestuur en Raad van Commissarissen met de belangrijkste belanghebbenden stonden door de fusie van 2015 en het noodzakelijkerwijs moeten stopzetten van bouwprojecten onder spanning. Bestuur en commissarissen hebben zich extra ingespannen om de externe verhoudingen te verbeteren. We hebben met genoeg kunnen ervaren dat de relaties met de huurdersorganisaties en andere belanghebbenden in de loop van 2016 voor een belangrijk deel zijn verbeterd.

In 2017 en verder verwachten we met het vaststellen van het nieuwe ondernemingsplan, Ruimte voor Wonen, onze aandacht naar de toekomst te richten. Waarbij een belangrijke leidraad blijft dat de 'Huurder aan Top' staat.

## **4.2 Governance**

### **4.2.1 Visie op toezicht en toetsing**

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich met name op de maatschappelijke en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden die Omnivera GWZ voorstaat. Het gaat daarbij om een effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste activiteiten, om het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het belang van de corporatie loopt daarbij parallel aan het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghouders.

### **4.2.2 Governancecode**

Per 1 mei 2015 werd de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties van toepassing. De Raad van Commissarissen onderschrijft de code van harte en past deze ook toe. De nieuwe code is in de statuten en reglementen in 2016 uitgewerkt en geïmplementeerd. In 2016 kijkt de Raad van Commissarissen af op een aantal punten van de code.

De volgende bepalingen uit de Governancecode zijn niet toegepast:

#### *Jaarlijks beoordelen van het functioneren van de bestuurder*

In het verslagjaar heeft een functioneringsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden. De beoordeling is om agenda-technische redenen verschoven naar begin 2017. Ten tijde van het schrijven van dit verslag heeft de beoordeling plaatsgevonden.

#### *Toezicht houden op alle inspanningen om de risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.*

Voorafgaand aan de fusie had geen van de beide voorgangers een werkend risicomanagementsysteem. Dit systeem wordt in 2017 ontwikkeld en geïmplementeerd. Door middel van regelmatige updates uit de organisatie is de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden van de voortgang en de risico's die met bepaalde projecten of beleid samenhangen. Het bepalen van de risicobereidheid van Omnivera GWZ, het structureren en het integreren in processen van het risicomanagement heeft een hoge prioriteit.

### **4.2.3 Implementatie Governancecode**

Omnivera GWZ heeft ten behoeve van de implementatie van de Governancecode en de Woningwet in respectievelijk 2015 en 2016 een plan van aanpak inclusief tijdschema opgesteld en uitgevoerd. De Raad van Commissarissen is regelmatig op de hoogte gehouden van de vorderingen en tussenproducten.

In 2016 zijn de volgende documenten aangepast aan de nieuwe Woningwet en vastgesteld:

- Reglement Financieel beleid en beheer
- Statuten Omnivera GWZ
- Treasury Statuut
- Reglement Raad van Commissarissen

In het samenstellen van deze reglementen en statuten is tevens een toetsingskader vastgelegd. De documenten zijn te raadplegen via [www.omniveragwz.nl](http://www.omniveragwz.nl).

### **4.3 Toezicht**

We gaan in dit hoofdstuk in op het gehouden toezicht, waaronder het toezicht op de strategie, op de Scheiding DAEB en niet DAEB, de samenwerkingsverbanden, financiële en operationele prestaties, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de visitatie. Wij hebben toegezien op het proces dat het bestuur hierbij heeft doorlopen en op het betrekken van belanghebbende partijen hierin.

#### **4.3.1 Toezicht op strategie**

In samenwerking met verschillende belangrijke externe stakeholders heeft de bestuurder in 2016 een open en transparant proces opgezet om een breed gedragen en ter zake doende ondernemingsplan te kunnen opstellen. De medewerkers en huurders zijn intensief bij dat proces betrokken geweest en ook de leden van de Raad van Commissarissen hebben input gegeven over verschillende belangrijke onderwerpen zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, betaalbaarheid & het organisatieperspectief van Omnivera GWZ rekening houdend met de huidige omgevingsdynamiek. Begin 2017 is het ondernemingsplan vastgesteld. Via [www.omniveragwz.org](http://www.omniveragwz.org) is het ondernemingsplan toegankelijk.

##### **4.3.1.1 Scheiding DAEB - Niet-DAEB**

Het ontwerpvoorstel DAEB/niet-DAEB is in december 2016 ingediend. Uiterlijk 1 juli 2017 dient op basis van de goedgekeurde jaarrekening en rekening houdend met eventuele wijzigingsvoorstellen van de Aw een definitief scheidingsvoorstel ingediend te worden. Omnivera GWZ heeft gekozen voor een administratieve scheiding. De omvang van de niet-DAEB opgave is dusdanig beperkt dat juridische splitsing niet aansluit bij haar markt. Huurdersorganisaties en gemeenten hebben positief geadviseerd op dit scheidingsvoorstel.

##### **4.3.1.2 Samenwerkingsverbanden**

In 2016 is er sprake van een hoge mate van dynamiek op verschillende projecten.

##### ***Samenwerking Vijfheerenlanden***

Een deel van de voorraad van Omnivera GWZ bevindt zich in de gemeente Zederik. Op 1 januari 2019 zal een gemeentelijke herindeling plaatsvinden en ontstaat de gemeente Vijfheerenlanden. Omnivera GWZ heeft met de twee andere corporaties uit de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden, Lekstede Wonen en Kleurrijk Wonen, ingezet op de ontwikkeling van een gezamenlijke woonvisie. De corporaties werken samen aan een website waarop beleidsinformatie wordt gedeeld met de betrokken ambtenaren van de nieuwe gemeente.

##### ***Ontbinding exploitatieovereenkomst met de gemeente Giessenlanden***

In goed overleg met de Gemeente Giessenlanden is in oktober 2016 besloten de exploitatieovereenkomst op te zeggen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van dit besluit. Daarmee is de samenwerking met de gemeente beëindigd.

##### ***Beëindiging samenwerking AF-Hoed***

In oktober 2016 heeft een deel van de beoogde huurders (voor het gezondheidscentrum) van het AF-Hoed project de samenwerking met Omnivera GWZ opgezegd. Dit leidde ertoe dat het project niet langer doorgang kon vinden. Met de gemeente zijn gesprekken gestart om tot een andere invulling van dit project te komen.

#### **4.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties**

De Auditcommissie is in 2016 zes keer bij elkaar gekomen. Bij de overleggen met de Auditcommissie waren naast de twee leden van de Auditcommissie, de heer Burgerhout en de heer Timmer, ook de directeur-bestuurder, de interim manager Financiën en de sr. medewerker Financiën aanwezig. Bij drie overleggen was ook de externe accountant BDO aanwezig. Voor twee overleggen waren Thésor, een extern adviesbureau voor treasury, respectievelijk ACS, een extern adviesbureau op gebied van management control en auditing, uitgenodigd.

In de overleggen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Herziene begroting en jaarplan 2016
- Treasury Statuut 2016
- Treasury Jaarplan 2016
- Financieel reglement
- Jaarstukken 2015
- Accountantsverslag 2015
- Controleplan extern accountant
- Managementletter 2015
- Inrichten controlfunctie
- Position Paper 2017-II
- Investeringsstatuut + risicomanagement
- Marap T1 2016
- Herziene position paper
- Concept scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Voorstel operational audit & PvA
- Begroting en meerjarenbegroting 2017-2021

Door de Auditcommissie worden adviezen gevormd die aan de voltallige Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

##### **4.3.2.1 Waardering op marktwaarde**

Waardering op marktwaarde in verhuurde staat zal voor het eerst plaatsvinden over het jaar 2016 (startbalans 2016). De methodiek van marktwaardering is bij Ministeriële regeling gepubliceerd. De te hanteren parameters voor marktwaardering worden in het najaar van elk jaar geactualiseerd, zodat de methode geijkt is met transactiegegevens uit dat jaar.

##### **4.3.2.2 Bestuursverslag/jaarrekening/accountantsverslag**

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever voor de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het vigerende accountantsprotocol door Omnivera GWZ gehanteerd. Accountantskantoor BDO en de Auditcommissie zijn betrokken geweest bij het opstellen van het werkplan van de controle. De externe accountant rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen.

Op 16 juni 2016 heeft de Auditcommissie de jaarrekening 2015 en het accountantsverslag besproken met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur- bestuurder. Op 28 juni 2016 zijn de jaarstukken 2015 en het accountantsverslag in de Raad van Commissarissen vergadering besproken met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

##### **4.3.2.3 Managementletter**

In de managementletter 2016 staan 13 bevindingen. Deze zijn behandeld in de Raad van Commissarissen vergadering op 9 februari 2017 in aanwezigheid van de externe accountant. In het vierde kwartaal van 2016 is opdracht verstrekt aan ACS om een operational audit uit te voeren welke inzicht dient te verschaffen in de staat van de administratieve organisatie, de inbedding van de controlfunctie en de werking van de PDCA-cyclus binnen Omnivera GWZ.

### **4.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

Er is door de Raad van Commissarissen toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De continuïteit van de corporatie is ruim voldoende verzekerd, terwijl op het terrein van de efficiency ruimte is voor verbetering. Het bestaande niet toereikende instrumentarium voor de risicobeheersing wordt in 2017 vervangen. De Raad van Commissarissen is voortdurend in dialoog met het bestuur over de ontwikkeling van de organisatie. In de periodieke rapportages van het bestuur wordt toereikend verslag gedaan over de organisatie ontwikkeling. We delen de opvatting van het bestuur, dat zowel het onderzoek naar het verloop van projecten van de rechtsvoorganger Omnivera, als de werkzaamheden als gevolg van de Herzieningswet Woningcorporaties, de directe prestaties aan de lokale volkshuisvesting negatief heeft beïnvloed.

#### **4.3.3.1 Visitatie**

Conform de Governance code laat Omnivera GWZ zich één keer per vier jaar visiteren. In verband met de fusie op 1 juli 2015 is uitstel verkregen voor de visitatie tot 1 juli 2017. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Dit betekent dat de opdracht voor visitatie alsmede de keuze voor het bureau de voorafgaande goedkeuring behoeft van de Raad van Commissarissen. De opdracht tot visitatie is in 2016 door de Raad van Commissarissen gegeven. In de eerste helft van 2017 is de visitatie gestart. Het visitatierapport wordt via de website openbaar gemaakt.

### **4.4 Werkgeversrol**

De Raad van Commissarissen vormt zich gedurende het jaar een oordeel inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de markt en overige maatschappelijke ontwikkelingen en de wijze waarop de directeur-bestuurder daarop adequaat reageert. Op een vast tijdstip in het jaar bespreekt en beoordeelt de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen de kwaliteit van het functioneren van de directeur-bestuurder. Bij deze beoordeling worden de uitgangspunten gehanteerd zoals verwoord in de jaarlijkse planningsopgave gericht op resultaatafspraken en competentieafspraken. De beoordeling van de directeur-bestuurder wordt opgesteld in een remuneratierapport. Hierin staat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de Raad van Commissarissen. De heer J. Timmer (voorzitter) en de heer M.E.N. van Berkel (lid) hebben zitting in de remuneratiecommissie.

#### **4.4.1 Invulling werkgeversrol bestuur**

##### **4.4.1.1 Topstructuur, profiel, benoeming**

De Raad van Commissarissen heeft op basis van het functieprofiel, met inachtneming van de vigerende wettelijke kaders, zoals de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vastgesteld.

##### **4.4.1.2 Beoordelingskader**

Het beoordelingskader van de directeur bestuurder concentreert zich op drie rollen die de directeur- bestuurder invult: de bestuurlijk rol, de managementrol en de leiderschapsrol. Bij de invulling van de werkgeversrol hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt de vraag, hoe de bestuurder op bovenstaande rollen acteert overeenkomstig de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen erop toegezien dat het beleid in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften, waaronder begrepen de Governance code woningcorporaties 2015, en dat de continuïteit van de stichting gewaarborgd is. De Raad van Commissarissen vergewist zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand komen tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Beraadslaging en besluitvorming zijn opgenomen in de notulen van de overleggen.

In 2016 heeft naast een functioneringsgesprek geen beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is om agenda technische redenen naar het voorjaar van 2017 doorgeschoven.

#### *4.4.1.3 Beloningskader en beloning*

Zoals uit de jaarrekening blijkt, voldoet de bezoldiging van de directeur-bestuurder aan de eisen die door de Wet Normering Topinkomens worden gesteld.

In het jaarverslag 2015 wordt melding gemaakt van een overschrijding van de WNT normering door de directeur-bestuurder a.i. P. van den Berk. Betrokkene is hiervan op de hoogte gesteld en heeft een vordering ontvangen. Deze is ten tijde van het opstellen van dit bestuursverslag nog niet door betrokkene voldaan

#### *4.4.1.4 Permanente educatie bestuur*

De directeur-bestuurder blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing. Dit houdt in dat zij voor de periode 1 oktober 2015 t/m 31 december 2017 minimaal 81 PE-punten moet behalen. In 2016 zijn door haar 37 PE-punten behaald.

### **4.4.2 Organisatiecultuur en integriteit**

#### *4.4.2.1 Cultuur*

Vanuit onze werkgeversrol hebben we gericht aandacht geschonken aan de ontwikkelingen in de organisatie. We hebben vast kunnen stellen dat op het terrein van een integere en open cultuur nog ruimte voor verbetering is. We hebben tenslotte vastgesteld dat het bestuur zich goed bewust is van haar voorbeeldfunctie.

Feitelijk constateren wij dat binnen Omnivera GWZ de twee fusiepartners nog goed te onderscheiden zijn. Processen dienen verder geüniformeerd te worden. Om dit gestructureerd vorm te geven is eind 2016 een operational audit uitgevoerd. Dit leidt in 2017 samen met het ondernemingsplan tot een integraal plan van aanpak om tot de gewenste cultuur en organisatie te komen.

Tijdens het proces rondom vervaardiging van het ondernemingsplan zijn eerste stappen gezet op weg naar een verbeterde cultuur. De directeur-bestuurder neemt hierin stevig positie en vervult een voorbeeldrol. Daardoor is een gedeeld bewustzijn onder de medewerkers ontstaan, dat het richting huurders en stakeholders anders moet en kan. De wil is er, maar de organisatie mist nog de cultuur van open en eerlijk gedrag, zelfreflectie en kritisch vermogen. Daarom wordt in het komende jaar veel aandacht besteed aan de gewenste cultuur en het daarbij behorende gedrag, zodat Omnivera GWZ zich ook verder kan ontwikkelen naar een klantgestuurde organisatie.

#### *4.4.2.2 Integriteit*

Omnivera GWZ heeft op 9 februari 2017 zowel een Integriteitscode als een Klokkenluidersregeling vastgesteld. Beide codes zijn te vinden op de website van Omnivera GWZ. Begin 2017 wordt de code geïmplementeerd in de organisatie. De controle op de naleving van de code is een onderdeel van dit traject.

### **4.4.3 Conclusies werkgeversrol**

De werkgeversrol van de Raad van Commissarissen wordt voorbereid en begeleid door de Remuneratiecommissie. Deze commissie is drie maal bijeen geweest om de aandachtspunten voor dit jaar met de bestuurder te formuleren en de geleverde prestaties van de bestuurder te evalueren. Er vindt door de commissie afstemming plaats met de Raad van Commissarissen en over de activiteiten van de commissie wordt periodiek aan de Raad van commissarissen gerapporteerd.

## 4.5 Adviesfunctie

Één van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de Raad van Commissarissen van Omnivera GWZ betekent dit, dat zij (gevraagd en ongevraagd) signalen afgeven dan wel advies geven over belangrijke besluiten. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar invulling gegeven aan haar klankbordfunctie door gevraagde en ongevraagde advisering op de volgende onderwerpen:

*Belangrijkste gespreksonderwerpen:*

- Woningwetdossiers;
- HRM;
- Organisatieontwikkeling;
- Projecten die door rechtsvoorganger Omnivera zijn opgestart;
- Updates vanuit de organisatie;
- Managementletter 2015;
- Werving en selectie manager Financiën;
- Gemeentelijke herindeling;
- Bod aan de gemeenten en de Prestatieafspraken;
- Bedrijfsfilosofie en ondernemingsplan;
- Evaluatie vraaggestuurd renoveren in bewoonde staat;
- Het onderzoek naar projecten, het onderzoek naar mogelijke schade en de communicatiestrategie onderzoek projecten;
- Aanvullende arbeidsvoorwaarden Omnivera GWZ;
- Visitatie;
- Inrichting controlfunctie;
- Managementrapportages;
- Ondernemingsplan Omnivera GWZ.

Daarnaast voert de voorzitter van de Raad van Commissarissen periodiek een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder waarvan advisering en feedback deel uit maakt.

## 4.6 Samenstelling & Functioneren

### 4.6.1 Samenstelling

Op 1 januari 2016 had de Raad van Commissarissen van Omnivera GWZ zeven leden. Een lid van de Raad van Commissarissen kan maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2016 en de overige voor hun functie relevante gegevens zijn:

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Naam                    | : de heer M.E.N. van Berkel            |
| Leeftijd                | : 66 jaar                              |
| Functie                 | : voorzitter, lid Remuneratiecommissie |
| Deskundigheidsgebied    | : vastgoed en volkshuisvesting         |
| Beroep                  | : directeur Nieuw Perspectief B.V.     |
| Relevante nevenfuncties | : -                                    |
| Benoemd per             | : 01-01-2013                           |
| Herbenoemd per          | : 01-01-2017                           |
| Aftredend per           | : 01-01-2021                           |

|                         |                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Naam                    | : de heer A. Bogerd                                                   |
| Leeftijd                | : 66                                                                  |
| Functie                 | : vice-voorzitter en voorzitter remuneratiecommissie tot 1 maart 2016 |
| Deskundigheidsgebied    | : zorgsector                                                          |
| Beroep                  | : voormalig directeur-bestuurder                                      |
| Relevante nevenfuncties | : Platformvoorzitter WMO adviesraad Giessenlanden                     |
| Benoemd per             | : 1-7-2012                                                            |
| Afgetreden per          | : 1-3-2016                                                            |

Op 1 maart heeft de heer A. Bogerd zich voor afloop van zijn termijn uit de Raad van Commissarissen terug getrokken in verband met een ogenschijnlijk tegenstrijdig belang.

|                         |                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam                    | : de heer E.R. Burgerhout                                                              |
| Leeftijd                | : 49 jaar                                                                              |
| Functie                 | : lid, lid Auditcommissie tot 14.04.2016<br>voorzitter Auditcommissie vanaf 14.04.2016 |
| Deskundigheidsgebied    | : financiën, ondernemerschap en volkshuisvesting                                       |
| Beroep                  | : financieel interim manager en adviseur                                               |
| Relevante nevenfuncties | :<br>lid Raad van Commissarissen Steelande Wonen, Groningen                            |
| Benoemd per             | : 01-01-2013                                                                           |
| Herbenoemd per          | : 01-01-2017                                                                           |
| Aftredend per           | : 01-01-2021                                                                           |

|                         |                                                                                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam                    | : mevrouw M.J.E. Boudesteijn                                                                                                                                  |
| Leeftijd                | : 43 jaar                                                                                                                                                     |
| Functie                 | : lid                                                                                                                                                         |
| Deskundigheidsgebied    | : juridische aspecten                                                                                                                                         |
| Beroep                  | : zelfstandig gevestigd advocaat, gespecialiseerd in<br>omgevings-, huur- en vastgoedrecht                                                                    |
| Relevante nevenfuncties | : commissaris bij Rondon Wonen in Pijnacker<br>lid redactieraad tijdschrift Bouwrecht van Kluwer<br>bewerker tijdschrift Rechtspraak Vastgoedrecht van Kluwer |
| Benoemd per             | : 01-07-2012                                                                                                                                                  |
| Afgetreden per          | : 01-07-2016                                                                                                                                                  |

Na afloop van haar eerste termijn heeft mevrouw Boudesteijn besloten niet voor een tweede termijn in aanmerking te willen komen. De vrijgekomen positie is in 2017 opnieuw ingevuld.

Naam : mevrouw E.M. van der Es  
Leeftijd : 32  
Functie : lid  
Deskundigheidsgebied : juridisch  
Beroep : advocaat  
Relevante nevenfuncties : docent arbeidsrecht Hogeschool Inholland  
Benoemd per : 01-01-2013  
Afgetreten per : 14-05-2016

Naam : de heer J. Havelaar  
Leeftijd : 47  
Functie : lid, voorzitter Auditcommissie tot 14 april 2016  
Deskundigheidsgebied : financieel-economisch  
Beroep : registeraccountant en vestigingsleider accountantskantoor  
Relevante nevenfuncties : -  
Benoemd per : 01-09-2013  
Afgetreten per : 14-05-2016

Naam : de heer J. Timmer  
Leeftijd : 65 jaar  
Functie : lid, lid Auditcommissie vanaf 14 april 2016  
voorzitter Remuneratiecommissie vanaf 14 april 2016  
Deskundigheidsgebied : financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring  
Beroep : adviseur  
Relevante nevenfuncties : projectleider Beursvloer Zederik  
lid Raad van Toezicht Reformatorisch Passend Onderwijs  
lid financiële commissie bij Stichting Blauwzaam  
Benoemd per : 01-01-2013  
Herbenoemd per : 01-01-2017  
Aftredend per : 01-01-2021

#### 4.6.1.1 Profielschetsen

Elk lid van de raad dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de raad beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets van de raad. Ook de leden die op voordracht zijn benoemd dienen aan dit profiel te voldoen. Ieder lid van de raad heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn functie zodat een goede taakverdeling gewaarborgd is. De raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling onder meer qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

De leden van de Raad van Commissarissen worden beoordeeld op 8 aandachtsgebieden:

- 1) Kennis en ervaring ook gebied van bestuur en toezicht;
- 2) Brede maatschappelijke ervaring;
- 3) Basiskennis volkshuisvesting;
- 4) Basiskennis financiën;
- 5) Specifieke kennisgebieden die zij collectief bestrijkt;
- 6) Onafhankelijk (art. III.2 Governancecode is leidend);
- 7) Onpartijdig (geen last of ruggespraak verschuldigd);
- 8) Gedragskenmerken.

De voorzitter heeft nog een aantal bij zijn functie passende specifieke taken als bijvoorbeeld aanspreekpunt voor leden en bestuur. Ook onderhoudt de voorzitter het contact met de directeur-bestuurder en bereid samen met de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor. De profielschets van de Raad van Commissarissen is te vinden op [www.omniveragwz.nl](http://www.omniveragwz.nl)



De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen bestaat uit drie tot vijf leden, waarvan bij een Raad van commissarissen van meer dan drie leden twee huurderscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersorganisaties. Indien de raad uit drie leden bestaat mogen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor één lid. De profielschets is op 6 december 2016 aangepast. Het profiel is gepubliceerd op de website van Omnivera GWZ.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

#### *4.6.1.2 Samenstelling & rooster*

De Raad van Commissarissen bestaat uit drie tot vijf leden. Leden van de Raad van Commissarissen dienen voldoende beschikbaar te zijn om de ontwikkelingen in de branche en in het werkgebied en binnen Omnivera GWZ te kunnen volgen. De Raad van Commissarissen vergadert minimaal vier maal per jaar. Naast de reguliere vergaderingen zijn commissarissen beschikbaar bij bijzondere gebeurtenissen, themabijeenkomsten en houden ze voeling met de belanghebbenden.

De leden van de Raad van Commissarissen worden beloond met als uitgangspunt de in de WNT opgenomen honoreringsregeling voor commissarissen én de bindende beroepsregel honorering van de VTW. De cijfermatige verantwoording is integraal onderdeel van de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen kent twee zogenaamde ondercommissies, t.w.:

#### *Auditcommissie*

De heer E.R. Burgerhout (voorzitter) en de heer J. Timmer (lid) hebben zitting in de auditcommissie.

#### *Remuneratiecommissie*

De heer J. Timmer (voorzitter) en de heer M.E.N. van Berkel (lid) hebben zitting in de remuneratiecommissie.

### **4.6.2 Functioneren**

#### *4.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid*

Ieder lid van de Raad van Commissarissen dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de raad.

#### *4.6.2.2 Vertrokken leden*

In het verslagjaar 2016 zijn vier leden van de Raad van Commissarissen vertrokken. Op 1 maart 2016 vertrok voormalig voorzitter van de Raad van Commissarissen van Omnivera, de heer A. Bogerd in goed overleg, uit de raad. De heer Bogerd wilde zich richten op andere maatschappelijke taken.

Met ingang van 14 april 2016 hebben twee commissarissen zich teruggetrokken uit de beraadslaging van de Raad van Commissarissen, te weten: mevrouw E.M. van der Es en de heer J. Havelaar. Beide leden waren afkomstig uit de Raad van Commissarissen van fusiepartner Omnivera. Naar een periode waarin zij zitting hadden in de Raad van Commissarissen, is in opdracht van de directeur-bestuurder en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderzoek gedaan naar de beleidskeuzes en besluitvorming binnen fusiepartner Omnivera aangaande een aantal projecten. Om zoveel mogelijk te

bevorderen dat het onderzoek in alle vrijheid en onafhankelijkheid kon plaatsvinden, hebben beide commissarissen op 14 mei 2016, besloten (tijdelijk) af te treden.

Op 1 juli 2016 is mevrouw M.E.J. Boudesteijn afgetreden na een zittingstermijn van vier jaar. Zij heeft ervoor gekozen zich niet herbenoembaar te stellen.

De facto betekent het bovenstaande dat de Raad van Commissarissen op 1 juli 2016 haar statutair en wettelijk minimale omvang had bereikt.

#### *4.6.2.3 Nieuwe leden*

In het derde kwartaal van 2016 is opdracht verstrekt aan een extern bureau voor de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen; één huurderscommissaris en één commissaris met een financieel profiel. Op 15 december 2016 hebben de eerste CV-presentaties plaatsgevonden. De selecties en benoemingen lopen door naar het jaar 2017. Dit heeft geresulteerd in de unanieme benoeming van mevrouw T. van Gorp-van Eekelen met ingang van 15 mei 2017 als commissaris en in de unanieme benoeming van mevrouw E. van Beelen met ingang van 15 juni 2017 op voordracht van de beide huurdersorganisaties. Hetzelfde bureau heeft ook de herbenoemingsprocedures van drie zittende commissarissen begeleid wat heeft geresulteerd in drie positieve zienswijzen van ILT/Autoriteit woningcorporaties en aansluitend de herbenoemingen door de Raad van Commissarissen per 1 januari 2017.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Omnivera GWZ. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Meer informatie hierover is te vinden op de website, [www.omniveragwz.nl](http://www.omniveragwz.nl).

#### *4.6.2.4 Aanspreekbaarheid*

De leden van de Raad van Commissarissen van Omnivera GWZ zijn met regelmaat aanwezig bij activiteiten die voor en door stakeholders georganiseerd worden. Op dergelijke bijeenkomsten zijn de commissarissen aanspreekbaar.

Middels een jaarlijks overleg met de OR is de Raad van Commissarissen aanspreekbaar en benaderbaar voor de OR als de vertegenwoordiger van medewerkers.

#### *4.6.2.5 Meldingsplicht*

Gedurende het jaar hebben zich voor de Raad van Commissarissen geen meldingsplichtige zaken voorgedaan.

#### *4.6.2.6 Informatievoorziening*

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

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Omnivera GWZ:

- overleg met de directeur-bestuurder;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met de huurdersorganisaties;
- overleg met de Ondernemingsraad;
- volgen van diverse seminars en opleidingen;
- kennisneming van informatie van ministerie, VTW en Aedes;
- het bijwonen van symposia, workshops en bijeenkomsten over onderwerpen die spelen in de corporatiesector.

#### *4.6.2.7 Lidmaatschappen*

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesloten bij de VTW.

#### 4.6.2.8 Zelfevaluatie

In een aparte bijeenkomst op 23 maart 2016 heeft de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van 2015 uitgevoerd. Daarbij heeft zij zich laten begeleiden door een externe deskundige. Over 2016 heeft nog geen zelfevaluatie plaatsgevonden.

Ten tijde van de zelfevaluatie op 23 maart 2016 bestond de Raad van Commissarissen uit vier leden vanuit het voormalige Goed Wonen Zederik en twee leden vanuit het voormalige Omnivera. Enkele dagen voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft de vice-voorzitter van de Raad (die ook uit het voormalige Omnivera afkomstig was) zijn functie neergelegd. Zoals al eerder is opgemerkt wilde de heer Bogerd zich richten op andere maatschappelijke taken.

Ter voorbereiding van de zelfevaluatie zijn door de externe deskundige interviews gehouden met alle individuele leden van de Raad en met de net aangetreden directeur-bestuurder, dit om input op te halen over de dynamiek in de Raad en het functioneren van de Raad in het afgelopen jaar.

- Op basis van de input uit de voorbereiding zijn de volgende onderdelen besproken tijdens de zelfevaluatie: het algemene functioneren van de Raad in zijn drie rollen, inclusief het toetsingskader dat de Raad hanteert;
- de groepsdynamiek in de Raad.

Bij de bijeenkomst op 23 maart 2016 waren alle commissarissen aanwezig.

Een conclusie uit de zelfevaluatie op het onderdeel 'toezichthouden' is dat de Raad van Commissarissen vooraf meer expliciet kan maken welke condities nodig zijn voor een goed functionerende organisatie, zonder daarin zelf actief mee te besturen of bij te sturen.

Tijdens de zelfevaluatie is ook gesproken over de wijze waarop de Raad van Commissarissen invulling wil geven aan de werkgeversrol in het eerste jaar met een nieuwe directeur-bestuurder.

Met betrekking tot de klankbordrol van de Raad van Commissarissen is tijdens deze zelfevaluatie vooral uitgesproken dat er verschillende beelden bestaan bij de individuele commissarissen over de gewenste wijze waarop en intensiviteit waarmee individuele commissarissen contacten onderhouden met (externe) stakeholders.

Tijdens de zelfevaluatie heeft de Raad van Commissarissen stilgestaan bij de groepsdynamiek binnen de Raad van Commissarissen. De commissarissen constateren dat er binnen de nieuwe/gefuseerde Raad van Commissarissen onvoldoende sprake is van een goed functionerend team. Er zijn duidelijk spanningen in de onderlinge verhoudingen.

De algemene conclusie van de zelfevaluatie is dat de Raad van Commissarissen van Omnivera GWZ sinds de fusie nog onvoldoende tijd en aandacht heeft vrijgemaakt om in de nieuwe samenstelling toe te werken naar een goed functionerend toezichtteam en een helder gemeenschappelijk toetsingskader en normenkader. Hier ligt een belangrijke en urgente opgave voor de Raad van Commissarissen.

#### 4.6.2.9 Permanente educatie

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing, die door de Vereniging van Toezichthouders (VTW) voor haar leden bindend is vastgelegd. Dit houdt in dat iedere commissaris in de jaren 2015 en 2016 minimaal 10 PE-punten moet behalen.

*Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen in 2015 en 2016*

| <b>Commissaris</b>         | <b>Aantal PE punten 2015</b> | <b>Aantal PE punten 2016</b> |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| De heer M.E.N. van Berkel  | 34                           | 18                           |
| De heer A. Bogerd          | 0                            | 0                            |
| Mevrouw M.J.E. Boudesteijn | 9                            | 0                            |
| De heer E.R. Burgerhout    | 23                           | 11                           |
| Mevrouw E.M. van der Es    | 0                            | 0                            |
| De heer J. Havelaar        | 0                            | 0                            |
| De heer J. Timmer          | 4                            | 14                           |

De conclusie is dat ultimo 2016 alle commissarissen ruimschoots voldoen aan de vereiste PE punten die door de VTW is vastgesteld.

#### **4.7 Bezoldiging**

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is conform de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en is gematigd door het bindende advies van de Vereniging van Toezichthouders. Voor de exacte bedragen wordt verwezen naar de WNT-verantwoording in deze paragraaf.

De reiskosten die verband houden met het bijwonen van vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden, tegen het fiscaal vrijgestelde tarief, door de stichting aan de leden van de Raad van Commissarissen vergoed. Alle overige kosten, welke de leden van de Raad van Commissarissen in het kader van hun commissariaat mochten maken, worden door de stichting vergoed, indien zulke kosten worden gemaakt met toestemming van de voorzitter. Ten aanzien van de overige kosten gemaakt door de voorzitter zelf wordt gehandeld overeenkomstig de gedragslijn die gehanteerd wordt voor de andere leden van de Raad van Commissarissen.

De bezoldiging, de afgesproken kostenvergoeding en andere overeengekomen voorwaarden als onder andere de datum van ingang van het commissariaat, worden schriftelijk vastgelegd. De stichting verstrekt aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen of garanties. Voor de leden van de Raad van Commissarissen wordt door de stichting een bestuurders- aansprakelijkheidsverzekering en een ongevallenverzekering afgesloten. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de stichting. Eens in de vier jaren wordt de wenselijkheid hiervan bezien.

#### 4.7.1 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Omnivera GWZ valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 131.000.

In heel 2016 is mevrouw E. ter Borg directeur-bestuurder van Omnivera GWZ.

| <b>E. ter Borg</b>                             | <b>2016</b>    | <b>2015</b>   |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Beloning                                       | 106.070        | 25.750        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -              | -             |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | 18.930         | 5.306         |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>125.000</b> | <b>31.056</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 131.000        |               |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%           |               |
| FTE                                            | 1,0            |               |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 131.000        |               |

Er is in 2016 € 42.363 aan loonheffing ingehouden en € 9.830 aan sociale lasten betaald.

De bestuurder valt onder het toepasselijk WNT-maximum en de overgangsregeling is niet van toepassing.

##### Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

| <b>M. van Berkel (voorzitter)</b>              | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Beloning                                       | 13.576        | 11.959        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 502           | 1.088         |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -             | -             |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>14.078</b> | <b>13.047</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 19.650        |               |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%          |               |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 19.650        |               |

| <b>De heer E.R. Burgerhout (lid)</b>           | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 9.066        | 7.973        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 452          | 946          |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>9.518</b> | <b>8.919</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%         |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 13.100       |              |

| <b>De heer J. Timmer (lid)</b>                 | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 9.066        | 7.972        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 122          | 212          |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>9.188</b> | <b>8.185</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%         |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 13.100       |              |
| <b>Mevrouw M.J.E. Boudesteijn (lid)</b>        | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
| Beloning                                       | 4.022        | 7.972        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>4.022</b> | <b>7.972</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 30-06-2016) | 50%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 6.550        |              |
| <b>J. Havelaar (lid)</b>                       | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
| Beloning                                       | 2.962        | 6.620        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>2.962</b> | <b>6.620</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 13-05-2016) | 37%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 4.796        |              |
| <b>E.M. van der Es (lid)</b>                   | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
| Beloning                                       | 2.962        | 6.620        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>2.962</b> | <b>6.620</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 13-05-2016) | 37%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 4.796        |              |

| <b>A. Bogerd (lid)</b>                         | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 1.341        | 4.022        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>1.341</b> | <b>4.022</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 29-02-2016) | 16%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 2.148        |              |

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



## **4.8 Vergadering en overleg**

### **4.8.1 Vergader- en besluitenschema**

De Raad van Commissarissen is in 2016 zeven maal bijeengewees. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In de vergaderingen zijn onder meer de volgende besluiten genomen

*Besluiten, waaronder goedkeuringsbesluiten, omtrent:*

- de herziene begroting en jaarplan 2016;
- bestuursbesluiten inzake projecten;
- statuten Omnivera GWZ;
- reglement Raad van Commissarissen;
- het Treasurystatuut en het Treasury jaarplan 2016;
- het nog niet elders in onderpand gegeven bezit bij het WSW in onderpand te geven;
- jaarstukken 2015 en het al dan niet verlenen van décharge aan de in 2015 opererende directeur-bestuurders;
- het uitbrengen van het Bod 2017;
- het reglement financieel beleid en beheer;
- de position paper voor de begroting 2017;
- het convenant huisvesting vergunninghouders 2016-2018 Hardinxveld-Giessendam;
- honorering Raad van Commissarissen met ingang van 1 juli 2016;
- de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen, de samenstelling van de selectiecommissie hiervan en de wervingsopdracht hiervoor aan een extern bureau. Dit bureau zal ook de herbenoemingsprocedures van drie zittende commissarissen begeleiden;
- het jaarplan 2017, de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017-2021;
- de opdrachtbevestiging aan de externe accountant m.b.t. de controle 2016 en de geoffreerde kosten hiervoor;
- het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB inclusief de zienswijzen voor te leggen aan de minister;
- de profielschets Raad van Commissarissen;
- herbenoeming van de voorzitter Raad van Commissarissen en twee leden per 1 januari 2017.

### **4.8.2 Overleg met huurders**

In het jaar 2016 hebben de huurderscommissarissen één keer overleg gevoerd met de huurdersorganisaties en één keer heeft er een overleg plaatsgevonden met de huurdersorganisaties waarbij de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig was. In dit overleg heeft een vrije uitwisseling plaatsgevonden rond thema's die voor de huurders en de organisatie van belang waren.

### **4.8.3 Overleg met de ondernemingsraad**

In het jaar 2016 heeft er twee maal een gesprek plaatsgevonden met de OR en een delegatie van de Raad van Commissarissen respectievelijk de voltallige raad. Deze gesprekken zijn van belang voor de beeldvorming binnen de Raad van Commissarissen over de staat van de organisatie.

### **4.8.4 Overleg met overige stakeholders**

In verband met het Onderzoek naar volkshuisvestelijke keuzes in het verleden heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen samen met de directeur bestuurder gesproken met alle gemeenten waarin Omnivera GWZ in 2016 actief was.

Op 1 september 2016 heeft de 'kick off' van het ondernemingsplan Omnivera GWZ plaatsgevonden in een themabijeenkomst Raad van Commissarissen/management. De stakeholdersbijeenkomst in het kader van het nieuwe ondernemingsplan heeft plaatsgehad op 15 november 2016.

## **4.9 Vooruitblik en dankwoord**

### **4.9.1 Vooruitblik**

Vooruitkijkend naar het komende verslagjaar vertrouwt de Raad van Commissarissen op zichtbare versterking van de aandacht en dienstverlening voor de mensen in de samenleving waarvoor onze corporatie bedoeld is. Voor diegenen die vanwege hun inkomen niet zonder de corporatie fatsoenlijke huisvesting kunnen verwerven. En ook voor diegenen die al van de corporatie een woning huren. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen met veel regie bij de woningzoekende en de huurder en met een goede en goedkope dienstverlening blijft de belangrijkste drijfveer voor medewerkers, bestuur en commissarissen.

### **4.9.2 Dankwoord**

De Raad van Commissarissen beseft dat de prestaties van de corporatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de medewerkers. Daarom wil zij op deze plaats ook haar waardering uiten voor de wijze waarop de medewerkers in 2016 alle veranderingen die het gevolg zijn van de fusie én van de Herzieningswet Woningcorporaties hebben weten te verwerken. Dankzij de medewerkers hebben we ook in 2016 de dienstverlening aan de huurders op peil weten te houden. Ook het bestuur en het leidinggevend kader heeft zich bijzonder moeten inspannen om in korte tijd te kunnen voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Dat is gepaard gegaan met een blijvende aandacht voor onze belangrijkste belanghebbenden, de huurders voorop. Daarvoor heeft de Raad van Commissarissen oog gehad en is zij ook het bestuur en haar leidinggevend kader hiervoor zeer dankbaar.

### **4.9.3 Slotverklaring**

Omnivera GWZ is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Zederik. In het volkshuisvestingsverslag is aan de hand van de herziene Woningwet uiteengezet op welke wijze Omnivera GWZ in 2016 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Omnivera GWZ bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting.

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2016 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Omnivera GWZ. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het accountantsverslag heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 15 juni 2017 goedgekeurd. De bestuurder heeft de jaarstukken 2016 vastgesteld.

#### **4.9.4    *Ondertekening***

De Raad van Commissarissen:

De heer M.E.N. van Berkel

De heer E.R. Burgerhout

De heer J. Timmer

Mevrouw T. van Gurp

Mevrouw E. van Beelen

Lexmond, 30 juni 2017



# Jaarrekening 2016

# Omnivera GWZ

Datum: 30 juni 2017

## Jaarrekening 2016

### Balans na resultaatbestemming per 31 december

| (bedragen in € 1.000)                                                |                                   |                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ACTIVA                                                               | 31 december 2016<br>( x € 1000,-) | 31 december 2015<br>( x € 1000,-) |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                                  |                                   |                                   |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                        |                                   |                                   |
| Onroerende zaken in exploitatie DAEB                                 | 369.172                           | 340.458                           |
| Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB                            | 12.271                            | 11.678                            |
| Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB | 1.139                             | 1.218                             |
| Onroerende zaken in ontwikkeling niet-DAEB                           | 0-                                | 1.111                             |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                          | 21.636                            | 22.210                            |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie          | 2.564                             | 3.169                             |
|                                                                      | <b>406.782</b>                    | <b>379.845</b>                    |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                       |                                   |                                   |
| Latente belastingvordering(en)                                       | 1.108                             | 2.480                             |
| Overige financiële vaste activa                                      | 99                                | 99                                |
|                                                                      | <b>1.207</b>                      | <b>2.579</b>                      |
| <b>Som van de vaste activa</b>                                       | <b>407.989</b>                    | <b>382.424</b>                    |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                              |                                   |                                   |
| <b>Voorraden</b>                                                     |                                   |                                   |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                                     | 1.226                             | 798                               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop                     | 253                               | 216                               |
| Overige voorraden                                                    | -                                 | 118                               |
|                                                                      | <b>1.479</b>                      | <b>1.132</b>                      |
| <b>Onderhanden projecten</b>                                         | -                                 | -                                 |
| <b>Vorderingen</b>                                                   |                                   |                                   |
| Huurdebiteuren                                                       | 143                               | 143                               |
| Gemeenten                                                            | -                                 | -                                 |
| Belastingen en premies sociale verzekering                           | -                                 | -                                 |
| Overige vorderingen                                                  | 179                               | 83                                |
| Overlopende activa                                                   | 555                               | 45                                |
|                                                                      | <b>878</b>                        | <b>271</b>                        |
| <b>Liquide middelen</b>                                              | <b>3.366</b>                      | <b>1.580</b>                      |
| <b>Som van de vlottende activa</b>                                   | <b>5.723</b>                      | <b>2.983</b>                      |
| <b>TOTAAL</b>                                                        | <b>413.711</b>                    | <b>385.407</b>                    |

| (bedragen in € 1.000)                                                     |  |                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| P A S S I V A                                                             |  | 31 december 2016<br>( x € 1000,-) | 31 december 2015<br>( x € 1000,-) |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                     |  |                                   |                                   |
| Overige reserve                                                           |  | 85.768                            | 78.148                            |
| Herwaarderingsreserve                                                     |  | 199.500                           | 174.108                           |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                                              |  | <b>285.268</b>                    | <b>252.256</b>                    |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                      |  |                                   |                                   |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen               |  | 390                               | 124                               |
| Latente belastingverplichtingen                                           |  |                                   |                                   |
| Overige voorzieningen                                                     |  | 189                               | 211                               |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                               |  | <b>579</b>                        | <b>335</b>                        |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                               |  |                                   |                                   |
| Leningen kredietinstellingen                                              |  | 96.703                            | 99.716                            |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden |  | 21.621                            | 22.857                            |
| Waarborgsommen                                                            |  | 4                                 | 4                                 |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                        |  | <b>118.328</b>                    | <b>122.577</b>                    |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                               |  |                                   |                                   |
| Schulden aan kredietinstellingen                                          |  | 4.996                             | 3.853                             |
| Schulden aan leveranciers                                                 |  | 1.130                             | 881                               |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              |  | 398                               | 531                               |
| Schulden aan gemeente                                                     |  | -                                 | 30                                |
| Overige schulden                                                          |  | 254                               | 231                               |
| Overlopende passiva                                                       |  | 2.758                             | 4.712                             |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                        |  | <b>9.536</b>                      | <b>10.238</b>                     |
| <b>TOTAAL</b>                                                             |  | <b>413.711</b>                    | <b>385.407</b>                    |

**Winst- en verliesrekening (Functioneel model)**

| (bedragen in € 1.000)                                                                  | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| WINST - EN VERLIESREKENING                                                             | (x € 1.000)   | (x € 1.000)   |
| Huuropbrengsten                                                                        | 20.921        | 20.439        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 844           | 880           |
| Lasten servicecontracten                                                               | 710-          | 751-          |
| Overheidsbijdragen                                                                     | -             | -             |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | 1.171-        | 1.689-        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 6.032-        | 6.655-        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 3.466-        | 3.251-        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>10.386</b> | <b>8.973</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 149           | 145           |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling                                             | -             | -             |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 12-           | 18-           |
| Toegerekende financieringskosten                                                       | -             | -             |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling                                      | -             | -             |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>137</b>    | <b>127</b>    |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 3.887         | 4.307         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 169-          | 231-          |
| Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille                                | 2.431-        | 2.798-        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>1.287</b>  | <b>1.278</b>  |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 2.701-        | 2.213-        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 29.681        | 210-          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 545           | 202           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | -             | -             |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>27.525</b> | <b>2.221-</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 47            | 229           |
| Kosten overige activiteiten                                                            | -             | -             |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>47</b>     | <b>229</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>273-</b>   | <b>393-</b>   |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | <b>398-</b>   | <b>740-</b>   |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten                        | -             | -             |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | -             | -             |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | -             | 21            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 4.327-        | 4.598-        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>4.327-</b> | <b>4.577-</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                                      | <b>34.384</b> | <b>2.676</b>  |
| Belastingen                                                                            | 1.372-        | 69-           |
| Resultaat deelnemingen                                                                 | -             | -             |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                                        | <b>33.012</b> | <b>2.607</b>  |

**Kasstroomoverzicht (directe methode)**

| (bedragen in € 1.000)                          | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| KASSTROOMOVERZICHT                             | (x € 1.000)  | (x € 1.000)  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |              |              |
| Huren                                          | 20.655       | 20.495       |
| Vergoedingen                                   | 933          | 1.033        |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 92           | 220          |
| Renteontvangsten                               | 9            | 21           |
| Erfpacht                                       | 23-          | 23-          |
| Lonen en salarissen                            | 1.675-       | 1.574-       |
| Sociale lasten                                 | 282-         | 255-         |
| Pensioenlasten                                 | 351-         | 260-         |
| Onderhoudsuitgaven                             | 4.766-       | 3.459-       |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | 4.114-       | 4.647-       |
| Renteuitgaven                                  | 4.364-       | 4.965-       |
| Sectorspecifieke heffing en verhuurdersheffing | 2.314-       | 2.148-       |
| Leefbaarheid                                   | 13-          | 212-         |
| Vennootschapsbelasting                         | -            | -            |
| Overige kasstromen                             | -            | -            |
| Totaal kasstroom uit operationele activiteiten | 3.787        | 4.226        |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>        |              |              |
| Desinvesteringen in materiele vaste activa     | 5.682        | 5.041        |
| Desinvesteringen overig                        | 224          | 10           |
| Investeringen in materiele vaste activa        | 5.950-       | 6.723-       |
| Investeringen overig                           | 28-          | 37-          |
| (Des)investeringen financiële vaste activa     | -            | 117-         |
| Totaal kasstroom uit (des)investeringen        | 72-          | 1.826-       |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |              |              |
| Nieuwe leningen                                | 7.000        | 2.500        |
| Aflossing leningen                             | 8.929-       | 17.936-      |
| Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten | 1.929-       | 15.436-      |
| Totaal kasstromen                              | 1.786        | 13.036-      |
| Mutatie schulden aan kredietinstellingen       |              |              |
| Toename / afname liquide middelen              | 1.786        | 13.036-      |
| Saldo liquide middelen 1 januari               | 1.580        | 14.616       |
| Saldo liquide middelen 31 december             | <b>3.366</b> | <b>1.580</b> |
| <i>Liquide middelen balans</i>                 | 3.366        | 1.580        |



## Toelichting op de jaarrekening

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

#### Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

Omnivera GWZ is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Hardinxveld-Giessendam. Nummer van de Kamer van Koophandel: 23027876. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare dorpen en buurten. De activiteiten zijn uitgevoerd in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam, Giessenlanden en Lexmond. Door het stopzetten van het project "De Groene Wei" eind 2016 beperken de activiteiten zich sindsdien tot Hardinxveld-Giessendam en Zederik.

#### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). [Naam Corporatie] hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

#### Stelselwijziging

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarden conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. De voor Omnivera GWZ belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie
- De waardering van onroerende zaken met ingang van het boekjaar 2016 tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie

- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Omnivera GWZ haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens per contractdatum van de huidige bewoner(s) – (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde is gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commerciële vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat conform RJ 213 is in 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Omnivera GWZ. In het bestuursverslag is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigenvermogen is toegenomen met een bedrag van € 165,5 miljoen, van € 86,8 miljoen naar € 252,3 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 2,6 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 0,1 miljoen negatief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Effect op het eigen vermogen:

| Balans per 1-1-2015                               | Jaarrekening<br>2015 | Na<br>stelselwijziging | Effect<br>stelselwijziging |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| Bedragen * € 1.000                                | €                    | €                      | €                          |
| <b>Activa:</b>                                    |                      |                        |                            |
| Materiële vaste activa: DAEB in exploitatie       | 173.853              |                        | -173.853                   |
| Materiële vaste activa: DAEB in ontwikkeling      | 1.964                |                        | -1.964                     |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in exploitatie  | 11.459               |                        | -11.459                    |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in ontwikkeling | -                    |                        | -                          |
| Materiële vaste activa: DAEB in exploitatie       |                      | 340.140                | 340.140                    |
| Materiële vaste activa: DAEB in ontwikkeling      |                      | 1.964                  | 1.964                      |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in exploitatie  |                      | 13.057                 | 13.057                     |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in ontwikkeling |                      | -                      | -                          |
| Belastinglatentie                                 | 4.011                | 2.549                  | -1.462                     |
| <b>Totaal</b>                                     |                      |                        | <b>166.423</b>             |
| <b>Passiva:</b>                                   |                      |                        |                            |
| Eigen vermogen: Overige reserves                  | 83.900               | 73.710                 | -10.190                    |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve             |                      | 175.938                | 175.938                    |
| <i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>            |                      |                        | 165.748                    |
| Voorziening: Onrendabele investeringen            | 1.041                | 366                    | 675                        |
| Voorziening: Latente belastingverplichtingen      | -                    | -                      | -                          |
| <b>Totaal</b>                                     |                      |                        | <b>166.423</b>             |

| Balans per 31-12-2015                             | Jaarrekening<br>2015 | Na<br>stelselwijziging | Effect<br>stelselwijziging |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| Bedragen * € 1.000                                | €                    | €                      | €                          |
| <b>Activa:</b>                                    |                      |                        |                            |
| Materiële vaste activa: DAEB in exploitatie       | 176.020              |                        | -176.020                   |
| Materiële vaste activa: DAEB in ontwikkeling      | 772                  |                        | -772                       |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in exploitatie  | 10.007               |                        | -10.007                    |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in ontwikkeling | 1.111                |                        | -1.111                     |
| Materiële vaste activa: DAEB in exploitatie       |                      | 340.458                | 340.458                    |
| Materiële vaste activa: DAEB in ontwikkeling      |                      | 1.218                  | 1.218                      |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in exploitatie  |                      | 11.678                 | 11.678                     |
| Materiële vaste activa: niet-DAEB in ontwikkeling |                      | 1.111                  | 1.111                      |
| Belastinglatentie                                 | 3.154                | 2.480                  | -674                       |
| <b>Totaal</b>                                     |                      |                        | <b>165.881</b>             |
| <b>Passiva:</b>                                   |                      |                        |                            |
| Eigen vermogen: Overige reserves                  | 86.763               | 78.148                 | -8.615                     |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve             |                      | 174.108                | 174.108                    |
| <i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>            |                      |                        | 165.493                    |
| Voorziening: Onrendabele investeringen            | 512                  | 124                    | 388                        |
| Voorziening: Latente belastingverplichtingen      | -                    | -                      | -                          |
| <b>Totaal</b>                                     |                      |                        | <b>165.881</b>             |

Effect op het resultaat:

| <b>Resultatenrekening over 2015</b>                                                   | <b>Jaarrekening<br/>2015</b> | <b>Na<br/>stelselwijziging</b> | <b>Effect<br/>stelselwijziging</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>Bedragen * € 1.000</b>                                                             | <b>€</b>                     | <b>€</b>                       | <b>€</b>                           |
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                                 | 1.898                        | 1.481                          | -417                               |
| Overige waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie                           | 4.057                        | -                              | -4.057                             |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie (def. JR 2015) | 675                          | -8                             | -683                               |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa                                             | -7.269                       | -281                           | 6.988                              |
| Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen) projecten                     | -2.340                       | -2.213                         | 127                                |
| Vennootschapsbelasting last/bate                                                      | -854                         | -69                            | 785                                |
| Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015                                    |                              |                                | <b>2.743</b>                       |

## Functionele indeling winst-en-verliesrekening

### *Algemeen*

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe functionele model. De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vaste activa

#### Materiële vaste activa

##### Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. 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. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Omnivera GWZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden); Omnivera GWZ hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages) en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

##### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

##### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De

waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

#### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

#### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2015 voor de bepaling van de marktwaarde op 1-1-2015 en 31-12-2015 en het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016, voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2016.



| Parameters woongelegenheden                                                                                                                                                                                                                            | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020<br>e.v.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prijsinflatie                                                                                                                                                                                                                                          | 0,20%         | 0,60%         | 1,07%         | 1,53%         | 2,00%         |
| Loonstijging                                                                                                                                                                                                                                           | 1,60%         | 1,70%         | 1,57%         | 2,03%         | 2,50%         |
| Bouwkostenstijging                                                                                                                                                                                                                                     | 1,60%         | 1,70%         | 1,57%         | 2,03%         | 2,50%         |
| Leegwaardestijging (Zuid-Holland)                                                                                                                                                                                                                      | 3,70%         | 4,70%         | 3,30%         | 2,60%         | 2,00%         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (afhankelijk van bouwjaarklasse)                                                                                                                                                                                | 837 - 984     | 837 - 984     | 837 - 984     | 837 - 984     | 837 - 984     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (afhankelijk van bouwjaarklasse)                                                                                                                                                                                | 787 - 969     | 787 - 969     | 787 - 969     | 787 - 969     | 787 - 969     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid (afhankelijk van bouwjaarklasse)                                                                                                                                                                   | 453 - 570     | 453 - 570     | 453 - 570     | 453 - 570     | 453 - 570     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneid (extr.muraal) (afhankelijk van bouwjaarklasse)                                                                                                                                                            | 884 - 1.018   | 884 - 1.018   | 884 - 1.018   | 884 - 1.018   | 884 - 1.018   |
| Mutatieonderhoud - EGW                                                                                                                                                                                                                                 | 823           | 823           | 823           | 823           | 823           |
| Mutatieonderhoud - MGW                                                                                                                                                                                                                                 | 618           | 618           | 618           | 618           | 618           |
| Mutatieonderhoud - studenteneenheid                                                                                                                                                                                                                    | 185           | 185           | 185           | 185           | 185           |
| Mutatieonderhoud - zorgeneid (extr.muraal)                                                                                                                                                                                                             | 618           | 618           | 618           | 618           | 618           |
| Beheerkosten - EGW                                                                                                                                                                                                                                     | 420           | 420           | 420           | 420           | 420           |
| Beheerkosten - MGW                                                                                                                                                                                                                                     | 413           | 413           | 413           | 413           | 413           |
| Beheerkosten - studenten- eenheid                                                                                                                                                                                                                      | 389           | 389           | 389           | 389           | 389           |
| Beheerkosten - zorgeneid (extr.muraal)                                                                                                                                                                                                                 | 381           | 381           | 381           | 381           | 381           |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2015) | 0,13%         | 0,13%         | 0,13%         | 0,13%         | 0,13%         |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 e.v. 0,567%), afwijkend van Handboek 2016, e.e.a. afgestemd met BDO                                                                                                                           | 0,491%        | 0,543%        | 0,591%        | 0,591%        | 0,592%        |
| Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden                                                                                                                                                                              | 0,50%         | 1,20%         | 0,80%         | 0,40%         | 0,00%         |
| Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden                                                                                                                                                                            | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Huurderving, als percentage van de huursom                                                                                                                                                                                                             | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         |
| Mutatiekans bij door- exploiteren                                                                                                                                                                                                                      | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      |
| Mutatiekans bij uitpanden                                                                                                                                                                                                                              | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      | 2% - 40%      |
| Verkoopkosten bij uit- panden, als percentage van de leegwaarde                                                                                                                                                                                        | 1,70%         | 1,70%         | 1,70%         | 1,70%         | 1,70%         |
| Disconteringsvoet                                                                                                                                                                                                                                      | 6,16% - 6,94% | 6,16% - 6,94% | 6,16% - 6,94% | 6,16% - 6,94% | 6,16% - 6,94% |

### Vastgoed gerelateerde parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2015 voor de bepaling van de marktwaaarde op 1-1-2015 en 31-12-2015 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2016, voor de bepaling van de marktwaaarde op 31-12-2016.

In het doorexploteerscenario 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 huurliberalisatie- grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De overdrachts- kosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed                       | 2016                          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020<br>e.v.  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prijsinflatie                                                                    | 0,20%                         | 0,60%         | 1,07%         | 1,53%         | 2,00%         |
| Instandhoudingsonderhoud                                                         | € 5,- per m <sup>2</sup> bvo  |               |               |               |               |
| Mutatieonderhoud                                                                 | € 10,- per m <sup>2</sup> bvo |               |               |               |               |
| Marketing                                                                        | 14% van de marktjaarhuur      |               |               |               |               |
| Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed                                    | 3% van de markthuur           |               |               |               |               |
| Beheerkosten - maat- schappelijk onroerend goed                                  | 2% van de markthuur           |               |               |               |               |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,13%                         | 0,13%         | 0,13%         | 0,13%         | 0,13%         |
| Disconteringsvoet                                                                | 8,45% - 9,28%                 | 8,45% - 9,28% | 8,45% - 9,28% | 8,45% - 9,28% | 8,45% - 9,28% |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters parkeer- gelegenheden                                                                                     | 2016             | 2017          | 2018          | 2019          | 2020<br>e.v.  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prijsinflatie                                                                                                        | 0,20%            | 0,60%         | 1,07%         | 1,53%         | 2,00%         |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats                                                                             | € 46,- per jaar  |               |               |               |               |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox                                                                                 | € 154,- per jaar |               |               |               |               |
| Beheerkosten - parkeerplaats                                                                                         | € 25,- per jaar  |               |               |               |               |
| Beheerkosten - garagebox                                                                                             | € 35,- per jaar  |               |               |               |               |
| Belastingen en verzekerin- gen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2015) | 0,25%            | 0,25%         | 0,25%         | 0,25%         | 0,25%         |
| Disconteringsvoet                                                                                                    | 6,80% - 6,89%    | 6,80% - 6,89% | 6,80% - 6,89% | 6,80% - 6,89% | 6,80% - 6,89% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500,- per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters intramuraal zorgvastgoed                                                                              | 2016                          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020<br>e.v.  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prijsinflatie                                                                                                    | 0,20%                         | 0,60%         | 1,07%         | 1,53%         | 2,00%         |
| Instandhoudingsonderhoud                                                                                         | € 8,- per m <sup>2</sup> bvo  |               |               |               |               |
| Mutatieonderhoud                                                                                                 | € 10,- per m <sup>2</sup> bvo |               |               |               |               |
| Marketing                                                                                                        | 14% van de markthuur          |               |               |               |               |
| Beheerkosten                                                                                                     | 2,5% van de markthuur         |               |               |               |               |
| Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015) | 0,37%                         | 0,37%         | 0,37%         | 0,37%         | 0,37%         |
| Disconteringsvoet                                                                                                | 8,59% - 8,60%                 | 8,59% - 8,60% | 8,59% - 8,60% | 8,59% - 8,60% | 8,59% - 8,60% |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Vrijheidsgraden toegepast bij de (her)taxaties van de onroerende zaken.

#### Markthuur

In de onderstaande tabel is de markthuur (afgerond) opgenomen welke gebaseerd zijn op de in de 'marktvissie' opgenomen data. Naast de huurwaarde per jaar is tevens de huurwaarde per vierkante meter opgenomen of de huurwaarde per plaats. De markthuur voor garages is gelijkgesteld aan de huidige huur. De huurwaarde per plaats is aan de orde voor intramuraal zorgvastgoed (niet zijnde dagbesteding).

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, beide vastgesteld november 2015;
- Voor zover van toepassing is rekening gehouden met hetgeen beschreven in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2016;
- Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2013 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

| Locatie                                             | € / m <sup>2</sup> | € / jaar  | Type        |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------|
| Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam           | € 100              | € 6.800   | BOG         |
| Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam  | € 90               | € 29.160  | MOG/BOG (3) |
| Watertoren 1 te Meerkerk                            | € 140              | € 44.660  | BOG         |
| Watertoren 3 te Meerkerk                            | € 37               | € 1.617   | BOG         |
| Watertoren 5 te Meerkerk                            | € 140              | € 37.520  | BOG         |
| Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam        | € 90               | € 1.980   | BOG         |
| Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam  | € 130              | € 24.050  | BOG         |
| De Laak 31a te Lexmond                              | € 9.385            | € 225.248 | ZOG         |
| Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam          | € 7.545            | € 150.906 | ZOG         |
| Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam         | € 9.100            | € 473.000 | ZOG         |
| Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam         | € 9.200            | € 533.000 | ZOG         |
| Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam         | € 8.800            | € 8.800   | ZOG         |
| Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam         | € 8.800            | € 8.800   | ZOG         |
| Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam    | € 9.200            | € 165.000 | ZOG         |
| Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam  | € 120              | € 13.000  | MOG         |
| Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam | € 106              | € 26.754  | MOG         |



#### BOG/MOG

De huurwaarde is gebaseerd op de per object/complex opgenomen referenties. De referenties zijn niet exact vergelijkbaar maar geven een beeld van het lokale prijsniveau voor de diverse objecten. Het is voor taxateur niet na te gaan of er bij de betreffende referenties sprake is van verstrekte incentives.

Inzake Watertoren 1 t/m 5, de huurwaarde is gebaseerd op in het taxatierapport opgenomen referenties. De huurwaarde van het onderhavige object gaat, in overeenstemming met de referenties, uit van een turn key oplevering. De huurwaarde inclusief inbouwpakket en inclusief compensatie 'BTW schade' is ingeschat op € 140,- per m<sup>2</sup> VVO.

De huurovereenkomst met De Knotwilg BV (Watertoren 3) betreft uitsluitend de huur van de gebruiksklare afwerking en inrichting van de algemene ruimte. De huurprijs is bepaald aan de hand van de totale investeringssom waarover jaarlijks rente en aflossing wordt betaald. Om die reden is er vanuit gegaan dat de markthuurprijs gelijk is aan de vigerende huurprijs, zijnde € 36,75 per m<sup>2</sup>/jaar.

#### Zorg intramuraal (ZOG)

De huurwaarde van het intramurale zorgvastgoed is gebaseerd op de NHC-tarieven conform de beleidsregel BR/REG-17139, van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA). De hoogte van de NHC is daarbij afhankelijk van het zorgzwaartepakket van de opgenomen cliënten. De totale NHC wordt gecorrigeerd met 15% ter dekking van onder andere het leegstandsrisico en de overheadkosten (centraal kantoor) van de zorgexploitant.

Intramurale zorglocatie De Nieuwe Laak (Rivas Zorggroep) betreft een kleinschalige locatie voor cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag. Ter bepaling van de huurwaarde wordt derhalve uitgegaan van ZZP VV5 en VV7 exclusief behandeling.

De intramurale locatie Notarisappel (Syndion) betreft zelfstandig begeleid wonen voor de doelgroep Verstandelijk Gehandicapt (VG), Licht Verstandelijk Gehandicapt (LVG) en Lichamelijk Gehandicapt (LG). Ter bepaling van de huurwaarde is uitgegaan van de ZZP VG3 en VG4; het niveau van het betreffende NHC-tarief is vergelijkbaar met die van de overige sectoren (LVG en LG). Aangezien het een woonlocatie betreft geldt het uitgangspunt 'zonder dagbesteding'.

De intramurale locatie Jupiterstraat (Rivas Zorggroep) betreft kleinschalig groepswonen voor ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag (PG) en zelfstandig wonen voor ouderen met een somatische zorgvraag. Voor wat betreft het kleinschalig groepswonen wordt uitgegaan van ZZP VV5 en VV7 exclusief behandeling. Ten aanzien van het zelfstandig wonen wordt gerekend met ZZP VV6. Binnen intramurale locatie De Lange Wei en Judith Leysterhof (Rembrandthof 85 en 2-6) wordt onderscheid gemaakt in kleinschalig groepswonen (cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag), zelfstandig wonen en kortdurende opvang (TOP-kamers). Voor wat betreft het kleinschalig wonen wordt uitgegaan van ZZP VV5 en VV7. Ten aanzien van het zelfstandig wonen wordt gerekend met ZZP VV4 en voor de TOP-kamers met ZZP VV9b (herstelgerichte zorg c.q. revalidatie). Voor alle ZZP's geldt het uitgangspunt 'zonder behandeling'.

De huurwaarde van het kinderdagverblijf (Kon. Wilhelminalaan 29) wordt gebaseerd op vigerende huurcontracten van vergelijkbare ruimten te weten (i) Zwaagdijk 204 te Zwaagdijk-Oost, (ii.) Laanzicht 97 te IJsselmuiden en (iii.) Schepenenstraat 104 te IJsselmuiden.

Ruimte i. betreft een kinderdagverblijf binnen een multifunctionele accommodatie. Ruimte ii. betreft een kinderdagverblijf binnen een gezondheidscentrum inclusief basisschool. Ruimte iii. betreft een kinderdagverblijf binnen een intramurale zorglocatie. De actuele huurprijzen van de voornoemde referenties zijn respectievelijk € 137,27 per m<sup>2</sup> VVO, € 167,97 per m<sup>2</sup> BVO en € 140,72 per m<sup>2</sup> BVO. De huurprijzen gaan uit van een huur inclusief inbouwpakket en inclusief compensatie van de 'BTW schade'. De huurwaarde van het onderhavige object gaat, in tegenstelling tot de referenties, uit van een casco oplevering. De huurwaarde exclusief inbouwpakket en inclusief compensatie 'BTW schade' is ingeschat op € 125,- per m<sup>2</sup> VVO prijspeil ultimo 2016.

De huurwaarde voor de dagbestedingsruimte (Rembrandthof 37 en 67) is gebaseerd op de beschikbare zorgtarieven voor dagbesteding conform de NZA beleidsregel CA-BR-1610 plus een indexatie over het afgelopen jaar. Hierbij wordt uitgegaan van 'Dagbesteding basis' (prestatiecode H531). Gelet op de oppervlakte van de ruimte (126 m<sup>2</sup> BVO) kunnen er, uitgaande van gemiddeld 16 m<sup>2</sup> per plaats, acht cliënten opgevangen worden. Van de totale zorgomzet is er normatief 12% beschikbaar voor huisvestingslasten. Gegeven deze uitgangspunten bedraagt de totale huurwaarde afgerond € 26.800,- vrij van BTW.

#### Disconteringsvoet

| Locatie                                             | %     | Type        |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------|
| Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam           | 8,46% | BOG         |
| Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam  | 8,46% | MOG/BOG (3) |
| Watertoren 1 te Meerkerk                            | 7,96% | BOG         |
| Watertoren 3 te Meerkerk                            | 7,96% | BOG         |
| Watertoren 5 te Meerkerk                            | 7,96% | BOG         |
| Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam        | 8,46% | BOG         |
| Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam  | 7,96% | BOG         |
| De Laak 31a te Lexmond                              | 6,50% | ZOG         |
| Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam          | 6,50% | ZOG         |
| Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam         | 6,50% | ZOG         |
| Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam         | 7,50% | ZOG         |
| Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam         | 7,50% | ZOG         |
| Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam         | 7,50% | ZOG         |
| Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam    | 7,50% | ZOG         |
| Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam  | 7,50% | MOG         |
| Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam | 7,50% | MOG         |

De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet (0,46%), vastgoed sectorspecifieke opslag (5,5%) en een objectspecifieke opslag.

#### Mutatiekans (BOG/MOG)

In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als model-parameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. Dit betekent (ter illustratie) dat bij een mutatiekans van 50% de mutatiekosten in het betreffende jaar voor helft worden meegenomen in de DCF-analyse. De mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten relatief laag (25%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op drie tot zes maanden. De looptijd van een nieuw huurcontract is gesteld op vijf jaar.

Inzake Watertoren 1 t/m 5 de mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten relatief laag (10%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op zes maanden, conform handboek. De looptijd van een nieuw huurcontract is voor BOG gesteld op vijf jaar.

#### Mutatiekans (ZOG)

In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als model-parameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. Dit betekent (ter illustratie) dat bij een mutatiekans van 50% de mutatiekosten in het betreffende jaar voor helft worden meegenomen in de DCF-analyse. De mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten

relatief laag (25%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op zes maanden. De looptijd van een nieuw huurcontract is voor ZORG gesteld op tien jaar.

#### Onderhoud (BOG/MOG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor BOG/MOG € 5,- per m<sup>2</sup> BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2016 (VEX) waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

#### Onderhoud (ZOG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor ZOG € 8,- per m<sup>2</sup> BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2016 (VEX) waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

#### Eindwaarde (BOG/MOG)

De bepaling van de eindwaarde is nu een vrijheidsgraad. De formulering van de eindwaarde conform het waarderingshandboek leidt ons inziens in sommige gevallen tot te hoge waarden. In het rekenmodel is daarom een eindwaarde berekening gemaakt op basis van een zelf in te vullen exit-yield. De eindwaarden zijn op basis van de vrijheidsgraad nu lager dan per 31 december 2015, dit leidt derhalve tot een daling van de getaxeerde waarde.

#### Eindwaarde (Parkeervoorzieningen)

De bepaling van de eindwaarde is nu een vrijheidsgraad. De eindwaardeberekening conform het waarderingshandboek komt (te) laag uit. In het rekenmodel is daarom een eindwaarde berekening gemaakt op basis van een gelijk percentage als de voorgeschreven disconteringsvoet. Bij garages is er vrijwel geen sprake van veroudering en renovatie op termijn waardoor de exit-yield niet hoger is gesteld dan de disconteringsvoet (5,96%).

#### Restwaarde (ZOG)

De restwaarde is gebaseerd op de bij einde looptijd verwachte markthuur en een exit-yield, gecorrigeerd voor overdrachtskosten. De bij einde verwachte markthuur is gebaseerd op een voortdurende intramurale exploitatie. De exit-yield (v.o.n.) is, gegeven de beoogde exploitatie (reguliere verhuur), het verwachte aanvangsrendement bij einde looptijd en ingeschat op 7% v.o.n., de overdrachtskosten zijn gesteld op 7%. De yield is hoger dan de huidige marktconforme rendementseisen en geldt als correctie voor technische en functionele veroudering.

Inzake Rembrandthof, de exit-yield (v.o.n.) is, gegeven de beoogde exploitatie (reguliere verhuur), het verwachte aanvangsrendement bij einde looptijd en ingeschat op 8% v.o.n., de overdrachtskosten zijn gesteld op 7%. De yield is hoger dan de huidige marktconforme rendementseisen en geldt als correctie voor technische en functionele veroudering. De exitwaarde als vrijheidsgraad is circa 4,5% / € 600.000,- (prijsspeil ultimo jaar 15) lager berekend dan de exitwaarde conform het waarderingshandboek.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als

een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen”.

#### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

#### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen de gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van de materiële vaste activa afwijken van de werkelijke marktontwikkelingen. Dit kan 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 marktwaarde, is ten aanzien van de materiële vaste activa gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

| parameter<br>mutatie | mutatie        | Marktwaarde ultimo<br>jaar 2016 | Afwijking |
|----------------------|----------------|---------------------------------|-----------|
| Jaarrekening         | als referentie | 378.115.724                     |           |
| Mutatiekans          | 1,00%          | 394.296.113                     | 4,28%     |
| Mutatiekans          | -1,00%         | 363.910.911                     | -3,76%    |
| Inflatie             | 1,00%          | 442.554.546                     | 17,04%    |
| Inflatie             | -1,00%         | 364.655.126                     | -3,56%    |
| Disconteringsvoet    | 1,00%          | 346.150.253                     | -8,45%    |
| Disconteringsvoet    | -1,00%         | 442.240.513                     | 16,96%    |

#### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## **Financiële vaste activa**

### *Belastinglatenties*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen het effectieve belastingtarief (25%) en hebben een overwegend langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De latente belastingverplichtingen en –vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

## **Vlottende activa**

### **Voorraden**

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

#### Overige voorraden

De voorraad materiaal is beoordeeld op incurantheid en met ingang van 2016 worden de voorraden gewaardeerd op nul euro. De ingekochte materialen worden in met ingang van 2016 als onderhoudslast verwerkt.

### **Vastgoed in ontwikkeling**

De onderhanden werk in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden werk niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden werk zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum (PoC). De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het uitgevoerde deel van het project. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt als overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en



geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## **Passiva**

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bestaat uit Overige reserves en Herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Voorzieningen**

#### **Voorziening onrendabele investeringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de Omnivera GWZ zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Omnivera GWZ rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

#### **Overige voorzieningen**

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in artikel 10.5 van de CAO Woondiensten dat is opgebouwd t/m 31 december 2014. Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen.

Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting af te wikkelen.

### **Langlopende schulden**

De langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij de eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, 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.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt de corporatie vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

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

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde van bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde opnieuw bepaald. Is er sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde), dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs.

### Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de corporatie het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.



- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of offbalance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

#### Liquiditeitsrisico

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Omnivera GWZ geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten.

De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beurs verhandelde Derivaten' beëindigen en aan Omnivera GWZ verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen.

Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Omnivera GWZ niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst. Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de bedrijfswaarde. Omnivera GWZ voldoet ruim aan deze ratio.

#### Marktrisico

Omnivera GWZ loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

#### Renterisico

Omnivera GWZ loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en Fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Omnivera GWZ is om (conform de WSW-systematiek) een maximaal renterisico van 15% van de portefeuille. Voor de variabel renteafspraken loopt Omnivera GWZ risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Omnivera GWZ risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Omnivera GWZ Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vast rente.

#### Kredietrisico

Omnivera GWZ maakt gebruik van 1 bank voor de Swaps. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt, loopt Omnivera GWZ kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en is als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Omnivera GWZ in 2016 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is een huurverhoging van 0,6% doorgevoerd voor het DAEB-bezit en 0,6% voor het niet-DAEB-bezit. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreft overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen heeft betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Waaronder begrepen:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

### **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten). In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Pensioenlasten**

Omnivera GWZ heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Omnivera GWZ op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Omnivera GWZ geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Omnivera GWZ heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### **Financiële baten en lasten**

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### **Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Omnivera GWZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Omnivera GWZ heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **Toerekening baten en lasten**

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2016' zijn

uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Wij hebben getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/ fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan als nog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



**TOELICHTING OP DE BALANS**

(Bedragen in € 1.000)

**ACTIVA****Vaste activa****Materiële vaste activa**

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

**Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie**

|                                                                                       | Vastgoed in exploitatie DAEB |                | Vastgoed in exploitatie niet-DAEB |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------|
|                                                                                       | 2016                         | 2015           | 2016                              | 2015          |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1 voor stelselwijziging (bedrijfswaarde) | nvt                          | 173.853        | nvt                               | 11.459        |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)                                          | nvt                          | 166.287        | nvt                               | 1.598         |
| <b>Herrekende boekwaarde (marktwaaarde) 1 januari</b>                                 | <b>340.458</b>               | <b>340.140</b> | <b>11.678</b>                     | <b>13.057</b> |
| Investerings, initiële verkrijgingen                                                  | 1.211                        | 884            | 134                               | 268           |
| Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling                                      | 2.583                        | 1.096          | -                                 | -             |
| Investerings na eerste waardering                                                     | -                            | -              | -                                 | -             |
| Investerings uit hoofde van overnames                                                 | -                            | -              | -                                 | -             |
| Herclassificaties Daeb en N-Daeb en van en naar onroerende zaken VOV                  | 67                           | 890            | 67                                | 890           |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                                                | 4.302                        | 2.253          | -                                 | 845           |
| Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde                  | 29.155                       | 299            | 526                               | 88            |
| Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik                    | -                            | -              | -                                 | -             |
| Overige mutaties                                                                      | -                            | -              | -                                 | -             |
| <b>Boekwaarde (marktwaaarde) 31 december</b>                                          | <b>369.172</b>               | <b>340.458</b> | <b>12.271</b>                     | <b>11.678</b> |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering                                              | 195.220                      | 170.173        | 4.281                             | 3.934         |

**Bedrijfswaarde**

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De woningen zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Over de verzekerde waarde wordt een vaste premie per woning betaald. Het overige bezit van Omnivera GWZ is onder uitgebreide condities verzekerd. In de post in exploitatie zijn 3.252 (2015: 3.259) verhuureenheden.

Omdat de doelstelling van Omnivera GWZ is het voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Omnivera GWZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.



|                                   | 31-12-2016     | 31-12-2015     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Vastgoed in exploitatie DAEB      | 179.341        | 176.024        |
| Vastgoed in exploitatie niet-DAEB | 9.609          | 7.886          |
| <b>Totale bedrijfswaarde</b>      | <b>188.950</b> | <b>183.910</b> |

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

| 2016                                                            | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023 e.v.     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Parameters Bedrijfswaarde</b>                                |               |               |               |               |               |               |               |
| Jaarlijkse reguliere huurverhogingen DAEB                       | 1,15%         | 1,55%         | 2,02%         | 2,49%         | 2,96%         | 2,00%         | 2,00%         |
| Huurstijging als gevolg van harmonisatie DAEB                   | 0,79%         | 0,61%         | 0,54%         | 0,47%         | 0,29%         | 0,21%         | 0,26%         |
| <b>Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie DAEB</b>      | <b>1,94%</b>  | <b>2,16%</b>  | <b>2,56%</b>  | <b>2,96%</b>  | <b>3,25%</b>  | <b>2,21%</b>  | <b>2,26%</b>  |
| Huurderving DAEB                                                | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         |
| Jaarlijkse reguliere huurverhogingen niet-DAEB                  | 0,97%         | 1,37%         | 1,82%         | 2,27%         | 2,74%         | 2,01%         | 2,01%         |
| Huurstijging als gevolg van harmonisatie niet-DAEB              | 0,12%         | -0,42%        | -0,14%        | -0,07%        | -0,18%        | 0,29%         | 0,02%         |
| <b>Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie niet-DAEB</b> | <b>1,09%</b>  | <b>0,95%</b>  | <b>1,68%</b>  | <b>2,20%</b>  | <b>2,56%</b>  | <b>2,30%</b>  | <b>2,03%</b>  |
| Huurderving niet-DAEB                                           | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         |
| Mutatiegraad                                                    | 7,00%         | 7,00%         | 7,00%         | 7,00%         | 7,00%         | 7,00%         | 7,00%         |
| Jaarlijkse stijging onderhoudskosten                            | 1,60%         | 1,90%         | 2,20%         | 2,50%         | 2,50%         | 2,50%         | 2,50%         |
| Jaarlijkse stijging exploitatielasten                           | 1,60%         | 1,90%         | 2,20%         | 2,50%         | 2,50%         | 2,50%         | 2,50%         |
| Verhuurdersheffing (percentage van de WOZ-waarde)               | 0,543%        | 0,591%        | 0,591%        | 0,592%        | 0,592%        | 0,593%        | 0,567%        |
| Saneringsheffing (percentage van de jaarhuur)                   | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Minimale levensduur                                             | 15 jaar       | 15 jaar       | 15 jaar       | 15 jaar       | 15 jaar       | 15 jaar       | 15 jaar       |
| Restwaarde woning *                                             | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  | 7.030/15.030  |
| Restwaarde zorgeloosheid *                                      | 6.513         | 6.513         | 6.513         | 6.513         | 6.513         | 6.513         | 6.513         |
| Restwaarde parkeerplaats *                                      | 703/1.503     | 703/1.503     | 703/1.503     | 703/1.503     | 703/1.503     | 703/1.503     | 703/1.503     |
| Restwaarde BOG/MOG *                                            | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 | 14.060/15.030 |
| Disconteringsvoet                                               | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         |
| Moment van discontering                                         | mid numerando | mid numerando | mid numerando | mid numerando | mid numerando | mid numerando | mid numerando |

\* Zederik resp. Hardinxveld-Giessendam

### Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

| 2016                            | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Tabel verkoopopbrengsten</b> |         |         |         |         |         |
| Aantal verkopen                 | 6       | 5       | 5       | 5       | 5       |
| Opbrengstwaarde                 | 180.167 | 180.167 | 180.167 | 180.167 | 180.167 |
| Gemiddelde marktwaarde          | 117.296 | 117.296 | 117.296 | 117.296 | 117.296 |

### Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Omnivera GWZ. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Omnivera GWZ heeft de totale

indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.

- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

### **Levensduur**

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt

### **Restwaarde**

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

### **Zekerheden**

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

**WOZ-waarde**

De WOZ-waarde van het materieel vaste activa bedraagt:

|                                          | 31-12-2016         | 31-12-2015         |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                          | peildatum 1-1-2016 | peildatum 1-1-2015 |
| Vastgoed in exploitatie DAEB + niet-DAEB | 516.207.462        | 510.599.199        |

**Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling**

|                                                                                                           | Vastgoed in ontwikkeling DAEB |              | Vastgoed in exploitatie niet-DAEB |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
|                                                                                                           | 2016                          | 2015         | 2016                              | 2015         |
| <b>Boekwaarde (bedrijfswaarde) 1 januari</b>                                                              | nvt                           | <b>1.964</b> | nvt                               | -            |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)                                                              | nvt                           | -            | nvt                               | -            |
| <b>herrekende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1 (marktwaaarde)</b> | <b>1.218</b>                  | <b>1.964</b> | <b>1.111</b>                      | -            |
| Investeringen                                                                                             | 1.767                         | 2.648        | 106                               | -            |
| Investeringen overname                                                                                    | -                             | 150          | -                                 | -            |
| Afwaarderingen                                                                                            | 41                            | 603          | -                                 | -            |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                                                                    | -                             | -            | -                                 | -            |
| Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde                                      | -                             | -            | -                                 | -            |
| Herclassificaties Daeb en N-Daeb en van en naar onroerende zaken VOV                                      | 959                           | 1.111        | 959                               | 1.111        |
| Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie.              | 2.583                         | 1.096        | -                                 | -            |
| Mutatie ten laste van voorziening                                                                         | 264                           | 733          | 259                               | -            |
| <b>Boekwaarde (marktwaaarde) 31 december</b>                                                              | <b>1.139</b>                  | <b>1.218</b> | <b>0</b>                          | <b>1.111</b> |

**Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)**

|                                                                                                           | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                           | ( x € 1000,-) | ( x € 1000,-) |
| <b>Boekwaarde (bedrijfswaarde) 1 januari</b>                                                              | <b>22.210</b> | <b>24.007</b> |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)                                                              | -             | -             |
| <b>herrekende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1 (marktwaaarde)</b> | <b>22.210</b> | <b>24.007</b> |
| Correctie beginsaldo                                                                                      | -             | 663           |
| Verkopen                                                                                                  | 465           | 143           |
| Terugkopen                                                                                                | 2.543         | 1.832         |
| Herwaardering boekjaar                                                                                    | 1.801         | 793           |
| Herwaardering correctie terugkoop                                                                         | 297           | 238           |
| <b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>                                                                     | <b>574</b>    | <b>1.797</b>  |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                                                                         | <b>21.636</b> | <b>22.210</b> |

| Specificatie ultimo boekjaar                              | 31-12-2016    | 31-12-2015    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verkopen                                                  | 21.741        | 24.126        |
| Herwaardering                                             | 105-          | 1.916-        |
| <b>Totaal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b> | <b>21.636</b> | <b>22.210</b> |

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio.

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                                | Kantoor/<br>werkplaats | Inventaris /<br>vervoermiddelen | Totaal       |
|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|
| Saldo begin boekjaar                           |                        |                                 |              |
| Aanschafwaarde                                 | 4.295                  | 1.783                           | 6.078        |
| Cumulatieve afschrijvingen                     | 931-                   | 1.198-                          | 2.129-       |
| Waardeveranderingen                            | 780-                   | -                               | 780-         |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>         | <b>2.584</b>           | <b>585</b>                      | <b>3.169</b> |
| Mutaties in het boekjaar                       |                        |                                 |              |
| Investerings                                   | -                      | 30                              | 30           |
| Desinvesteringen                               | -                      | -                               | -            |
| Afschrijvingen boekjaar                        | 132-                   | 179-                            | 311-         |
| Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen | -                      | -                               | -            |
| Overige waardeveranderingen                    | 324-                   |                                 | 324-         |
| Saldo mutaties in het boekjaar                 | <b>456-</b>            | <b>149-</b>                     | <b>605-</b>  |
| Saldo einde boekjaar                           |                        |                                 |              |
| Aanschafwaarde                                 | 4.295                  | 1.813                           | 6.108        |
| Cumulatieve afschrijvingen                     | 1.063-                 | 1.377-                          | 2.440-       |
| Waardeveranderingen                            | 1.104-                 | -                               | 1.104-       |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>         | <b>2.128</b>           | <b>436</b>                      | <b>2.564</b> |

### Financieel vaste activa

| Financiële vaste activa               | 31-12-2016   | 31-12-2015   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Latente belastingvorderingen          | 1.108        | 2.480        |
| Overige financiële vaste activa       | 99           | 99           |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b> | <b>1.207</b> | <b>2.579</b> |

**Latente belastingvorderingen**

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latente belastingverplichtingen en –vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 2,82% is gehanteerd. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie, over restant verrekenbaar verlies per 31 december 2016 van € 2.5 miljoen (2015: € 6,2 miljoen). Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 134,8 miljoen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, met uitzondering van de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld (verschil in waardering van 68 duizend (2015: € 0,4 miljoen). Daarnaast is een latentie opgenomen voor de waardering van de leningen (verschil in waardering € 1,3 miljoen (2015: € 1,4 miljoen). Per 31 december 2016 bedraagt de latentie op het vastgoed 0,0 miljoen,- (2015: € 1,1 miljoen) en op de leningen € 0,3 miljoen- (2015: € 0,3 miljoen)

Verloopoverzicht van de post latente belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

|                                                      | 2016        | 2015          |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Saldo jaarrekening 2015 1-1-2015                     |             |               |
| Effect stelselwijziging                              |             | 2.350         |
| <b>Herrekende boekwaarde 1-1-2015</b>                |             | <b>1.462-</b> |
|                                                      |             | <b>888</b>    |
| <i>Saldo begin boekjaar</i>                          |             |               |
| Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen            | 449         | 500           |
| Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen | 349         | 388           |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                      | <b>798</b>  | <b>888</b>    |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                      |             |               |
| Mutatie latentie u.h.v. verkopen                     | 433-        | 51-           |
| Mutatie latentie u.h.v. leningen                     | 22-         | 39-           |
| <b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>                | <b>455-</b> | <b>90-</b>    |
| <i>Saldo einde boekjaar</i>                          |             |               |
| Actieve belastinglatentie i.v.m. verkopen            | 16          | 449           |
| Actieve belastinglatentie i.v.m. waardering leningen | 327         | 349           |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                    | <b>343</b>  | <b>798</b>    |

Verloopoverzicht van de post latente belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

|                                                         | 2016         | 2015         |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                         | <b>1.682</b> | <b>1.661</b> |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                         |              |              |
| Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren | -            | 181          |
| Acute Vpb-last                                          | 917-         | 160-         |
| <b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>                   | <b>917-</b>  | <b>21</b>    |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                       | <b>765</b>   | <b>1.682</b> |
| <b>Totaal belastinglatenties</b>                        | <b>1.108</b> | <b>2.480</b> |

## Flottende activa

### Vorraden

#### Voorraad bestemd voor verkoop:

|                                      | 31-12-2016   | 31-12-2015 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| <i>Voorraad bestemd voor verkoop</i> | <b>1.226</b> | <b>798</b> |

Per 31 december 2016 zijn er 7 woningen in voorraad bestemd voor verkoop (2015: 4)

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop:

|                                                         | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Nieuwbouw koopwoningen</i>                           |            |            |
| Geactiveerde kosten                                     | 1.110      | 161        |
| Toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen | 203        | 55         |
| Af: gedeclareerde termijnen kopers                      | 1.060-     | -          |
| <b>Totaal nieuwbouw koopwoningen</b>                    | <b>253</b> | <b>216</b> |

#### Voorraad materialen:

|                            | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>Voorraad materialen</i> | -          | <b>118</b> |

De voorraad materiaal is beoordeeld op incourantheid en met ingang van 2016 worden de voorraden gewaardeerd op nul euro. De ingekochte materialen worden in met ingang van 2016 als onderhoudslast verwerkt.

## Vorderingen

|                                            | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                             | 143        | 143        |
| Belastingen en premies sociale verzekering | -          | -          |
| Overige vorderingen                        | 179        | 83         |
| Overlopende activa                         | 555        | 45         |
| <b>Totaal vorderingen</b>                  | <b>878</b> | <b>271</b> |

### Huurdebiteuren

|                                                   | 31-12-2016                        | 31-12-2015                        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Totaal huurdebiteuren</b>                      | <b>143</b>                        | <b>143</b>                        |
| Huurachterstanden in aantallen                    | Aantal huurders<br>per 31-12-2016 | Aantal huurders<br>per 31-12-2015 |
| Aantal vorderingen van 1 maand                    | 120                               | 120                               |
| Aantal vorderingen van 2 maanden                  | 29                                | 19                                |
| Aantal vorderingen van 3 maanden                  | 15                                | 17                                |
| Aantal vorderingen van 4 maanden en langer        | 32                                | 38                                |
| <b>Totaal aantal huurders met huurachterstand</b> | <b>196</b>                        | <b>194</b>                        |

De huurachterstanden bedragen 0,66% van de jaarhuur (2015: 0,67%). Op de vordering is een voorziening van € 38.487,- (2015 € 27.500,-) in mindering gebracht.

### Overige vorderingen

|                                   | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Overige vorderingen               | 204        | 83         |
| Voorziening overige vorderingen   | 24-        |            |
| <b>Totaal overige vorderingen</b> | <b>179</b> | <b>83</b>  |

De overige vorderingen is in 2016 hoger onder andere door de volgende posten: terugvordering van een te hoge WNT-declaratie van interim-bestuurder P. van der Berk en de afwikkeling DIGH.

### Overlopende activa

|                                    | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen bedragen          | 11         | -          |
| Vooruitontvangen facturen          | 15         | -          |
| Vooruitbetaalde rente en aflossing | 349        | -          |
| Overige overlopende activa         | 181        | 45         |
| <b>Totaal overlopende activa</b>   | <b>555</b> | <b>45</b>  |

### Liquide middelen

|                                | 31-12-2016   | 31-12-2015   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Rekening courant               | 3.364        | 1.545        |
| Spaarrekeningen                | 2            | 34           |
| <b>Totaal liquide middelen</b> | <b>3.366</b> | <b>1.580</b> |

Het gehele saldo van de liquide middelen staat Omnivera GWZ vrij ter beschikking

### Kredietfaciliteiten

Omnivera GWZ heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000,- en bij de ING bank € 500.000,-. Deze bedragen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2015.



## Passiva

### Eigen vermogen

#### Verloopoverzicht overige reserve

|                                             | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>             | <b>78.148</b> | <b>17.625</b> |
| Mutatie activa tgv stelselwijziging         | -             | 57.547        |
| Mutatie latentie VPB tgv stelselwijziging   | -             | 1.462-        |
| Correctie verschillen voorgaande jaren      | -             | -             |
| <b>Herrekende overige reserve 1 januari</b> | <b>78.148</b> | <b>73.710</b> |
| Realisatie uit hoofde van verkoop           | 1.493         | 1.655         |
| Realisatie uit hoofde van sloop             | 1.525         | -             |
| Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling   | 4.601         | 2.784         |
| Overige mutaties-verschillen                | -             | -             |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>           | <b>85.768</b> | <b>78.148</b> |

De overige mutaties betreffen de mutaties vanuit de herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### Verloop herwaarderingsreserve

|                                                    | Herwaarderings-<br>reserve DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarderings-<br>reserve niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarderings-<br>reserve<br>onroerende zaken<br>verkocht onder<br>voorwaarden | Totaal         |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>               | <b>65.726</b>                                                  | <b>549</b>                                                          | <b>-</b>                                                                        | <b>66.275</b>  |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 105.731                                                        | 3.932                                                               | -                                                                               | 109.663        |
| Herekende Herwaarderingsreserve 1 januari 2015     | <b>171.457</b>                                                 | <b>4.481</b>                                                        | <b>-</b>                                                                        | <b>175.938</b> |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | 1.080-                                                         | 575-                                                                | -                                                                               | 1.655-         |
| Realisatie uit hoofde van sloop                    | -                                                              | -                                                                   | -                                                                               | -              |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    | 17                                                             | 192-                                                                | -                                                                               | 175-           |
| Herclassificaties                                  | 221-                                                           | 221                                                                 | -                                                                               | -              |
| Overige mutaties                                   | -                                                              | -                                                                   | -                                                                               | -              |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>             | <b>170.173</b>                                                 | <b>3.934</b>                                                        | <b>-</b>                                                                        | <b>174.108</b> |

|                                                          | Herwaarderings-<br>reserve DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarderings-<br>reserve niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarderings-<br>reserve<br>onroerende zaken<br>verkocht onder<br>voorwaarden | Totaal         |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2016</b>                     | <b>170.173</b>                                                 | <b>3.934</b>                                                        | <b>-</b>                                                                        | <b>174.108</b> |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                        | 1.493-                                                         | -                                                                   | -                                                                               | 1.493-         |
| Realisatie uit hoofde van sloop                          | 1.525-                                                         | -                                                                   | -                                                                               | 1.525-         |
| Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde | 28.020                                                         | 391                                                                 | -                                                                               | 28.411         |
| Herclassificaties                                        | 44                                                             | 44-                                                                 | -                                                                               | -              |
| Overige mutaties                                         | -                                                              | -                                                                   | -                                                                               | -              |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>                   | <b>195.220</b>                                                 | <b>4.281</b>                                                        | <b>-</b>                                                                        | <b>199.500</b> |

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 33,0 miljoen ten gunste van het eigen vermogen te laten komen.

## Voorzieningen

|                                       | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Voorziening onrendabele investeringen | 390        | 124        |
| Overige voorzieningen                 | 189        | 211        |
| <b>Totaal voorzieningen</b>           | <b>579</b> | <b>335</b> |

### Voorziening onrendabele investeringen

#### Voorziening ORT Oranjebuurt

jaarrekening 2015 (bedrijfswaarde)

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Beginsaldo 1-1-2015      | 1.041 |
| Effect stelselwijziging  | 675-  |
| Saldo herrekend 1-1-2015 | 366   |

#### herrekening obv marktwaarde

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Beginsaldo 1-1-2015      | 366  |
| Correctie/aanpassing ORT | 156- |
| Ottrekking               | 86-  |
| Eindsaldo 31-12-2015     | 124  |

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Beginsaldo 1-1-2016      | 124  |
| Correctie/aanpassing ORT | 529  |
| Ottrekking               | 264- |
| Eindsaldo 31-12-2016     | 390  |

#### Voorziening ORT Dorpshart

jaarrekening 2015 (bedrijfswaarde)

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Beginsaldo 1-1-2015     | - |
| Effect stelselwijziging | - |

#### herrekening obv marktwaarde

|                      |      |
|----------------------|------|
| Beginsaldo 1-1-2015  | -    |
| Oplevering 2015      |      |
| Dotatie              | 648  |
| Ottrekking           | 648- |
| Eindsaldo 31-12-2015 | -    |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Beginsaldo 1-1-2016         | - |
| Correctie/aanpassing ORT    | - |
| Overige mutaties/oplevering | - |
| Eindsaldo 31-12-2016        | - |

### Overige voorzieningen

|                                   | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|------|------|
| <u>Voorziening loopbaanbudget</u> |      |      |
| Saldo begin boekjaar              | 88   | 61   |
| Dotatie                           | 17   | 38   |
| Ottrekking                        | -18  | -12  |
| Saldo einde boekjaar              | 87   | 88   |

Voorziening jubileumuitkering

|                             | 2016      | 2015      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| <i>Saldo begin boekjaar</i> | 73        | 21        |
| Dotatie                     | 14        | 54        |
| Onttrekking                 | -9        | -1        |
| <i>Saldo einde boekjaar</i> | <b>78</b> | <b>73</b> |

Voorziening verplichting vertrokken medewerkers

|                             | 2016      | 2015      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| <i>Saldo begin boekjaar</i> | 50        | 118       |
| Dotatie                     | 0         | 0         |
| Onttrekking                 | -26       | -68       |
| <i>Saldo einde boekjaar</i> | <b>24</b> | <b>50</b> |

## Langlopende schulden

|                                                                           | 31-12-2016     | 31-12-2015     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leningen kredietinstellingen                                              | 101.699        | 103.569        |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 21.621         | 22.857         |
| Waarborgsommen                                                            | 4              | 4              |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                        | <b>123.324</b> | <b>126.430</b> |

Leningen kredietinstellingen

|                                                           | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                                | <b>103.569</b> | <b>119.005</b> |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                           |                |                |
| Nieuwe leningen                                           | 7.000          | 2.500          |
| Aflossingen                                               | 8.870-         | 17.936-        |
| <b>Saldo mutaties in het boekjaar</b>                     | <b>1.870-</b>  | <b>15.436-</b> |
| Saldo per 31 december                                     | 101.699        | 103.569        |
| Waarvan kortlopend                                        | 4.996-         | 3.853-         |
| <b>Saldo per 31 december gepresenteerd als langlopend</b> | <b>96.703</b>  | <b>99.716</b>  |

### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,16% (2015: 4,09%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 4.996 (x € 1.000) bedragen.

### Looptijd

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar  
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar  
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar

| 2016           | 2015           |
|----------------|----------------|
| 1.046          | -              |
| 20.657         | 14.017         |
| 79.995         | 89.551         |
| <b>101.699</b> | <b>103.568</b> |

**Totaal**

### Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 66,8 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Van de overige leningen wordt € 28,5 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

### Swaps

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

- Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/7/2010 - 2/7/2030
- Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/9/2010 - 2/9/2027
- Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/10/2011 - 2/10/2024

Alle swaps zijn per 31 december 2016 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Omnivera GWZ heeft geen CSA-contracten waarin breakclausules of margin calls zijn opgenomen waarvoor bijstortingen nodig zouden zijn. Conform RJ 290 "financiële instrumenten" zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2016 € 3.522.057 negatief (2015: € 3.371.019 negatief).

### Basisrentelening

Omnivera GWZ heeft op 27 december 2011 met de NWB een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,4 miljoen. Hierbij is een basisrente afgesproken van 3,42% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Als op het moment van creditspread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (NWB) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een "break cost" te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Het saldo van de huidige marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de "break cost".

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 127,2 miljoen. Dit is 125% van de nominale waarde.

### Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als "Te Woon" woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Omnivera GWZ. De looptijd van deze verplichting is langer dan vijf jaar.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

|                                       | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | <b>22.857</b> | <b>24.982</b> |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>       |               |               |
| Correctie beginsaldo                  | -             | 708-          |
| Verkopen                              | 455           | 143           |
| Terugkopen                            | 2.649-        | 1.913-        |
| Herwaardering boekjaar                | 768           | 510           |
| Herwaardering, correctie terugkoop    | 191           | 157-          |
| <b>Saldo mutaties in het boekjaar</b> | <b>1.236-</b> | <b>2.125-</b> |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | <b>21.621</b> | <b>22.857</b> |

Per 31 december 2016 betrof dit 147 woningen.

### Waarborgsommen

De waarborgsommen die volgens de huurovereenkomst van huurders worden ontvangen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst is verschuldigd. De waarborgsommen zijn in december 2015 merendeels terugbetaald aan de huurders.

|                                 | 2016     | 2015     |
|---------------------------------|----------|----------|
| <i>Saldo begin boekjaar</i>     | 4        | 121      |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> |          | 117-     |
| <i>Saldo einde boekjaar</i>     | <b>4</b> | <b>4</b> |

### Kortlopende schulden

|                                            | 31-12-2016   | 31-12-2015    |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Schulden aan kredietinstellingen           | 4.996        | 3.853         |
| Schulden aan leveranciers                  | 1.130        | 881           |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 398          | 531           |
| Schulden aan gemeente                      | -            | 30            |
| Overige schulden                           | 254          | 231           |
| Overlopende passiva                        | 2.758        | 4.712         |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>         | <b>9.536</b> | <b>10.238</b> |

Belastingen en premies sociale verzekering

|                                                          | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Omzetbelasting                                           | 278        | 456        |
| Nog te betalen pensioenpremies                           | 44         | 35         |
| Overige belastingen en premies sociale verzekering       | 76         | 40         |
| <i>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</i> | <b>398</b> | <b>531</b> |

Overige schulden

|                                          | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Nog te verrekenen servicekosten huurders | 183        | 164        |
| Reservering vakantiedagen                | 71         | 67         |
| Zorgpartijen                             |            | -          |
| Overige                                  |            | -          |
| <i>Totaal overige schulden</i>           | <b>254</b> | <b>231</b> |

Overlopende passiva

|                                   | 31-12-2016   | 31-12-2015   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente              | 2.240        | 2.331        |
| Nog te betalen bedragen           | 179          | 963          |
| Overige overlopende passiva       | 100          | 1.181        |
| Vooruitontvangen huren            | 239          | 237          |
| <i>Totaal overlopende passiva</i> | <b>2.758</b> | <b>4.712</b> |

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningtypen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant.

Het obligo bedraagt voor Omnivera € 2,5 miljoen.

### Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Omnivera GWZ heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht versterkt, zoals bedoeld in het reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het "ingezette" bezit van Omnivera GWZ. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Omnivera niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

### Zekerheden

Omnivera GWZ heeft ten behoeve van de kredietfaciliteit en middellange leningen een 1e bankhypotheek gevestigd ad € 125.000 op het kantoorpand Dorpsstraat 82 te Lexmond. Eén van de voorwaarden bij deze kredietfaciliteit is dat de solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde minimaal 15% bedraagt. In januari 2017 is met het oog op het voornemen het voornoemde pand te verkopen dit hypotheek opgeheven.

### Leaseverplichtingen

Omnivera GWZ heeft leaseverplichtingen ten aanzien van:

2 Sharp Copiers/printers MX-3570N afgesloten per 1 september 2016 met een looptijd van 5 jaar. De totale leasewaarde bedraagt: € 67.824,-. De toekomstige leaseverplichting per 31-12-2016 bedraagt: € 64.087,-.

### Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

| De verplichtingen per 31 december zijn als volgt: | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam               | 5.484.856  | 8.412.221  |
| Dorpshuislocatie, Lexmond                         | 0          | 359.966    |
| Totaal                                            | 5.484.856  | 8.772.187  |

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van materiele invloed zijn op hetgeen gepresenteerd wordt in de jaarrekening.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel model)

(bedragen in € 1.000)

### Huuropbrengsten

|                                                             | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>         |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                    | 20.325 | 19.651 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                      | 92     | 309    |
| Af: huurderiving wegens leegstand                           | 157-   | 150-   |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid                        | 2-     | 39-    |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie      | 20.258 | 19.771 |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>    |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                    | 505    | 496    |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                      | 180    | 194    |
| Af: huurderiving wegens leegstand                           | 22-    | 22-    |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid                        | -      | -      |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 663    | 668    |
| Totaal huuropbrengsten                                      | 20.921 | 20.439 |

De huurderiving bedraagt 0,86 % van de te ontvangen huur (2015: 1,02%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 0,54%, bij mutatie wordt de huurprijs aangepast tot gemiddeld 71,3% van de maximaal redelijke huur.

### Servicecontracten

#### Opbrengsten servicecontracten

|                                             | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Overige goederen, leveringen en diensten    | 844  | 880  |
| Af: Opbrengstenderiving wegens leegstand    |      |      |
| Af: Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid |      |      |
| Totaal opbrengsten servicecontracten        | 844  | 880  |

#### Lasten servicecontracten

|                                          | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------|------|------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 710- | 751- |
| Totaal servicecontracten                 | 710- | 751- |



## Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|                                              | 2016   | 2015   |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Toegerekende personeelskosten                | 678-   | 652-   |
| Toegerekende overige organisatiekosten       | 298-   | 951-   |
| Toegerekende afschrijvingen                  | 195-   | 86-    |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 1.171- | 1.689- |

## Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                                                  | 2016   | 2015   |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Onderhoudslasten (niet cyclisch)                                 | 1.162- | 1.011- |
| Afboeking voorraad en ingekochte materialen 2016 (niet cyclisch) | 143-   | -      |
| Onderhoudslasten (cyclisch)                                      | 2.807- | 2.870- |
| Toegerekende personeelskosten                                    | 1.112- | 1.070- |
| Toegerekende overige organisatiekosten                           | 488-   | 1.562- |
| Toegerekende afschrijvingen                                      | 320-   | 142-   |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten                             | 6.032- | 6.655- |

|                                                                                               | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie                                    | 5.833- | 6.598- |
| Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie afboeking voorraad materialen      | 142-   | -      |
| Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                               | 56-    | 57-    |
| Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie afboeking voorraad materialen | 1-     | -      |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 6.032- | 6.655- |

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                         | 2016  | 2015  |
|-------------------------|-------|-------|
| Planmatig onderhoud     | 2.807 | 2.863 |
| Mutatieonderhoud        | 578   | 400   |
| Klachtenonderhoud       | 700   | 612   |
| Totaal onderhoudslasten | 4.085 | 3.875 |

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                         | 2016 | 2015 |
|-------------------------|------|------|
| Planmatig onderhoud     | 7    | 7    |
| Mutatieonderhoud        | -    | -    |
| Klachtenonderhoud       | 20   | -    |
| Totaal onderhoudslasten | 27   | 7    |

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

|                                                              | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Erfpacht                                                     | 23-    | 23-    |
| OZB                                                          | 1.023- | 983-   |
| Sectorspecifieke heffing, incl. bijdrage Aw                  | 2.315- | 2.148- |
| Bijdrage VvE                                                 | 105-   | 97-    |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 3.466- | 3.251- |

### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

|                                                 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| <u>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</u> |      |      |
| Opbrengst verkopen projecten                    | 149  | 145  |
| Bij/af: resultaatneming op projecten            |      |      |
| Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 149  | 145  |

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

|                                                              | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------------------|------|------|
| Lonen en salarissen                                          | 7-   | 7-   |
| Overige organisatiekosten                                    | 5-   | 11-  |
| Financieringskosten                                          |      |      |
| Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 12-  | 18-  |

### Pensioenverplichtingen

Omnivera GWZ heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De dekkinggraad van het bedrijfstak pensioenfonds, SPW Pensioenfonds voor de woningcorporaties, bedraagt per 31 december 2016 109,5% versus 109% per 31 december 2015.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

DAEB-vastgoed in exploitatie

|                                                         | 2016   | 2015   |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit                       | 3.887  | 3.006  |
| Af: direct toerekenbare kosten                          |        |        |
| Af: boekwaarde                                          | 2.431- | 1.953- |
| Af: toegerekende organisatiekosten                      | 168-   | 188-   |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                         | 1.288  | 865    |
| Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden | -      | -      |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit |        |        |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.288  | 865    |

niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

|                                                         | 2016 | 2015  |
|---------------------------------------------------------|------|-------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit                       |      | 1.301 |
| Af: direct toerekenbare kosten                          |      |       |
| Af: boekwaarde                                          |      | 845-  |
| Af: toegerekende organisatiekosten                      | 1-   | 43-   |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                         | 1-   | 413   |
| Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden |      | -     |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit |      |       |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1-   | 413   |

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                                                            | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Waardeverminderingen                                                                       |        |        |
| Afwaardering project in ontwikkeling Dorpshuislocatie fase II                              | -      | 648-   |
| Waardevermindering project AF-hoed                                                         | 259-   | 810-   |
| Afwaardering project Gorinchemsestraat                                                     | -      | 6-     |
| Afwaardering project Recht van ter Leede                                                   | 1-     | 20-    |
| Afwaardering niet tot uitvoering gebrachte projecten                                       | 41-    | 573-   |
| Correctie op eerder genomen onrendabele investeringen (Oranjebuurt)                        | 529-   | 156-   |
| Correctie sloop Oranjebuurt                                                                | 1.871- |        |
| Terugname waardeverminderingen                                                             |        |        |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.701- | 2.213- |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

## Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### DAEB-vastgoed in exploitatie

|                                                                 | 2016   | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|------|
| Toename marktwaarde                                             | 29.155 |      |
| Afname marktwaarde                                              |        | 299- |
| Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie | 29.155 | 299- |

### niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

|                                                                      | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Toename marktwaarde                                                  | 526  | 89   |
| Afname marktwaarde                                                   |      |      |
| Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 526  | 89   |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### Vastgoed verkocht onder voorwaarden

|                                                                                   | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Waardeverandering van terugkoopverplichtingen                                     | 545  | 202  |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | 545  | 202  |

## Nettoresultaat overige activiteiten

|                                            | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Opbrengst overige activiteiten             | 47   | 229  |
| Kosten overige activiteiten                | -    |      |
| Totaal nettoresultaat overige activiteiten | 47   | 229  |

## Afschrijvingen materiële vaste activa

|                                                                            | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie   | 324- |      |
| Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 311- | 281- |
| Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa                           | 635- | 281- |

## Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

|                                                            | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen                                        | 1.660 | 1.564 |
| Sociale lasten                                             | 283   | 278   |
| Pensioenlasten                                             | 262   | 280   |
| Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | 2.205 | 2.122 |

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat. De kostentoedeling is gebaseerd op het aantal fte's inclusief vacatures. Dit leidt tot de volgende verdeelsleutel:

|                                                 | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Afdeling Wonen                                  | 56,5%  | 56,5%  |
| Afdeling Vastgoed                               | 11,6%  | 11,6%  |
| Bedrijfsondersteuning incl directeur-bestuurder | 16,8%  | 16,8%  |
| Afdeling financiën                              | 15,2%  | 15,2%  |
| Totaal                                          | 100,0% | 100,0% |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## WNT-verantwoording 2016

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Omnivera GWZ valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 131.000.

## Directeur-bestuurder

In heel 2016 is mevrouw E. ter Borg directeur-bestuurder van Omnivera GWZ.

| <b>E. ter Borg</b>                             | 2016           | 2015          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Beloning                                       | 106.070        | 25.750        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -              | -             |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | 18.930         | 5.306         |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>125.000</b> | <b>31.056</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 131.000        |               |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%           |               |
| FTE                                            | 1,0            |               |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 131.000        |               |

Er is in 2016 € 42.363 aan loonheffing ingehouden en € 9.830 aan sociale lasten betaald. De bestuurder valt onder het toepasselijk WNT-maximum en de overgangsregeling is niet van toepassing.

## Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt:

**M. van Berkel (voorzitter)**

Beloning  
Belastbare kostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

**Totaal bezoldiging**

Bezoldigingsmaximum  
Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016)  
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

|                                                | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Beloning                                       | 13.576        | 11.959        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 502           | 1.088         |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -             | -             |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>14.078</b> | <b>13.047</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 19.650        |               |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%          |               |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 19.650        |               |

**De heer E.R. Burgerhout (lid)**

Beloning  
Belastbare kostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

**Totaal bezoldiging**

Bezoldigingsmaximum  
Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016)  
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

|                                                | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 9.066        | 7.973        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 452          | 946          |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>9.518</b> | <b>8.919</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%         |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 13.100       |              |

**De heer J. Timmer (lid)**

Beloning  
Belastbare kostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

**Totaal bezoldiging**

Bezoldigingsmaximum  
Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016)  
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

|                                                | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 9.066        | 7.972        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | 122          | 212          |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>9.188</b> | <b>8.185</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 31-12-2016) | 100%         |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 13.100       |              |

**Mevrouw M.J.E. Boudesteijn (lid)**

Beloning  
Belastbare kostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

**Totaal bezoldiging**

Bezoldigingsmaximum  
Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 30-06-2016)  
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

|                                                | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 4.022        | 7.972        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>4.022</b> | <b>7.972</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 30-06-2016) | 50%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 6.550        |              |

| <b>J. Havelaar (lid)</b>                       | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beloning                                       | 2.962        | 6.620        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>2.962</b> | <b>6.620</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 13-05-2016) | 37%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 4.796        |              |
| <b>E.M. van der Es (lid)</b>                   | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
| Beloning                                       | 2.962        | 6.620        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>2.962</b> | <b>6.620</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 13-05-2016) | 37%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 4.796        |              |
| <b>A. Bogerd (lid)</b>                         | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
| Beloning                                       | 1.341        | 4.022        |
| Belastbare kostenvergoedingen                  | -            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn               | -            | -            |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                      | <b>1.341</b> | <b>4.022</b> |
| Bezoldigingsmaximum                            | 13.100       |              |
| Duur dienstverband (01-01-2016 t/m 29-02-2016) | 16%          |              |
| Persoonlijk bezoldigingsmaximum                | 2.148        |              |

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

### Overige organisatiekosten

In de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven functionele indeling (Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2016) zijn de volgende activiteiten als aparte "Functie" Overige organisatiekosten gedefinieerd:

- Treasury
- Personeel en organisatie
- Jaarverslaggeving

Aan deze activiteiten worden de volgende kosten toegerekend:

|                                        | 2016        | 2015        |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Overige organisatiekosten              | 19-         | -           |
| Toegerekende personeelskosten          | 158-        | 152-        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 49-         | 221-        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 47-         | 20-         |
| Totaal overige organisatiekosten       | <b>273-</b> | <b>393-</b> |

### Overige bedrijfslasten

|                                                            | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Huisvestingskosten                                         | 112          | 108          |
| Kosten Raad van Commissarissen                             | 101          | 163          |
| Kosten huurdersbelangenorganisaties                        | 26           | 22           |
| Overige personeelskosten                                   | 184          | 187          |
| Inleenkrachten                                             | 361          | 461          |
| Exploitatielasten vervoermiddelen                          | 36           | 35           |
| Automatiseringskosten                                      | 302          | 367          |
| Drukwerk / kantoorbenodigdheden                            | 49           | 44           |
| Bewonersblad/-informatie                                   | 18           | 5            |
| Porti- en telefoonkosten                                   | 52           | 50           |
| Verzekeringen                                              | 11           | 16           |
| Kosten accountantsorganisatie                              | 105          | 116          |
| Advies- en fusiekosten (incl. energie- en kwaliteitslabel) | 240          | 1.009        |
| Contributie Aedes                                          | 28           | 29           |
| Kosten woonruimteverdeling                                 | 3            | 1            |
| Kosten korting automatische incasso                        | -            | 11           |
| Overige algemene organisatiekosten                         | 42           | 66           |
| Kosten bij mutaties                                        | 3            | 2            |
| Overige kosten servicedienst                               | 7            | 9            |
| Algemeen beheerskosten derden                              | 11           | 12           |
| Totaal organisatiekosten                                   | <b>1.691</b> | <b>2.713</b> |

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie "Toerekening baten en lasten".



De grootste verschillen tussen 2015 en 2016 betreffen onder andere:

- Kosten inleenkrachten lager (€ 100.000,-);
- Advies- en fusiekosten lager: in 2015 was éénmalig een bedrag van € 500.000,- opgenomen voor onderzoek projecten, een deel van dit bedrag is niet uitgegeven en is in mindering gebracht op deze kostenpost.

## Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn toe te rekenen aan DAEB en niet-DAEB:

|                                                | 2016        | 2015        |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie      | 392-        | 726-        |
| Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 6-          | 14-         |
| Totaal leefbaarheid                            | <b>398-</b> | <b>740-</b> |

In bovengenoemde kosten zijn inbegrepen de indirect toegerekende organisatiekosten. De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 246.563 (2015: € 212.000). Dat is € 79 per verhuureenheid (2015: € 67). De maximale uitgaven genoemd in de Woningwet mogen per verhuureenheid € 126,25.

## Specificatie accountantsshonoraria BDO

| 2016                         | Accountants-<br>kosten | Overige<br>diensten | Totaal     |
|------------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| Controle van de jaarrekening | 105                    | -                   | 105        |
| Andere controleopdrachten    | -                      | -                   | -          |
| Fiscale adviesdiensten       | -                      | -                   | -          |
| Andere niet-controlediensten | 18                     | -                   | 18         |
|                              | <b>123</b>             | <b>-</b>            | <b>123</b> |

| 2015                         | Accountants-<br>kosten | Overige<br>diensten | Totaal     |
|------------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| Controle van de jaarrekening | 107                    | -                   | 107        |
| Andere controleopdrachten    | -                      | -                   | -          |
| Fiscale adviesdiensten       | -                      | -                   | -          |
| Andere niet-controlediensten | 28                     | -                   | 28         |
|                              | <b>135</b>             | <b>-</b>            | <b>135</b> |

## Financiële baten en lasten

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                                      | 2016     | 2015      |
|------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Rentebaten rekening-courant en deposito's            |          |           |
| Overige rentebaten                                   |          | 21        |
| Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | <b>-</b> | <b>21</b> |

## Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                                      | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen | 4.285-        | 4.557-        |
| Rentelasten rekening-courant                         | -             | -             |
| Resultaten derivaten                                 | -             | -             |
| Overige rentelasten                                  | 42-           | 41-           |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>     | <b>4.327-</b> | <b>4.598-</b> |

## **Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

|                                                                                                       | 2016          | 2015       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren                                               | -             | 181        |
| Acute last obv raming verslagjaar                                                                     | 917-          | 160-       |
| Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot de lening portefeuille | 22-           | 39-        |
| Mutatie actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot ingerekende verkopen   | 433-          | 51-        |
| <b>Totaal belastingen</b>                                                                             | <b>1.372-</b> | <b>69-</b> |

## Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

|                                                        |     | 2016    |                |
|--------------------------------------------------------|-----|---------|----------------|
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting      |     |         | <b>34.384</b>  |
| <u>Correcties:</u>                                     |     |         |                |
| Verkoop bestaande onroerende goederen                  | -/- | 1.502-  |                |
| Afschrijving vaste activa                              | +   | 224     |                |
| Overige waardeverandering materiële vaste activa       | -/- | 29.681- |                |
| Lasten servicecontracten                               | +   | -       |                |
| Lasten onderhoud                                       | +   | 211-    |                |
| Overige bedrijfslasten                                 | +   | 1-      |                |
| Rentelasten                                            | -/- | 142-    |                |
|                                                        |     |         | <b>31.337-</b> |
| <u>Extra comptabele correcties:</u>                    |     |         |                |
| Fiscaal niet-aftrekbare kosten (forfait 0,4%)          | -/- | 7       |                |
| Investeringsaftrek                                     | +   | -       |                |
| Bijdrage Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting       | -/- | -       |                |
|                                                        |     |         | <b>7</b>       |
| <b>Belastbare winst 2016 (voor verliesverrekening)</b> |     |         | <b>3.054</b>   |
| Verrekenbaar verlies voorgaande jaren                  |     |         | 3.054-         |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                               |     |         | <b>-</b>       |

Te betalen vennootschapsbelasting:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1e schijf => tot € 200.000 20%   | 0 |
| 2e schijf => vanaf € 200.000 25% | 0 |

Verloop verrekenbare verliezen voorgaande jaren:

| <b>GWZ</b>             | <b>1-1-2016</b> | <b>mutatie</b> | <b>31-12-2016</b> |
|------------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Verrekenbare verliezen |                 |                |                   |
| 2009                   | -               | -              | -                 |
| 2010                   | -               | -              | -                 |
| 2011                   | -               | -              | -                 |
| 2013                   | 1.771           | 1.018-         | 753               |
| 2014                   | 1.155           | -              | 1.155             |
|                        | <b>2.926</b>    | <b>1.018-</b>  | <b>1.908</b>      |
| <b>Omnivera</b>        | <b>1-1-2016</b> | <b>mutatie</b> | <b>31-12-2016</b> |
| Verrekenbare verliezen |                 |                |                   |
| 2009                   | -               |                | -                 |
| 2010                   | 1.490           | 1.490-         | -                 |
| 2011                   | -               |                | -                 |
| 2013                   | -               |                | -                 |
| 2014                   | 1.745           | 546-           | 1.199             |
|                        | <b>3.235</b>    | <b>2.036-</b>  | <b>1.199</b>      |
|                        | <b>6.161</b>    | <b>3.054-</b>  | <b>3.107</b>      |

## **Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht**

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2016 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2016 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen. Van de totale investeringen van € 5,978 miljoen kan een bedrag van ongeveer € 4,695 miljoen worden aangemerkt als uitbreidingsinvesteringen.

### **Ondertekening, directeur-bestuurder:**

Hardinxveld-Giessendam, 30 juni 2017

Elisabeth ter Borg  
directeur-bestuurder Omnivera GWZ

### **Ondertekening, De Raad van Commissarissen:**

Hardinxveld-Giessendam, 30 juni 2017

De heer M.E.N. van Berkel

De heer E.R. Burgerhout

De heer J. Timmer

Mevrouw T. van Gurp

Mevrouw E. van Beelen

## Kengetallen

| Boekjaar                                              | 2016         | 2015         |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal verhuureenheden</b>                         |              |              |
| Woningen totaal                                       | 3.140        | 3.147        |
| Zorgeenheden                                          | 175          | 175          |
| Totaal aantal woongelegenheden                        | <b>3.315</b> | <b>3.322</b> |
| Garages en parkeerplaatsen                            | 86           | 86           |
| Bedrijfsruimten/winkels                               | 8            | 8            |
| Woonwagenstandplaatsen                                | 7            | 7            |
| Overige VHE's                                         | 4            | 4            |
| Totaal aantal VHE's                                   | <b>3.420</b> | <b>3.427</b> |
| <u>DAEB / niet-DAEB (definitie Woningwet)</u>         |              |              |
| Aantal DAEB woningen                                  | <b>3.084</b> | <b>3.092</b> |
| Aantal niet-DAEB woningen                             | <b>56</b>    | <b>55</b>    |
| <b>Totaal zelfstandige woningen</b>                   | <b>3.140</b> | <b>3.147</b> |
| <b>Woningen VoV</b>                                   |              |              |
| Beginstand                                            | 163          | 176          |
| Aantal teruggekochte woningen                         | 18           | 14           |
| Aantal definitief verkochte woningen (bloot eigendom) | 1            | 0            |
| Aantal verkochte woningen                             | 3            | 1            |
| Totaal aantal woningen                                | <b>147</b>   | <b>163</b>   |
| <b>Mutaties in het woningbezit</b>                    |              |              |
| Aantal opgeleverde woningen                           | 19           | 8            |
| Aantal opgeleverde zorgeenheden                       | 0            | 0            |
| Aantal aangekocht                                     | 9            | 8            |
| Aantal verkochte woningen                             | -21          | -22          |
| Aantal verkochte zorgeenheden                         | 0            | 0            |
| Aantal gesloopt                                       | -14          | -20          |
| Overige mutaties                                      | 0            | 0            |
| Totaal mutaties                                       | <b>-7</b>    | <b>-26</b>   |
| <b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>           |              |              |
| Goedkoop                                              | 565          | 586          |
| Betaalbaar                                            | 2.267        | 2.264        |
| Duur tot toeslaggrens                                 | 252          | 244          |
| > huurtoeslaggrens                                    | 56           | 53           |
| <b>Totaal</b>                                         | <b>3.140</b> | <b>3.147</b> |
| <b>Kwaliteit</b>                                      |              |              |
| Aantal reparatieverzoeken / woning                    | 1,32         | 1,20         |
| Kosten niet planmatig onderhoud per woning            | 559          | 304          |
| Totaal kosten onderhoud per woning                    | <b>1.406</b> | <b>1.166</b> |
| <b>Prijs en kwaliteit</b>                             |              |              |
| Gemiddelde aantal punten WWS                          | 157,0        | 154,0        |
| Gemiddelde netto huurprijs                            | 509          | 502          |
| Huur in % maximaal redelijke huurprijs                | 63,7         | 66,1         |
| Huur / WOZ-waarde                                     | 3,78%        | 3,74%        |
| <b>Het verhuren van woningen</b>                      |              |              |
| Mutatiegraad                                          | 8,1          | 6,8          |
| Aanbiedingsgraad                                      | 2,87         | 2,86         |
| Huurachterstand in % jaarhuur                         | 0,66         | 0,67         |
| Huurderving in % jaarhuur                             | 0,78         | 1,02         |

| Boekjaar                                                            | 2016    | 2015    |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Financiële continuïteit</b>                                      |         |         |
| Solvabiliteit                                                       | 69,1%   | 65,6%   |
| Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen                             | 4,22%   | 4,09%   |
| Rentedekkingsgraad (ICR)                                            | 1,88    | 1,92    |
| DSCR                                                                | 1,36    | 1,22    |
| Bedrijfslasten per woning                                           | 1.498   | 1.789   |
| Loan to value (bedrijfswaarde)                                      | 55,9%   | 58,8%   |
| Dekkingsratio (Leningen in % van de WOZ-waarde)                     | 13,4%   | 12,7%   |
| <b>Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)</b> |         |         |
| Eigen vermogen                                                      | 86.706  | 76.233  |
| Balanstotaal                                                        | 125.447 | 116.219 |
| Jaarresultaat                                                       | 9.958   | 785     |
| Langlopende schulden                                                | 31.243  | 31.111  |
| Marktwaaarde                                                        | 114.101 | 104.930 |
| Bedrijfswaarde                                                      | 55.859  | 52.875  |
| WOZ-waarde                                                          | 161.423 | 161.096 |
| Rentelasten                                                         | 1.305   | 1.381   |
| Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten                                  | 20,7%   | 22,3%   |
| <b>Medewerkers</b>                                                  |         |         |
| Aantal medewerkers                                                  | 39      | 37      |
| Aantal vrouwen                                                      | 21      | 20      |
| Aantal mannen                                                       | 18      | 17      |
| Aantal Fte                                                          | 32      | 31      |
| Aantal Fte per 100 woningen                                         | 1,0     | 0,9     |
| Personeelskosten per fte                                            | 73.689  | 74.830  |
| Personeelskosten per woning                                         | 721     | 694     |
| Gemiddelde leeftijd                                                 | 49      | 47      |
| Ziekteverzuim                                                       | 7,4%    | 2,3%    |

## CONTROLEVERKLARING



T: +31 (0)30 284 98 00  
E: utrecht@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht  
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht  
Nederland

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Omnivera GWZ

#### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

##### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Omnivera GWZ te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Omnivera GWZ op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2016.
- 2 De winst- en verliesrekening over 2016.
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### *Benadrukking van de waarderingsgrondslag:*

Wij vestigen de aandacht op de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, onderdeel 'regelgeving' op pagina 6 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Omnivera GWZ het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

##### *De basis voor ons oordeel*

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Omnivera GWZ, zoals vereist in 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.

#### B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het verslag van de directeur-bestuurder.
- Het volkshuisvestelijk verslag.
- Het verslag van de Raad van Commissarissen.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171209.  
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.  
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.





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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

#### **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

##### *Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening*

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel 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 vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Utrecht, 30 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA