

Gemeente Woudenberg
College Burgemeester & Wethouders
Postbus 16
3930 EA WOUDEBERG

Datum
30 juni 2020

Kenmerk
MGS/MBF

Onderwerp
Activiteitenoverzicht 2021-2025

Geacht College,

Hierbij ontvangt u ons het activiteitenoverzicht 2021 t/m 2025. Het overzicht bevat onze inzet voor de prestatieafspraken die wij dit jaar willen maken met u en onze huurdersorganisatie.

Door verschil in werkwijze en formulering van het activiteitenoverzicht tussen Vallei Wonen en Omnia Wonen ziet het activiteitenoverzicht er anders uit dan voorgaande jaren en is data niet altijd te vergelijken.

Om onze ambities te kunnen realiseren hebben we op verschillende onderdelen de gemeente dringend nodig als samenwerkingspartner. Dit geldt met name voor nieuwbouw en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Ik licht dit in deze brief nader toe.

Beleidsintegratie

Dit jaar hebben we een start gemaakt met de beleidsintegratie en onderzoeken we hoe we het beleid van Omnia Wonen en dat van Vallei Wonen goed op elkaar kunnen afstemmen. Deze beleidsintegratie loopt door in 2021.

Nieuwbouw

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Woudenberg. We hechten er zeer aan daarbij uit te gaan van gemeenschappelijk gedragen woningmarkt- en woonwensenonderzoek. We hebben hierover afspraken gemaakt in de Prestatieafspraken 2020. De uitkomsten van het WBO 2020 zijn voor ons een basis welke wij benutten bij de uitvoering van onze portefeuillestrategie en vastgoedsturing en daarmee voor onder andere nieuwe afspraken over de toevoeging van sociale huurwoningen in Woudenberg in de komende 10 jaar.

Vooralsnog gaan we uit van een toevoeging van 175 sociale huurwoningen in de komende 10 jaar. Voor 41 woningen zijn plannen aan de Nijverheid en Hoevelaar. Voor de overige woningen is er nog geen locatie beschikbaar. We hebben de gemeente nodig om aan grondposities, die betaalbaar zijn, te komen, zodat wij in staat zijn op financieel verantwoorde wijze woningen met betaalbare huren op te leveren. Zelfs in deze tijd van hoge bouwkosten en sterk kostenverhogende duurzaamheidseisen.

Doorstroming

Naast het bouwen van nieuwe woningen ter uitbreiding van haar woningvoorraad zoekt Omnia Wonen naar mogelijkheden gericht op het beter benutten van haar voorraad, zoals het stimuleren van doorstroming. Zo zouden we graag zien dat we met nieuwbouwwoningen (maar ook in de bestaande voorraad) de doorstroming op gang kunnen brengen, zodat meer huishoudens een passende woning kunnen huren.

Verduurzaming

Verduurzamen staat bij Omnia Wonen volledig in het teken van betaalbare woonlasten. Het is geen doel op zich. We verduurzamen als dit voor de huurder lagere energiekosten met zich meebrengt en dit opweegt tegen de verhoging in huur- of servicekosten. Een groot deel van het woningbezit van Omnia Wonen heeft met het oog hierop inmiddels al een groen energielabel, met name door investeringen in isolatie.

De opgave voor de komende decennia is desondanks fors. De (rijks-)overheid wil naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 en wil woonwijken aardgasvrij maken. Het is van groot belang dat er afgewogen keuzes worden gemaakt voor de toekomstige warmtevoorziening van wijken en kernen, omdat de investeringen in duurzaamheid drukken op onze investeringscapaciteit voor bijvoorbeeld nieuwbouw. Wij vragen daarom om bij het maken van keuzes de belangen van de huidige en toekomstige huurders en woningzoekenden sterk mee te laten wegen en ons te betrekken bij het afwegen van de alternatieven voor aardgas. Bij het opstellen van de Transitie Visie Warmte in uw gemeente worden wij graag actief betrokken.

Financiën

Omnia Wonen is een financieel solide corporatie. Dit willen wij ook in de toekomst blijven. We constateren dat we met de ambitie om te investeren in nieuwbouw, duurzaamheid en het noodzakelijke onderhoud we nauwlettend in de gaten moeten houden of we binnen de kritische grens van met name de rentedekkingsgraad (ICR) en de loan to value (LTV) blijven. De opgenomen activiteiten zijn daarom onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de Begroting 2021 en meerjarenbegroting door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen.

Tot slot

Wij nodigen u uit om op basis van het bijgevoegde activiteitenoverzicht met ons en de S.H.O.W. in gesprek te gaan over de prestatieafspraken voor 2021.

Mocht u vragen hebben over het activiteitenoverzicht dan kunt u contact opnemen met Marjan Beekhof, via telefoonnummer 0341-278783.

Met vriendelijke groeten,



M.A.J. Govers
directeur-bestuurder

Bijlage: Activiteitenoverzicht 2021-2025