

Activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2021-2025

Gemeente Woudenberg

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

Omnia Wonen is een woningcorporatie die actief is in dertien gemeenten. Wij bieden woonruimte aan ongeveer 8500 huishoudens. We zijn thuis in stad en dorp en werken regionaal met lokale verankering. Onze kernregio bestaat uit de gemeenten op de Noordwest Veluwe en Amersfoort/Woudenberg. In onze woningmarktregio zijn we volkshuisvestelijk actief. Daarbij onderhouden we intensief bestuurlijk en operationeel contact met belanghouders. Buiten onze woningmarktregio dragen we zorg voor goed beheer.

In deze gemeenten staan we voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen en bouwen we geen nieuwe woningen. Wij stoten buiten de kernregio woningen af als dit nodig is om in de kernregio te groeien.

1. Beschikbaarheid

In onze kernregio nemen wij onze verantwoordelijkheid als het gaat om het toevoegen van woningen. Wij vinden het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag.

We informeren bepaalde doelgroepen op de mogelijkheden te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder is hierbij leidend.

De focus voor het toevoegen van woningen ligt vanzelfsprekend op de gemeenten in onze woningmarktregio waar wij al actief zijn, de vraag het grootst is en we afspraken hebben. Waar we de verantwoording dragen voor de toevoeging van woningen, laten we niet los. We blijven aandacht vragen voor de noodzaak van het beschikbaar komen van bouwlocaties om ook werkelijk bij te kunnen dragen aan de vraag naar woningen.

1.1. Omvang woningvoorraad

Vanuit onze doelen in het ondernemingsplan, onze (financiële) mogelijkheden en de wettelijke kaders kijken we hoe we de woningportefeuille zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten bij de (toekomstige) behoefte op de woningmarkt. De portefeuillestrategie geeft aan of we woningen willen bijbouwen, ingrijpend renoveren of verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave.

Een veranderende marktverraag die blijkt uit uitgevoerde of uit te voeren woningmarktonderzoeken kan leiden tot het herzien van ons portefeuilleplan. Wij vinden het belangrijk dat dergelijke onderzoeken samen met de gemeente en eventuele collega-corporaties worden uitgevoerd, zodat we een gezamenlijk beeld hebben over de stand van de woningmarkt en de benodigde transformatie.

Omnia Wonen heeft in de gemeente Woudenberg momenteel 1069 woningen, waaronder 37 geliberaliseerde huurwoningen (stand 31-12-2019) en geen onzelfstandige wooneenheden.

Door sloop, nieuwbouw, aankoop en verkoop kunnen zich hierin wijzigingen voordoen.

1.2. Sloop en nieuwbouw

Omnia Wonen heeft de ambitie om in Woudenberg tot 2030 175 woningen toe te voegen. Voor 41 woningen zijn harde plannen en voor 0 zachte plannen, waarvan de haalbaarheid wordt onderzocht.

Omschrijving plannen met beschikbare locatie	Aantal
Nijverheid	21
Hoevelaar	20
	41

Met de uitkomsten van het WBO 2020 beoordelen we wat verder nodig is. Het is de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en Omnia Wonen om locaties te vinden voor de resterende opgave.

1.3. Verkoop

De portefeuillestrategie geeft aan- of we woningen willen bijbouwen of ingrijpend willen renoveren en of we woningen willen verkopen of zelfs slopen. Het is uitermate belangrijk dat wij de juiste afwegingen maken tussen deze verschillende strategieën.

In Woudenberg zijn geen woningen gelabeld voor verkoop.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt én Rijksbeleid kunnen wij niet langer uitsluiten dat we ons verkoopprogramma moeten gaan intensiveren. Als dit concreet voor de gemeente Woudenberg aan de orde is treden wij vanzelfsprekend hierover met u in overleg.

1.4. Liberaliseren

In Woudenberg willen we geen woningen met een sociaal huurcontract na huuropzegging met een geliberaliseerd huurcontract verhuren. Deze woningen zijn al niet-daeb conform het vastgestelde scheidingsvoorstel daeb / niet-daeb. In een enkel geval komt het voor dat we een woning niet geliberaliseerd kunnen verhuren en de woning toch met een sociaal huurcontract wordt verhuurd. Hierdoor fluctueren de aantallen te liberaliseren woningen per jaar.

2. Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep staat voorop. Maar betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs. Ook andere woonlasten zoals de kosten voor energie en gemeentebelastingen doen er toe (NIBUD-methode). Naast een huurbeleid waarin betaalbaarheid vorm krijgt door relatief lage (streef-)huren maken wij ons hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.

We voelen ons verantwoordelijk om in de gemeenten in ons kerngebied, samen met de andere corporaties die daar actief zijn, zorg te dragen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen. Ons huurbeleid en ons portefeuillebeleid zijn mede gebaseerd op wat de verschillende inkomensgroepen kunnen betalen.

2.1. Streefhuren van de woningen

Wij willen de huur van onze woningen betaalbaar houden. Bij nieuwe verhuringen kijken wij naar de betaalbaarheid door het (gezamenlijk) inkomen te vergelijken met de huurprijs. Binnen onze mogelijkheden huisvesten wij in de sociale huurvoorraad ook de middeninkomens met kinderen die niet op de koopmarkt of de vrije sector terecht kunnen. Ook vinden we dat in de streefhuur van een woning de kwaliteit van die woning tot uitdrukking moet komen. Hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe hoger de streefhuur.

In 2020 willen we ons streefhuurbeleid evalueren en waar nodig bijstellen. In het huidige beleid is de streefhuur in Woudenberg 75% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). We vragen dus niet het maximale en leveren zodoende een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. De streefhuur van geliberaliseerde woningen is de markthuur van die woningen. Bij het tweehurenbeleid adverteren we de woning met de streefhuur. Bij de toewijzing op inschrijfduur bepalen we op basis van het inkomen de definitieve huurprijs. Bij een inkomen onder de huurtoeslaggrens verlagen we de huur naar de aftoppingsgrens. De huidige huren van alle woningen bedragen gemiddeld 69,40% van de maximaal toegestane huur.

Op basis van het streefhuurbeleid is de verdeling per 1 juli 2020 over de verschillende huurklassen als volgt:

Streefhuur

Huurprijsklasse van de woningen	Aantal	%
Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens	9	1,00%
Woningen onder de eerste aftoppingsgrenzen	225	21,00%
Woningen onder de tweede aftoppingsgrens	155	15,00%
Woningen onder de liberalisatiegrens	642	60,00%
Woningen boven de liberalisatiegrens	35	3,00%

Door kwaliteitsverbeteringen, die tot uitdrukking komen in het wws, kan de streefhuur stijgen.

2.2. Woonlasten

De betaalbaarheid van het wonen wordt enerzijds bepaald door de (streef)huur en anderzijds de energielasten. We willen (potentiële) huurders informeren over de totale woonlasten van een woning, dus zowel de huur- als de verwachte energielasten. De woningzoekende kan op basis daarvan een gefundeerde keuze voor een nieuwe woning maken. Omnia Wonen streeft ernaar een digitale woonlastentool te implementeren, waarbij de huurder of woningzoekende inzicht krijgen in de woonlasten van zijn (toekomstige) woning.

3. Huisvesting specifieke doelgroepen

Omnia Wonen omarmt het streven naar het creëren van een inclusieve samenleving, waarin mensen zoveel mogelijk 'gewoon samenleven' ongeacht hun achtergrond of (specifieke) woonvraag. Wij maken ons sterk voor mensen die ons echt nodig hebben; vanwege hun inkomen en woonvraag vanuit zorg en begeleiding.

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om 'langer zelfstandig' te faciliteren door het merendeel van haar woningen bij planmatig binnenonderhoud en nieuwbouw op een (nog te bepalen) basisniveau te brengen. Met relatief kleine en generiek aan te brengen voorzieningen maken we het zo mogelijk om het overgrote deel van de mensen - al dan niet met ondersteuning - langer zelfstandig te laten wonen. In 2021 gaan we verder met het vertalen van de visie WWZ naar beleid. Vervolgens moet nog vertaling naar de complexplannen plaatsvinden.

Wij vinden dat de gemeente verantwoordelijk is bewoners zo nodig te faciliteren met ingrijpende aanpassingen op maat, zoals een traplift, aanpassingen van toilet, badkamer of kamer(s) of het plaatsen van een zorgunit. Dit soort aanpassingen zijn niet in alle woningen mogelijk. Daarom willen we ook voorzien in woningen die geschikt zijn voor mensen met grote fysieke beperkingen en/of de behoefte aan intensieve zorg hebben. We zijn echter terughoudend in het exclusief bouwen voor één en dezelfde doelgroep en voor één zorginstelling. Dit past namelijk niet in onze visie op een inclusieve samenleving en sluit niet aan op het beginsel van scheiden van wonen en zorg. Omnia Wonen zet zich in voor het realiseren van gestippeld wonen.

3.1. Langer zelfstandig wonen

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

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Voor de vaststelling van het niveau wordt gebruik gemaakt van het voor de betreffende regio geldende systeem.

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In Woudenberg hebben we 64 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Niveau	1	2	3	4
Woudenberg	26 woningen	0 woningen	0 woningen	38 woningen

Dit is een inschatting. De woningen zijn nog niet individueel beoordeeld volgens het model. In een woningadvertentie wordt het niveau vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang bij niveau 1 of meer.

Woningen, die ingrijpend zijn aangepast voor mensen met een beperking, willen we na mutatie opnieuw verhuren aan mensen die op een dergelijke woning zijn aangewezen, mits dit niet tot extra leegstand leidt. Wij verwachten van de gemeente dat zij ook haar verantwoordelijkheid neemt in het aanleveren van passende kandidaat-huurders en eventuele compensatie bij huurdering. Afspraken over (individuele) woningaanpassingen leggen we vast in een WMO-convenant.

3.2. Senioren

Wij hebben 236 woningen specifiek gelabeld voor de doelgroep senioren. Als een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan deze doelgroep verhuurd.

3.3. Jongeren

Wij hebben 52 woningen gelabeld voor jongeren. Het gaat om kleine woningen, die in het bijzonder geschikt zijn voor deze doelgroep. Als een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan een jongere verhuurd.

3.4. Begeleid wonen

Om de wachtlijsten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te verminderen, wordt de uitstroom gestimuleerd. Hiervoor stelt Omnia Wonen naar rato van haar aandeel van het woningaantal sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen die uitstromen. Wij streven daarbij naar een evenwichtige verdeling over de wijken. Een adequate begeleiding door zorgpartijen voor uitstromers om onder andere terugval te voorkomen is voor ons een belangrijke voorwaarde om een woning beschikbaar te stellen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er ook voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor reguliere woningzoekenden.

3.5. Vergunninghouders

Omnia Wonen voelt zich mede verantwoordelijk voor het huisvesten van de aan de gemeente 'toegewezen' vergunninghouders. Omnia Wonen zal naar rato van haar aandeel in de totale sociale huurvoorraad in de gemeente vergunninghouders huisvesten. Wij streven daarbij naar een evenwichtige verdeling over de wijken. We vinden het belangrijk dat daarbij voldoende aandacht is voor de acceptatie door bestaande huurders en dat bestaande woningzoekenden er niet al teveel nadeel van ondervinden. Een goede begeleiding van vergunninghouders door partners en het betrekken van omwonenden is daarom van groot belang.

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Wij willen naast het op orde hebben en houden van ons vastgoed een blijvende bijdrage leveren aan het verduurzamen van onze woningvoorraad.

4.1. Energetische maatregelen

Onze focus op duurzaamheid ligt op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. We werken aan de verduurzaming van ons bezit vanuit het principe van de trias energetica. We beperken de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangen we installaties voor nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft. Een lagere prioriteit heeft het maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen. Het opwekken van duurzame energie, wat zeker een bijdrage levert aan de duurzaamheid van een woning, heeft nu nog niet altijd het gewenste effect op de woonlasten.

4.2. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad

81% van onze woningen in Woudenberg heeft een groen label (label A, B of C). Ons woningbezit heeft in Woudenberg gemiddeld energielabel B. De energieprestaties van onze woningen in de gemeente Woudenberg zijn eind 2019 als volgt verdeeld.

Energie-prestatie*	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Woudenberg	0,7%	1,7%	21,7%	29,6%	27,0%	13,8%	4,4%	1,0%	0,1%

*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

4.3. Plannen

Omnia Wonen is bezig met het maken van beleid en lange termijn plannen voor het (zoveel als mogelijk) CO₂-neutraal maken van onze woningvoorraad. Het gaat om het fors terugdringen van de energievraag door isolatie, maar ook om bewustwording bij huurders. En om het duurzaam opwekken van de resterende energievraag door derden. Omnia Wonen nodigt u uit om hierover samen het gesprek te voeren om onze gezamenlijke opgave voor een CO₂-neutrale gemeente en woningvoorraad af te stemmen. Wij hebben van de gemeente nodig dat zij per wijk (waarin wij woningen bezitten in overleg met ons) een visie op de energietransitie formuleert en vervolgens ook de regie neemt voor de uitvoering van de transitie. Het heeft onze voorkeur dat oplossingen om tot een aardgasvrije woningvoorraad te komen zoveel mogelijk buiten de woningen wordt gezocht. Dan hoeven we immers minder investeringen door te rekenen aan huurders en houden we meer investeringscapaciteit over voor nieuwbouw.

Vanuit onze portefeuillestrategie en vastgoedsturing kijken we aan de hand van conditiemetingen waar en wanneer investeringen in de gemeenten nodig zijn. Duurzaamheidsmaatregelen c.q. het verbeteren van de energetische kwaliteit combineren we altijd met planmatig onderhoud. Daardoor kan het voorkomen dat er in een jaar geen investeringen zijn in uw gemeente. Tot en met 2023 zijn er volgens de huidige inzichten voor 0 woningen in Woudenberg zachte plannen voor verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud. Of en hoe we woningen verduurzamen, is mede afhankelijk van de Transitievisie Warmte.

5. Bewonersparticipatie en leefbaarheid

5.1. Bewonersparticipatie

Wij hechten waarde aan de mening van huurders en hun vertegenwoordigers. De Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (S.H.O.W.) is op centraal niveau onze gesprekspartner. De huurdersorganisatie adviseert ons onder andere over beleidszaken en activiteitenoverzichten. Daarnaast is zij volwaardig gesprekspartner bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op complexniveau hebben we- voor zover aanwezig- regelmatig overleg met de bewonerscommissie over zaken die op complexniveau spelen. Bij planmatig onderhoud overleggen we met een bewonersadviesgroep, zodat ook dan de belangen van de huurder op tafel komen.

Ook blijven wij zoeken naar passende vormen van huurdersparticipatie, om zo de leefwereld van de huurder binnen te halen en een plek te geven in ons beleid. Want wij herkennen én erkennen de eigen kracht van mensen en de behoefte van mensen om zichzelf te organiseren en met elkaar waardevolle zaken tot stand te brengen. Kortom: co-creatie en samenwerking, met en tussen bewoners, met professionals en hun organisaties, op basis van wederkerigheid, daar staan wij voor.

5.2. Leefbaarheid

Met en vanuit onze expertise dragen wij bij aan het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen. Geen doel op zich, maar een manier om slagkracht te genereren, kennis te delen en expertise binnen te halen. We zetten in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit onze kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigen wij onze partners uit om samen met ons te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Omnia Wonen gaat actief om met problemen achter de voordeur. De vraagstukken die spelen kunnen heel divers zijn; vereenzaming, schulden, verslaving, huiselijk geweld of psychiatrische problematiek. De woonadviseur kijkt in zijn netwerk hoe hij de huurder aan de juiste sociale partner kan koppelen.

Omnia Wonen weet zich verantwoordelijk voor een hele, schone en veilige woonomgeving voor haar huurders. en streeft ernaar woonoverlast en woonfraude te voorkomen en te beperken. Over het algemeen volstaat normaal beheer. Daar waar nodig wordt, binnen de kaders van de Woningwet, geïnvesteerd vanuit het leefbaarheidsbudget. Voor kwetsbare huurders en bij woonoverlast schakelen we zo nodig partnerorganisaties uit ons netwerk in. Omnia Wonen draagt naar rato van haar woningbezit financieel bij aan Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wil conflicten tussen burens of buurtbewoners zo snel mogelijk aanpakken, zodat een irritatie of probleem niet uit de hand loopt.

In het belang van de directe woonomgeving en alle inspanningen ten spijt, rest soms niets anders dan de rechter te vragen een huurovereenkomst te ontbinden, bijvoorbeeld bij extreme overlast, huurachterstand of het kweken van hennep.

6. Financiën

Omnia wonen is een financieel gezonde corporatie met veel ambitie. Dit wil Omnia Wonen in de toekomst ook blijven. Om dit te blijven, stuurt Omnia Wonen continu op de ratio's die extern zijn vastgesteld en zorgt Omnia Wonen ervoor dat risicomangement geborgd is in de organisatie. Hierbij wordt ook gekeken naar het vastgestelde borgingsplafond van het WSW.

6.1. Ratio's

Intern heeft Omnia wonen strengere normen voor de ratio's dan door het AW/WSW is vastgesteld. Dit om financieel gezond te blijven en externe risico's op te kunnen vangen. De twee indicatoren die voor Omnia Wonen het belangrijkste zijn om te volgen, zijn de ICR en de loan to value (beleidswaarde).

De ICR is de verhouding tussen de netto operationele kasstroom (voor rente) en de rente uitgaven. Deze norm wordt vanuit de overheid beïnvloed door de verhuurderheffing en de stijging van de vennootschapsbelasting. Daarnaast zijn de onderhoudskosten de laatste jaren gestegen wat een directe invloed heeft op de onderhoudskosten van Omnia Wonen. Omnia Wonen hanteert voor het DAEB bezit een interne norm van 1,5 (AW/WSW 1,4)

De loan to value is de verhouding tussen de langlopende schulden van Omnia wonen en de beleidswaarde. Stijging van de bouwkosten heeft een directe invloed op deze ratio omdat er door Omnia Wonen in verhouding meer leningen aangetrokken moeten worden dan dat de beleidswaarde stijgt. Omnia wonen hanteert voor het DAEB bezit een interne norm van 75% (AW/WSW 85%).

De dekkingsratio en de solvabiliteit zijn andere ratio's die Omnia Wonen nauwlettend volgt. Vanuit de meerjarenbegroting 2020 lijken deze voor Omnia Wonen op dit moment minder kritisch. Omnia wonen houdt door middel van periodieke rapportages de ratio's nauwlettend in de gaten en stuurt waar nodig bij.

Risicomangement is een belangrijk onderdeel in de periodieke rapportages van Omnia Wonen. Er wordt gemonitord welke risico's er zijn voor Omnia Wonen en wat de eventuele impact op Omnia Wonen is. Wanneer het risico groot is wordt er gekeken naar beheersmaatregelen om de risico's waar mogelijk te mitigeren.

De opgenomen activiteiten zijn onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de Begroting 2020 en meerjarenbegroting door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen omdat de (meerjaren-) begroting later in 2020 wordt vastgesteld.

6.2. IBW

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties publiceert jaarlijks de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Het betreft een indicatie over de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor huurmatiging of extra investeringen in nieuwbouw of woningverbetering. De IBW kijkt naar de totale investeringscapaciteit en gaat er daarbij vanuit dat elke corporatie maximaal leent en haar ratio's volledig opzoekt. De IBW-bedragen staan niet bij corporaties op de bankrekening. Om de indicatieve bestedingsruimte in te zetten, moeten woningcorporaties extra geld lenen. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe en in het kader van risicomangement heeft Omnia Wonen haar eigen normen. Dit geeft een betere weergave van de investeringscapaciteit van Omnia Wonen.

