



Iedereen een thuisbasis

PORTEFEUILLE- STRATEGIE 2020-2030

In- en extern schakelen om de
doelgroepen maximaal te bedienen

1. PORTEFEUILLESTRATEGIE 2020-2030

Hoe moet de vastgoedportefeuille van Omnia Wonen er over tien jaar uitzien om optimaal in de woonbehoefte van onze doelgroepen in de toekomst te voorzien? Dat staat centraal in onze portefeuillestrategie.

De omstandigheden zijn de afgelopen jaren veranderd en daardoor ligt er een nieuwe opgave:

- het tekort aan sociale huurwoningen is in diverse gemeenten toegenomen, in andere gemeenten is het tekort gestabiliseerd;
- er ligt een verduurzamingsopgave die de investeringsruimte wellicht te boven gaat;
- verandering in de bewonersgroepen: het aantal ouderen zal in veel gemeenten sterk toenemen, ook groeit het aantal kleine huishoudens;
- betaalbaarheid blijft een issue, ook in combinatie met de overige woonlasten, zoals energie;
- de beschikbare middelen, onder meer als gevolg van de verhuurderheffing, zijn afgangen. En kosten voor onderhoud en nieuwbouw zijn gestegen.

Dit dwingt ons tot scherpere keuzes om maximaal bij te dragen aan het oplossen van de woonvraagstukken, nu en in de toekomst. Gericht investeren in wat voor de volkshuisvesting het meeste oplevert. En ook zoeken naar nieuwe wegen om de voorraad optimaal te benutten voor de mensen met lage inkomens.

Ons ondernemingsplan 2019 - 2022: Iedereen een thuisbasis

Het ondernemingsplan is leidraad voor ons denken en handelen en de portefeuillestrategie is een uitwerking daarvan.

DOELGROEPEN

Onze volkshuisvestelijke doelstelling staat centraal: focus op de minder zelfredzamen in de samenleving, op die mensen die ons écht nodig hebben; vanwege hun inkomen of bijzondere woonvraag vanuit zorg begeleiding. De bereikbaarheid van een thuis voor hen die kwetsbaar zijn is onze hoofdopdracht. Binnen de mogelijkheden die we hebben, zetten we ons maximaal in voor hen en hanteren we de volgende prioriteit:



- huishoudens met een laag inkomen en een bijzondere woonvraag;
- huishoudens met een laag inkomen;
- huishoudens met een laag middeninkomen met een bijzondere woonvraag.

BETAALBAARHEID

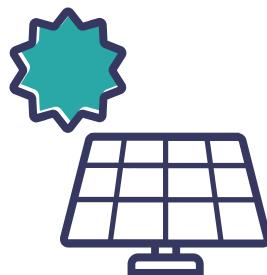
Betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep staat voorop. Naast een huurbeleid waarin betaalbaarheid vorm krijgt door relatief lage (streef-)huren maken wij ons hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.





BESCHIKBAARHEID

De focus voor het toevoegen van woningen ligt vanzelfsprekend op de gemeenten in onze woningmarktregio waar wij al actief zijn en afspraken hebben. Daar waar de druk op de woningmarkt het hoogste is, willen wij een zo groot mogelijke bijdrage leveren.



KWALITEIT

Doelmatigheid staat bij ons voorop, omdat wij vanuit dat uitgangspunt de grootste volkshuisvestelijke bijdrage (extra woningen) kunnen leveren. Een bescheiden en doelmatige kwaliteit hoort daarbij.

Onze focus op duurzaamheid ligt op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. We beperken de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangen we installaties door nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft.

Doel van de portefeuillestrategie

De portefeuille-strategie 2020-2030 is de uitwerking van het ondernemingsplan naar de vastgoedportefeuille. De portefeuillestrategie geeft de richting voor de lange termijn en is de basis voor ons handelen en het gesprek dat we met stakeholders voeren over de opgave en het partnerschap in de uitvoering. De portefeuillestrategie komt terug in:

- Onze biedingen aan gemeenten;
- Onze meerjarenprogramma's van verkoop, nieuwbouw, duurzaamheid en verbetering;
- Onze afwegingen en besluitvorming op complex- en projectniveau;
- Samenwerking met partners om deze doelen te realiseren.

Uitnodiging tot dialoog

Deze portefeuillestrategie geeft de visie op de opgave en de strategie van Omnia Wonen weer. Graag gaan wij in gesprek met gemeenten waar wij werken en met partners op vastgoed en maatschappelijk gebied waarmee wij samen deze doelen willen realiseren. Er is een wederzijdse afhankelijkheid en vooral samen komen we verder.

De huidige portefeuille (cijfers per 31/12/2019)

	Aantal	marktwaarde
zelfstandige woningen DAEB	7963	1.139 milj.
zelfstandige woningen niet-DAEB	477	106 milj.
Onzelfstandige woonruimten	42	3 milj.
Intramurale zorg	281	29 milj.
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	71	20 milj.
Maatschappelijk Onroerend Goed	19	58 milj.
Parkeerplaatsen en -garages	248	3 milj.

2. UITGANGSPUNT: FOCUS OP KERNGEBIED

Kerngebied en niet-kerngebied

De overheid heeft vastgelegd wat de woningmarktregio voor Omnia Wonen is: woningmarktregio Amersfoort, Noord Veluwe en Zeewolde. Binnen deze regio, welke naadloos samenvalt met onze strategisch kerngebied, kan Omnia Wonen bijdragen aan het verminderen van tekorten door nieuwbouw, in de niet-kerngebieden kan Omnia Wonen niet uitbreiden. In de niet-kerngebieden is het aandeel van Omnia Wonen in de totale sociale voorraad zeer beperkt en daardoor is transformatie met het oog op veranderende woningvraag hier niet aan de orde. Omnia Wonen richt zich in deze gemeenten daarom op goed huismeesterschap. Omnia Wonen maakt de keuze om, wanneer mogelijkheden zich voordoen, haar activiteiten te verplaatsen van de niet-kerngebieden naar de gemeenten in het kerngebied. Daar kan zij meer verschil maken en kan de organisatie focus aanbrengen en groter effect sorteren.

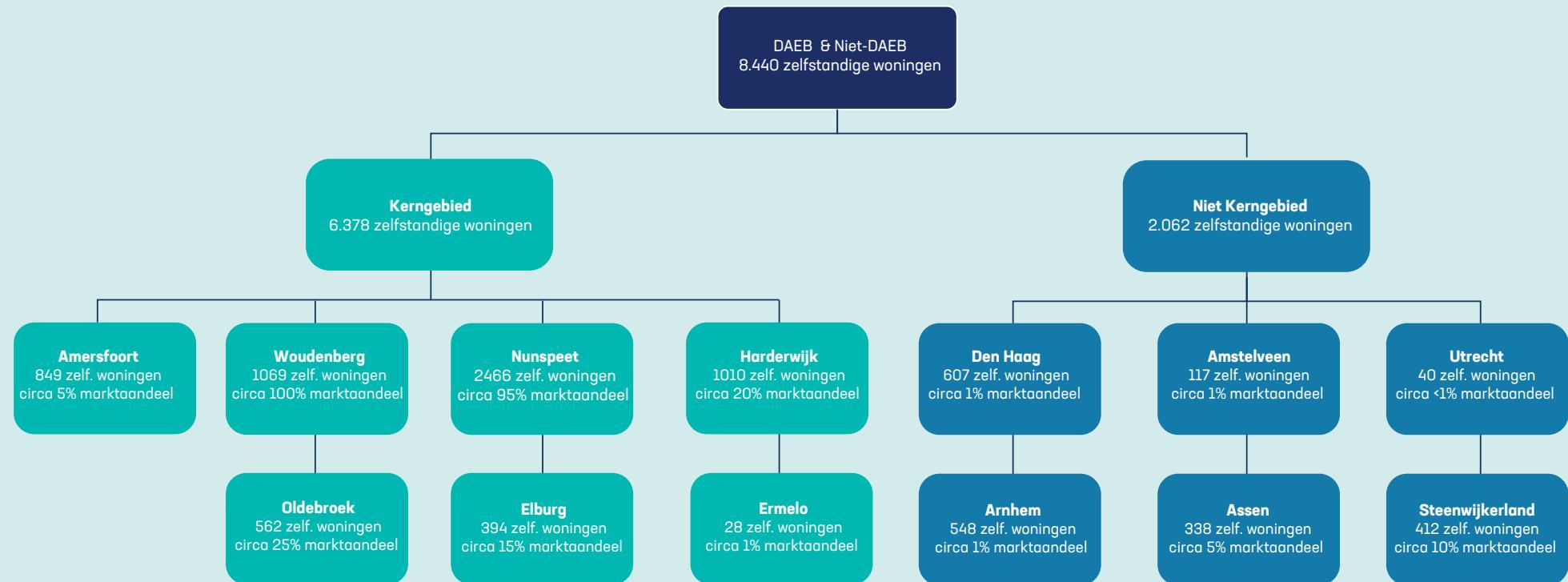


In het kerngebied wil Omnia Wonen bijdragen aan voldoende beschikbaarheid en in de gemeenten waar Omnia Wonen de grootste voorraad heeft, deze laten aansluiten op de veranderende vraag. De opgave voor uitbreiding en transformatie wordt per gemeente bepaald op basis van woningmarktonderzoek.



3. DE PORTEFEUILLE EN DE UITDAGINGEN

Marktaandeel als % van de sociale huurwoningen





Beschikbaarheid in het kerngebied

Van de zelfstandige woningen van Omnia Wonen ligt 75 % (6.378) in het kerngebied. In Amersfoort heeft Omnia Wonen (nog) een beperkte vastgoedportefeuille, maar hier is de groeiopgave juist heel groot. Hier is Omnia Wonen de enige lokale corporatie met toelating en mogelijkheid (zonder ontheffing) haar woningvoorraad uit te breiden. Deze bijzondere situatie brengt ook de verantwoordelijkheid voor Omnia Wonen om maximaal bij te dragen aan de beschikbaarheid.

In Harderwijk beheert Omnia Wonen meer dan 1.000 woningen en deze gemeente heeft enigszins een centrum-functie. Het voorzieningen niveau is belangrijk voor lage inkomensgroepen en de groei van deze groepen is dan ook groter dan elders op de Noord Veluwe.

In Nunspeet, Woudenberg en in de kern van Oldebroek is Omnia Wonen de grootste aanbieder. Dat brengt met zich mee dat Omnia Wonen in deze gemeenten met haar voorraad ook de kwalitatieve verschuivingen in de vraag zal moeten volgen. Hier spelen dus ook transformatie-opgaven. In Elburg en Ermelo heeft Omnia Wonen slechts een beperkt aandeel in de sociale huurwoningen voorraad.

Betaalbaarheid

Bijna 70% van de zelfstandige woningen van Omnia Wonen

heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens en is daarmee bereikbaar voor kleine huishoudens met recht op huurtoeslag. Nog eens 11 % heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens en is bereikbaar voor grotere huishoudens met recht op huurtoeslag.

AANTALLEN ZELFSTANDIGE WONINGEN NAAR WONINGTYPE

	t/m 1e aftop	t/m 2e aftop	t/m lib	boven lib	totaal
kerngebied	4286	848	867	377	6378
niet-kerngebied	1697	76	155	134	2062
totaal	5983	924	1022	511	8440

Tabel: voorraad naar huurprijsklasse per 31/12/2019

De streefhuur als percentage van de maximum huur verschilt binnen de portefeuille van Omnia Wonen. Het grootste deel heeft een streefhuurpercentage onder 70 % en dit is betrekkelijk laag. Voor de komende tijd zijn er wat de huurprijzen betreft forse uitdagingen:

- een deel van de lage inkomensgroepen heeft, zelfs met de lage huren, moeite om rond te komen;
- er komen nog veel investeringen aan, met name in duurzaamheid, die deels uit huurverhoging bij verbetering opgebracht moeten worden;

- in 15 tot 20 % van de sociale huurwoningen (verschilend per gemeente) wonen huishoudens met hogere inkomens. Daarmee komen de lage huren dus niet altijd terecht bij huishoudens die dat nodig hebben;
- op langere termijn willen we niet alleen de huurprijs maar steeds meer de totale woonlasten in beschouwing nemen. De energie-component voor het gebouw-gebonden gebruik zal, mede als gevolg van verduurzaming, steeds meer gaan verschillen en de kosten van energiegebruik zal verschuiven naar kosten voor aanbrengen en vastgoedportefeuille onderhouden van installaties.

Kwaliteit en type woningen

In Noord-Veluwe (behalve Harderwijk) en in Woudenberg zijn overwegend grondgebonden woningen voor gezinnen gebouwd. In Amersfoort is het aanbod van Omnia Wonen diverser.

gemeente	EGW	MGW
Amersfoort	433	421
Elburg	295	99
Ermelo	16	12
Harderwijk	310	735
Nunspeet	1890	619
Oldebroek	486	77
Woudenberg	634	435
totaal kerngebied	4064	2398
totaal niet-kerngebied	558	1498
totaal	4622	3896

Woningtype per gemeente per 31/12/2019

In het kerngebied beheert Omnia Wonen veel grote woningen, maar liefst 66 % is groter dan 80 m² en 26 % zelfs groter dan 100 m². Deze woningen zijn ongewoon groot voor sociale huurwoningen, zeker in relatie tot de huurprijs. Dit terwijl de doelgroepen in de meeste gemeenten verschuiven naar meer kleine huishoudens, senioren en ook naar bijzondere doelgroepen en uitstroom uit instellingen.



Omnia Wonen heeft veel geïnvesteerd in isolatie hetgeen terug te zien is een gemiddeld gunstige Ei van gemiddeld beter dan label B. Daarmee heeft zij bereikt dat zeer veel huishoudens al gunstiger energielasten hebben t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Na deze eerste slag komt een nieuwe opgave: verdere verduurzaming zodat de gas-aansluiting op termijn kan vervallen en de doelstelling van de overheid om in 2050 CO2 neutraal te zijn worden gefaciliteerd.

TABEL : ZELFSTANDIGE WONINGEN NAAR GROOTTE (PEIL: 31-12-2019)

gemeente	45m ² en kleiner	45 tot 60 m ²	60 tot 80 m ²	80 tot 100 m ²	100m ² en groter	totaal
Amersfoort	23	146	221	321	138	849
Elburg			105	245	44	394
Ermelo	6	6	8	8		28
Harderwijk	12	63	337	362	236	1010
Nunspeet	50	170	438	1022	786	2466
Oldebroek	13	29	113	197	210	562
Woudenberg	39	63	355	344	268	1069
totaal kerngebied	143	477	1577	2499	1682	6378
totaal niet-kerngebied	67	449	841	304	401	2062
totaal	210	926	2418	2803	2083	8440

Duurzaamheid

TABEL : ZELFSTANDIGE WONINGEN NAAR ENERGIE-INDEX (PEIL: 31-12-2019)

gemeente	<=1,20	1,21-1,40	1,41-1,80	1,81-2,10	2,11-2,40	2,41-2,70	>2,70	onbekend	eind-totaal
	& A	& B	& C	& D	& E	& F	& G		
Amersfoort	59	362	233	139	28	22	6		849
Elburg	311	69	14						394
Ermelo	9	6	6	4		3			28
Harderwijk	433	430	115	11	19	1		1	1010
Nunspeet	1297	554	410	57	35	7	41	65	2466
Oldebroek	149	123	148	77	39	13	12	1	562
Woudenberg	414	286	235	83	33	10	4	4	1069
totaal kerngebied	2672	1830	1161	371	154	56	63	71	6378
totaal niet-kerngebied	647	307	609	114	97	106	160	22	2062
totaal	3319	2137	1770	485	251	162	223	83	8440

Onderhoud

De onderhoudsstaat van het bezit van Omnia Wonen is over de gehele linie genomen goed. Op dit moment vindt conditiemeting plaats bij het gehele bezit waarmee de meerjarenonderhoudsbegroting verder onderbouwd wordt. Omdat onderhoud één van de grootste uitgaven vormt is het zoeken naar een economische uitvoeringsstrategie van groot belang.

Exploitatie en financiering

De totale marktwaarde-ontwikkeling heeft de afgelopen jaren een gunstig verloop laten zien. De betekenis van die ontwikkeling is echter betrekkelijk: er is slechts een beperkt aantal woningen in verkoop en het huurprijsniveau wordt ver onder markthuur gehouden. Kortom, de marktwaarde verhuurde staat wordt niet gerealiseerd. De kasstromen laten positieve resultaten zien, maar we zien ook zeer grote opgaven voor de komende jaren waar deze (financiële) ruimte hard voor nodig is.

In de portefeuille zien we geen grote financiële risico's. De omvang van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is relatief beperkt, al bevinden zich in deze portefeuille ook objecten die minder courant zijn.

Niet-DAEB woningen

Omnia Wonen heeft ook woningen in het niet-DAEB segment. Omnia Wonen heeft geen doelstellingen op de markt van vrije sector omdat zij haar focus wil leggen op de lage inkomensgroepen. Het niet-Daeb segment levert financieel wel een goede bijdrage aan de totale exploitatie. Omnia Wonen zal alleen vrije sector woningen toevoegen als deze:

- een bijdrage leveren aan de haalbaarheid van ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen;
- doorstroming vanuit de sociale huur faciliteren;
- er voldoende vraag naar deze woningen (met huurprijzen tot ca € 1.000) is aangetoond.



4. OPGAVE VOOR HET KERNGEBIED

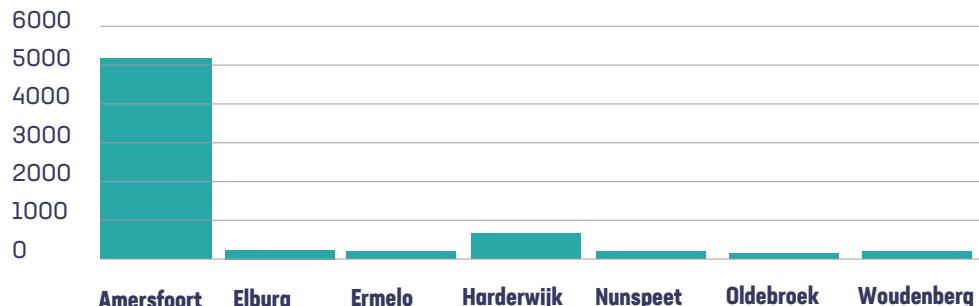
Groei, maar verschil per gemeente

Er is sprake van groei in de vraag naar sociale huurwoningen op de lange termijn. De omvang van de groei verschilt echter sterk per gemeente. Amersfoort is de centrum-gemeente van onze kernregio met absoluut een veel grotere vraagontwikkeling dan de andere gemeenten. Amersfoort vangt ook behoefte op uit grotere gebieden, waaronder de randstad. Woudenberg laat

de komende decennia relatief een grote groei zien (in absolute zin voor sociale huursector beperkt). Deze groei wordt verwacht als gevolg van een relatief grote nieuwbouwproductie in de komende jaren.

Op de Noord-Veluwe laat Harderwijk de grootste groei zien. Harderwijk vervult een centrum-functie op de noord-Veluwe en zal daardoor ook op lange termijn een plaats zijn met relatief grote behoefte aan sociale huurwoningen.

Absolute groei behoefte aan sociale huurwoningen (periode 2020-2040)



Bron: Bewerking Primos 2019



Betaalbaarheid: vraag lage inkomens-groepen blijft

De ontwikkelingen rond betaalbaarheid zijn minder duidelijk te voorspellen door invloed van economie en overheidsbeleid op het gebied van huurbeleid, huurtoeslag, toewijzing en sociale voorzieningen.

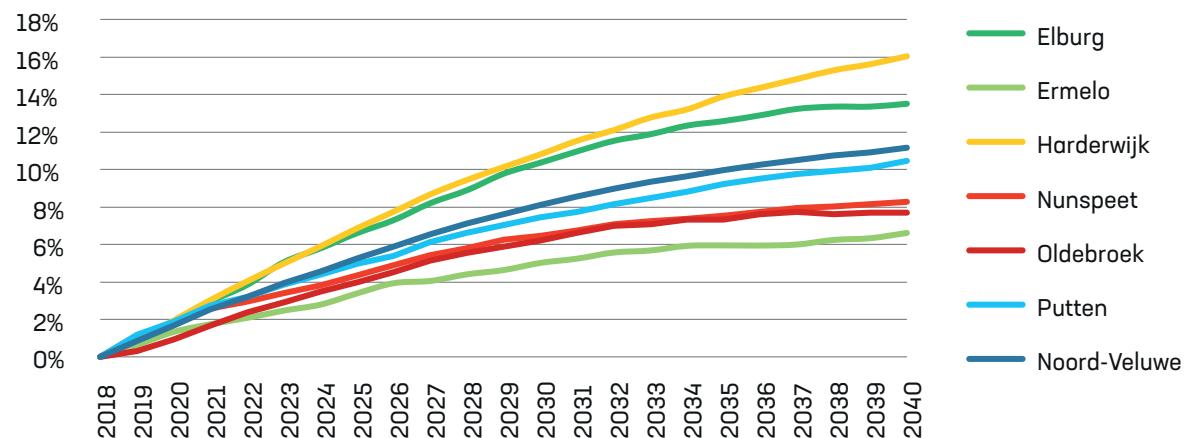
Uit de verkenningen op de Noord-Veluwe en ander onderzoek komt naar voren dat de vraag van de doelgroepen met recht op huurtoeslag niet zal afnemen en in Amersfoort nog zal groeien. Er is echter ook meer behoefte aan huurwoningen van huishoudens met een iets hoger inkomen



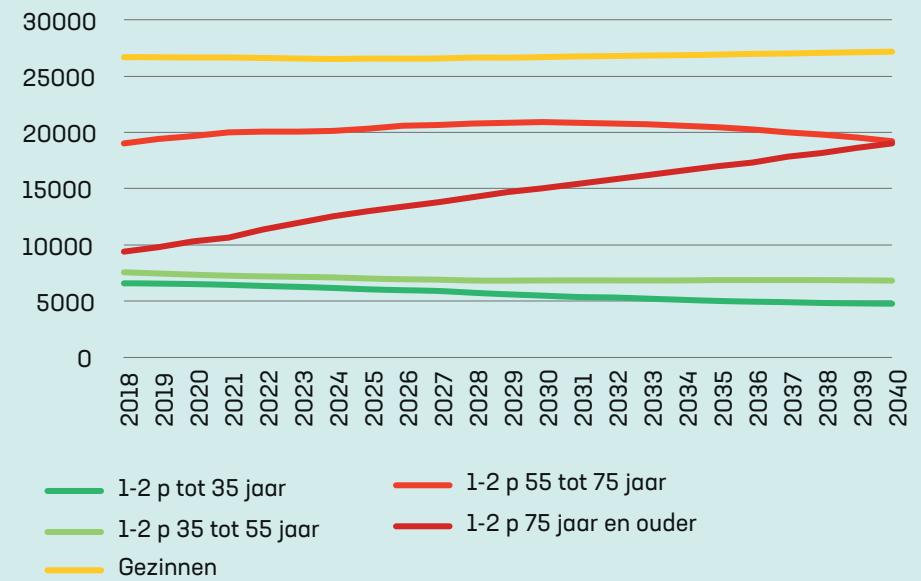
De samenstelling van de vraag verschuift.

In Amersfoort en ook wel in Woudenberg vormen starters en kleine huishoudens voorlopig een grote doelgroep. Maar in deze gemeenten vindt, net als op de Noord-Veluwe, ook sterke vergrijzing plaats, met name van 75+ers. De ontwikkeling op de Noord-Veluwe is nog pregnanter. Overigens willen zeker niet alle senioren in een meergezins-woning met lift wonen: het merendeel wil en hoeft niet te verhuizen en zal blijven wonen waar men nu woont, eventueel met beperkte aanpassingen. Echter, de vastgoedportefeuille op de Noord-Veluwe dient wel afgestemd te worden op: minder gezinnen, meer kleine huishoudens en dan vooral senioren. Dit betekent geen grote eengezinswoningen meer toevoegen maar andere typen woningen, liefst levensloopbestendig.

Huishoudensprognose regio Noord-Veluwe naar gemeente in procenten 2019-2040



Huishoudensprognose regio Noord-Veluwe naar leeftijd en type 2018-2040



5. STRATEGISCHE KEUZES

Betaalbaarheid

Omnia Wonen ziet zich voor de opgave om ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen en tegelijkertijd voldoende middelen te hebben om haar opgaven te realiseren. Omnia Wonen zet in op:

- voldoende betaalbaar woningaanbod;
- meer maatwerk om de lage huren terecht te laten komen bij laagste inkomens;
- vergelijkbare huren bij vergelijkbare kwaliteit in ons werkgebied;
- woonlasten als geheel in beschouwing nemen. Door de verduurzaming zullen de verschillen in woonlasten sterker worden bepaald door energie-lasten.

Beschikbaarheid

Omnia Wonen zal haar portefeuille uitbreiden afhankelijk van de groei. Een accent ligt op het voorzien in voldoende sociale huurwoningen in Amersfoort, de grote centrumgemeente van het kernwoningmarktgebied, en waar Omnia Wonen een bijzondere verantwoordelijkheid heeft als enige corporatie die (onder ontheffing) mag

uitbreiden. Hier wil Omnia Wonen flink bijdragen aan het bestrijden van de tekorten, liefst met ca 1.500 woningen in het komend decennium. De beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties zal de beperkende factor (kunnen) zijn.

De investeringen hier worden mogelijk gemaakt door buiten het kerngebied woningen af te stoten. Dit kan zijn: overdragen aan collega-corporaties of in een enkel geval uitponden.

Naast de woningbouw in Amersfoort zal Omnia Wonen woningen toevoegen in de andere kermgemeenten, naar rato van de behoefte.

Kwaliteit: transformatie

In de lokale gemeenten waar Omnia Wonen veel bezit heeft zal zij de transformatiemogelijkheden van haar portefeuille onderzoeken. In veel gevallen betekent dit:

- toevoegen van kleine, levensloopbestendige woningen;
- verkoop van (zeer) grote eengezinswoningen;
- in zeer beperkte mate: sloop wanneer meer woningen teruggebouwd kunnen worden dan er nu staan en de huidige woningen te lage kwaliteit hebben.





Verduurzaming

Nu de gemeenten actief zijn met hun Transitievisie Warmte zal Omnia Wonen ook haar volgende stap in de verduurzaming verder bepalen. Daarbij hanteert Omnia Wonen de volgende uitgangspunten:

- bijdrage aan verlaging woonlasten;
- eerst de warmtevraag terugbrengen, op het moment waarop het onderdeel vervangen moet worden;
- daarna installaties aanpassen en aansluiten op duurzame bronnen;
- de verduurzaming van de bron: door de energieleverancier;
- voor verhuurder en huurder een goede businesscase, eventueel met andere investeerders.

Omnia Wonen ontwikkelt een lange termijn scenario en wil die afstemmen en delen met de gemeenten.

Benutting voorraad

Aanpassing van de voorraad is lastig te realiseren en ook duur. Daarom zet Omnia Wonen zich ook in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Uiteindelijk gaat het er om dat we maximaal onze doelgroepen helpen aan passende huisvesting. De volgende doelen streven we na:

- gerichte toewijzing van nieuwbouwwoningen om meer sociale huurwoningen vrij te krijgen;
- doorstroming van ouderen (met een beperking);
- doorstroming van huishoudens met hogere inkomens, bijvoorbeeld naar te verkopen woningen;
- het op behoefte aanpassen van woningen waar ouderen met beperking nu wonen;
- bestaande complexen meer afstemmen op en aantrekkelijker maken voor doelgroepen.

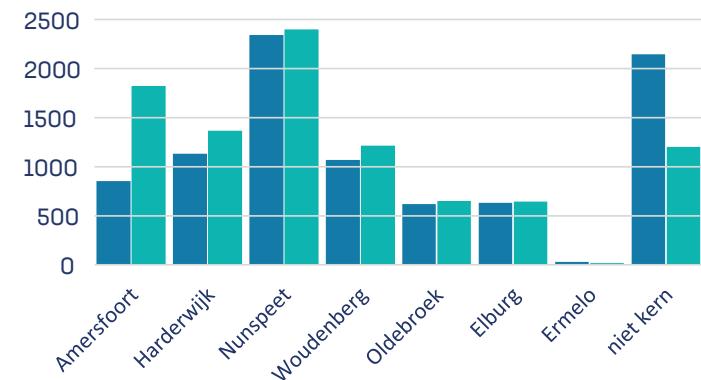
Deze benadering slaagt alleen als het aanbod en de diensten van Omnia Wonen werkelijk voorzien in een behoefte of bijdraagt aan het oplossen van een door huurders ervaren probleem. Bij het ontwikkelen van een dienst, een aanpassing, bemiddeling of een woonconcept nemen we de bewoner als start. Het moet immers een oplossing vormen voor wat de bewoner als probleem ervaart. Per optie maken we een businesscase die begint met goed doorgronden waarmee de doelgroep geholpen zou zijn en vervolgens de oplossing en de kosten en opbrengsten in beeld te brengen. Testen in panels en een pilot in de uitvoering horen daarbij.

En uiteraard evalueren we lopende experimenten en gaan we verder met de "lessons learned".



5. WENSPORTEFUIILLE GEHEEL

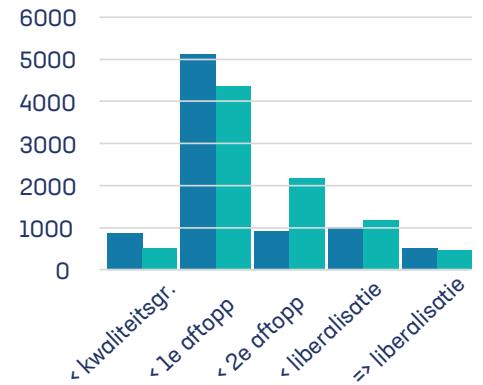
De uitvoering van de portefeuillestrategie wordt mede bepaald door omstandigheden zoals de beschikbaarheid van locaties voor nieuwe woningen en economische omstandigheden. Uitgaande van de huidige verwachtingen willen we onderstaande verschuiving realiseren. Dit is een afname in het niet-kerngebied van ca 50 % en een groei in het kerngebied van 27 %. De totale omvang van de vastgoedportefeuille blijft min of meer stabiel.



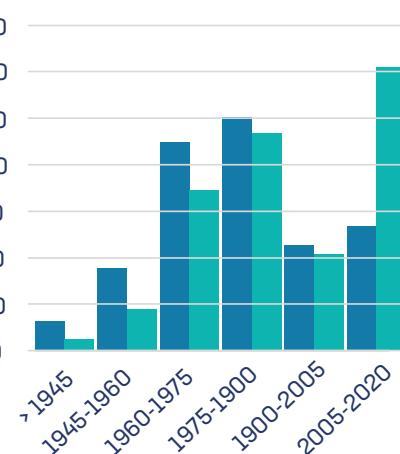
De huurprijzen zullen naar verwachting verschuiven naar duurdere categorieën. Doch bij meer dan 80 % blijft de huur onder de 2e aftoppingsgrens. De samenstelling van de portefeuille verschuift naar meer kleine woningen, woningen met betere Ei en gemiddeld wat nieuwere woningen.

■ 2020 ■ 2030

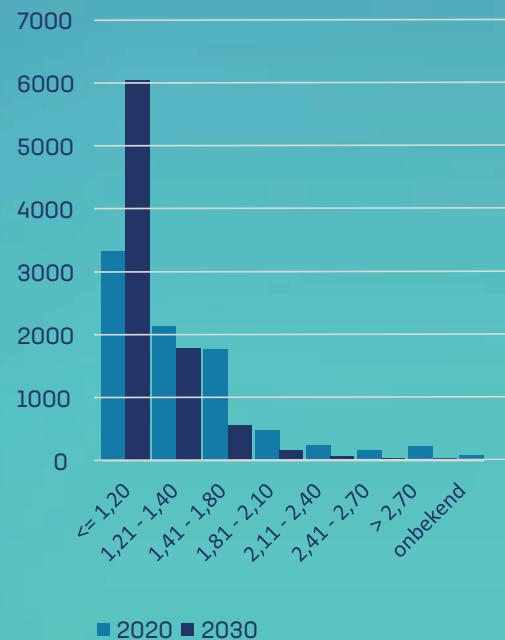
huurprijzen zelfstandige woningen



bouwjaarklassen zelfstandige woningen



Ei-index zelfstandige woningen



6. STURING EN UITVOERING

De portefeuillestrategie is de koers voor de lange termijn waarop we sturen. Afhankelijk van het tempo van investeren in nieuwe woningen zal de portefeuille in de niet-kerngebieden worden afgebouwd. Hiermee matchen we zelf onze eigen middelen. Binnen de huidige omstandigheden kan de

portefeuillestrategie gerealiseerd worden. De programma's zullen concreet worden gemaakt, en met gemeenten worden besproken. De portefeuillestrategie vraagt actieve sturing. Zo wordt het tempo mede bepaald door de locaties die

beschikbaar komen. Soms gaat dat in de ene gemeente snel en komt de andere pas weer later op gang. Door flexibel te zijn in planningen en investeringsstromen kunnen we dat hanteren en daardoor overal zoveel mogelijk de volkshuisvestelijke opgave realiseren.



7. HET GESPREK, DE DIALOOG EN HET PARTNERSCHAP

Met deze strategie wil Omnia Wonen haar portefeuille richten op de vraag van de toekomst. Omnia Wonen wil een stevige bijdrage leveren aan het voorzien in de lokale volkshuisvestelijke opgave.

Wij kunnen deze strategie alleen realiseren in samenwerking, met gemeenten, huurders en andere partners op het domein van wonen (zorgpartijen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars, etc)

Wij nodigen u graag uit voor een dialoog.
Wilt u reageren of heeft u een opmerking.



omniawonen

Scheepssingel 12
Postbus 418
3840 AK Harderwijk
0341-27 87 77
info@omniawonen.nl
www.omniawonen.nl





omniawonen

Scheepssingel 12
Postbus 418
3840 AK Harderwijk
0341- 27 87 77
info@omniawonen.nl
www.omniawonen.nl.