

OMNIA WONEN 2024-2028

ACTIVITEITEN- OVERZICHT



**Activiteiten van Omnia Wonen
in de gemeente Woudenberg**



omniawonen
Iedereen een thuisbasis

OMNIA WONEN

Volkshuisvesters

In 2023 ronden we een nieuw ondernemingsplan af. Het lopende ondernemingsplan "Een Thuisbasis voor Iedereen" is verlengd. Dit blijft onze insteek voor onze plannen rondom betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, etc. Eind dit jaar nemen we onze belanghebbenden graag mee in onze hernieuwde strategische koers voor de komende jaren. We leggen graag uit wie we zijn en voor wie we er zijn.

Wie wij zijn

Omnia Wonen is een organisatie die zich inzet voor huishoudens die vanwege hun inkomen uitsluitend aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt. Wij helpen mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie in de samenleving om goed en betaalbaar te kunnen wonen. Wij bieden daarmee een basis aan mensen om deel te nemen aan de maatschappij.

Het realiseren van een thuisbasis voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt is de leidraad in ons denken en doen. Omnia Wonen huisvest een kleine 20.000 mensen in circa 8.600 woningen in 12 gemeenten. We zijn thuis in stad en dorp en werken regionaal met lokale verankering.

We hebben een groeiambitie in de kernregio en we zetten in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Duurzaamheid loopt hier als een rode draad

doorheen. Dit alles binnen de kaders van een uitstekende dienstverlening met maximale inzet van onze financiële middelen.

Onze kernregio bestaat uit de gemeenten op de Noord-Veluwe, Woudenberg en Amersfoort. Deze gemeenten liggen in de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. In onze kernregio 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, maar bouwen we geen nieuwe woningen. Omnia Wonen gaat zich focussen op haar kerngebied en woningbezit daarbuiten afstoten.

Voor wie we er zijn

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 of 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:

1. mensen met een laag inkomen en een bijzondere woonvraag;
2. mensen met een laag inkomen;
3. mensen met een laag middeninkomen met een bijzondere woonvraag.

Vanzelfsprekend behouden we de mogelijkheid om, met steekhoudende argumenten, op projectniveau hiervan af te wijken.



SHOW

Wij hechten waarde aan de mening van huurders en hun vertegenwoordigers. De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen [SHOW] is op centraal niveau onze gesprekspartner. De huurdersorganisatie denkt met ons mee over onder andere beleidszaken. Daarnaast is zij volwaardig gesprekspartner bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Ook dit jaar heeft de SHOW een statement opgesteld voor haar inbreng bij de prestatieafspraken. Dit zal zij zelf delen met de andere partners.

Bewonerscommissie en bewonersadviesgroep

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.

Co-creatie

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.

Waar wij naar streven

Wij willen deze mensen een thuis geven in draagkrachtige wijken. Wijken waarin alle mensen een plek hebben, ongeacht culturele achtergrond, maatschappelijke invloed of beperking, en elkaar kunnen versterken. Buurten die gekenmerkt zijn door het DNA van een gebied, want wij kennen de mensen, we kennen onze straten en we brengen dit samen ten behoeve van een inclusieve samenleving. Een samenleving waar iedereen op een gelijkwaardige manier aan deelneemt. Wij zijn waar wij het verschil kunnen maken. Met en vanuit onze expertise: het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen.

Met wie we het samen doen

Wij zijn een organisatie die zich kenmerkt door korte lijnen. We zetten in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit onze kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigen wij onze partners, in het bijzonder gemeenten en SHOW uit om samen met ons te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.



Activiteitenoverzicht Woudenberg

In de activiteitenoverzichten brengen we uiteraard voor het voetlicht waar Omnia Wonen voor staat, wat onze visie is. Daarnaast vragen we ook een bijdrage van de gemeente om te zorgen dat wij onze [gezamenlijke] doelstellingen kunnen realiseren.

Voor de inhoud van de activiteitenoverzichten maken we gebruik van de diverse documenten, waaronder de volkshuisvestelijke prioriteiten, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Daarnaast geldt het landelijke en regionale kader in de vorm van Nationale Prestatieafspraken van 30 juni 2022 en de Rijksprogramma's, als uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Een uitvloeisel hiervan zijn de Regionale Woondeals en de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Omnia Wonen zal haar bijdrage aan de Nationale prestatieafspraken en de Rijksprogramma's afstemmen op hetgeen lokaal en regionaal nodig is. Samen met onze partners gaan we in gesprek over ieders mogelijkheden en de wederkerigheid die nodig is.



Landelijk en regionaal kader

Landelijke Prioriteiten Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke prioriteiten die worden gebruikt, zijn zaken die nationaal spelen en waarover lokale partijen bij uitstek afspraken maken, rekening houdend met de specifieke lokale en regionale noden en omstandigheden. Het feit dat volkshuisvestelijke prioriteiten benoemd worden, wil niet zeggen dat andere lokale inspanningen van minder groot belang zijn. Bovendien moet Omnia Wonen ook keuzes maken waarvoor we ons inspannen.

De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn, in willekeurige volgorde:

- Bijdragen aan de bouwopgave
 - door nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid
 - door inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad
 - door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg
 - door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers
 - door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid
 - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

De volkshuisvestelijke prioriteiten worden eens in de vier jaar na overleg met de sector door het Rijk vastgesteld.

Nationale prestatieafspraken

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende prestatieafspraken. Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting ondertekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Omnia Wonen zorgt voor een vertaling van deze landelijke afspraken naar haar eigen inzet en zoekt hierbij de samenwerking met de gemeente.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In maart 2022 heeft minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening De Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda aangeboden. Doel van de agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De uitwerking vindt plaats langs de lijnen van zes programma's:

- Woningbouw
- Een thuis voor iedereen (aandachtgroepen)
- Betaalbaar wonen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en ouderen.

Regionale Woondeal

Het Rijk, provincie Utrecht, gemeenten en woningcorporaties zetten gezamenlijk de schouders onder de bouw van ruim 83.500 nieuwe woningen in de periode 2022-2030. Per regio zijn in Woondeals afspraken gemaakt over het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd. Voor de regio Amersfoort gaat het om 27.000 woningen. Het streven is dat vanaf 2025 twee-derde van de woningen die worden gerealiseerd, in het segment 'betaalbaar' valt. Dit zijn sociale huurwoningen [tot de liberalisatiegrens], middenhuurwoningen [tot € 1.000,- per maand] en betaalbare koopwoningen [tot € 355.000,-]. Een belangrijk deel van alle betaalbare woningen gaat door corporaties gebouwd worden.

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Daarnaast heeft de minister de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding met als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en rijk te versterken. Het wetsvoorstel richt zich op drie maatschappelijke opgaven:

1. regie op aantallen woningen en locaties,
2. regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen en
3. verstevigen van de lokale prestatieafspraken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Visie Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om in de gemeenten in haar kerngebied zorg te dragen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen. Zij vindt het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en [specifieke] woonvraag.

BETAALBAAR WONEN FOCUS OP BETAALBARE WOONLASTEN

Omnia Wonen informeert bepaalde doelgroepen over de mogelijkheden te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder is leidend in de uiteindelijke keuze.

Een ander belangrijk thema is de verscheidenheid in woningaanbod. Omnia Wonen zet zich in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richt zij zich op haar primaire doelgroep. Betaalbaar wonen voor haar 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 maakt Omnia Wonen zich hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.

Landelijke Prioriteit Volkshuisvesting

Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk

Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen en het passend toewijzen, dragen bij aan betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen.

Het kan daarbij gaan om bewaken van de beschikbaarheid van betaalbare woningen, maar ook om het borgen van betaalbare huurprijzen. De middelen die corporaties tot hun beschikking hebben variëren van het bouwen van betaalbare woningen, passend toewijzen, doorstroming naar een passende woning bevorderen met verhuisregelingen, tot het aanbieden van individueel maatwerk, zoals een tijdelijke huurverlaging.

Corporaties geven met passend toewijzen extra aandacht aan huishoudens met de laagste inkomens, die een inkomen hebben waarvoor een maximuminkomensgrens passend toewijzen is ingesteld. Voor elke corporatie geldt dat zij tenminste 95% van de huishoudens een passende woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die geldt voor huishoudens die een inkomen hebben tot het norminkomen onder de huurtoeslaggrens.

Beleid betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het huurbeleid en portefeuillebeleid zijn mede gebaseerd op wat de verschillende inkomensgroepen kunnen betalen. Omnia Wonen wil huurders de prijs laten betalen die past bij de woning en hun inkomen. Huurders met een hoger inkomen hebben meer bewegingsruimte en kunnen een bewuste keuze maken om een hogere huurprijs te betalen of te verhuizen.

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.

Omnia Wonen ziet zich voor de opgave gesteld om ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen en tegelijkertijd voldoende middelen te hebben om al 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 energielasten.

Hoewel betaalbaarheid voor onze primaire doelgroep voorop staat, zien we forse uitdagingen voor betaalbare huren:

- Een deel van de primaire doelgroep heeft, zelfs met lage huren, moeite om rond te komen;
- Lage huren komen niet altijd terecht bij de primaire doelgroep, doordat in een deel van de woningen huishoudens met een hoger inkomen wonen [goedkope scheefhuur];
- Op langere termijn willen we niet alleen de huurprijs, maar ook steeds meer de totale woonlasten onder de aandacht brengen;
- Overheidsbeleid rondom huurbeleid, huurtoeslag, toewijzing en sociale voorzieningen is moeilijk voorspelbaar.

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.

Portefeuillestrategie

Voor de verschillende gemeenten is in de portefeuillestrategie aangegeven voor welke doelgroepen de toevoegingen geschikt moeten zijn. Ook een ambitie voor omvang van de toevoegingen is aangegeven. Het gaat om netto-toevoeging dus moeten onttrekkingen in de gemeente gecompenseerd worden door extra toevoeging. De portefeuillestrategie laat de woningvoorraad beter aansluiten op de vraag. Bij de uitvoering van deze portefeuillestrategie zijn er twee grote afhankelijkheden:

- De beschikbaarheid van locaties om de nieuwe woningen in het kerngebied te realiseren. Het is daarom van groot belang dat gemeenten de gewenste ontwikkeling onderschrijven en het als een gezamenlijke opgave zien deze te realiseren.
- Wanneer er zicht is op realisatie van deze woningbouw: het beschikbaar hebben van voldoende investeringsmiddelen, bijvoorbeeld door verkoop van woningen. De sturing op de uitvoering zal zo ingericht worden dat steeds de balans wordt gemaakt.

Kwaliteit: transformatie

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

- toevoegen van kleine, levensloopbestendige woningen;
- in zeer beperkte mate: sloop wanneer de huidige woningen lastig toekomstbestendig te maken zijn en meer woningen teruggebouwd kunnen worden dan er nu staan.
- verkoop van [zeer] grote eengezinswoningen:

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 met voorrang voor huurders 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, maar ook [grote] eengezinswoningen toewijzen aan meerpersoonshuishoudens.

Streefhuurbeleid

Omnia Wonen zet zich in voor het beter benutten van de bestaande voorraad door passend wonen. Uiteindelijk gaat het erom dat we onze doelgroepen maximaal helpen aan passende huisvesting. Passendheid gaat over de relatie tussen inkomen en huur, maar ook over huishoudengrootte en woninggrootte. Dit is het uitgangspunt voor ons huurbeleid voor sociale huurwoningen dat sinds najaar 2021 voor al onze gemeenten wordt toegepast. In het passend toewijzen geeft de overheid aan wat zij een reële huurprijs vindt bij het inkomen van de primaire doelgroep. Woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen onder de voor hun geldende aftoppingsgrens uit de huurtoeslagsystematiek. In het nieuwe streefhuurbeleid gaan we ervan uit dat eengezinswoningen bedoeld zijn voor

meerpersoonshuishoudens en appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij leggen we ook de relatie met de inkomensgrenzen van het passend toewijzen. De combinatie van type en oppervlakte bepaalt voor welke huishoudengrootte de woning het meest geschikt is en daarmee welke huurprijs passend is.

Vanuit deze gedachte krijgen eengezinswoningen een streefhuur die maximaal de tweede aftoppingsgrens bedraagt, omdat deze geldt voor de meerpersoonshuishoudens. De streefhuur van de appartementen is maximaal de eerste aftoppingsgrens, omdat deze geldt voor een- en twee persoonshuishoudens. Hierbij worden de grote eengezinswoningen boven de 100 m² [GBO] en appartementen boven 80 m² uitgezonderd, deze worden begrensd op de liberalisatiegrens. Alle woningen die niet worden afgetopt, in welke

huurklasse ook, hebben een streefhuur van 80% van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Op deze manier vragen we niet het maximale dat is toegestaan en leveren we een bijdrage aan de betaalbaarheid en passendheid van onze woningen. We streven naar minimaal 70% van de woningen met een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens. Bij nieuwbouwprojecten maken we mogelijk een uitzondering op het beleid vanwege de hoge kwaliteit en de haalbaarheid.

Streefhuur

De streefhuur verschilt per woningcomplex en per woningtype. Zo hebben nieuwere, grotere of goed geïsoleerde woningen over het algemeen een hogere streefhuur dan oudere, kleinere of minder goed geïsoleerde woningen. De streefhuur is een percentage van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel [WWS]. Hierdoor komt in de streefhuur van een woning de kwaliteit van die woning tot uitdrukking. 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.

Huuraanpassing

Omdat betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep voorop staat, passen we jaarlijks een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders die niet tot onze doelgroep behoren. Hiermee betalen deze scheefhuurders een reële prijs voor de woning en is de huurverhoging voor de doelgroep lager.

In 2023 was de maximaal toegestane huuraanpassing 3,1%. Omnia Wonen heeft voor de sociale huurwoningen een gematigde huurverhoging gevraagd van maximaal 2,25%, waarbij het merendeel van de huurders een lagere of geen huurverhoging kreeg.

Voor huurders met betalingsproblemen zoeken we samen naar een oplossing.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Huurders met inkomen boven € 56.513 [1 persoon € 48.836] kregen € 35 huurverhoging; boven € 76.764 [€ 57.573] € 70.

Huurverlaging

In 2023 hebben huurders een huurverlaging gekregen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum en de huur hoger dan € 575,03.

De inkomensgrenzen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

Bijna 2000 huurders in deze woningen hebben volgens de Belastingdienst bovendien een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum. Dat is 41% van huurders met een huur boven € 575,03 en 25% van onze sociale woningvoorraad. De gemiddelde huurverlaging bedroeg € 55,-. In Woudenberg kregen tot nu 295 huurders een huurverlaging.

Deze huurverlaging zorgt ervoor dat Omnia Wonen over haar hele woningbezit minder huurinkomsten ontvangt dan voorgaande jaren. Op deze manier dragen we bij aan betaalbare huurwoningen voor de mensen die dat het meest nodig hebben.

Plannen

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 is de koers voor de lange termijn waarop we sturen. Deze geeft aan of we woningen willen bijbouwen, ingrijpend renoveren, verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave, die begint bij de huidige woningvoorraad.

Omvang woningvoorraad

De woningvoorraad [31-12-22] is als volgt:

Gemeente	Woudenberg
Totaal woningen	1118
• geliberaliseerde woningen	37
• onzelfstandige woningen	geen

In 2022 heeft Omnia Wonen 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de projecten Hoevelaar en Nijverheid. Verder zijn er twee woningen teruggekocht vanuit de Verkoop Onder Voorwaarden. In 2023 leveren we 30 woningen op in het project Klein maar Fijn Wonen.

Een veranderende markt vraag 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.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken vragen ons voldoende woningen te bouwen.

- Omnia Wonen zoekt per gemeente, in samenhang met de portefeuillestrategie, naar aanvullende nieuwbouwlocaties. We blijven graag in gesprek over de initiatieven.
- De bouw van geclusterde woningen met een algemene ruimte moet aansluiten op de vraag. Hiervoor baseren wij ons op woningmarkt- en woonwensen onderzoek, de bevolkingsopbouw en de bestaande woningvoorraad.
- Omnia Wonen heeft op dit moment geen plannen voor transformatie van bestaande gebouwen.
- Omnia Wonen voegt alleen tijdelijke woningen toe als er niet voldoende locaties zijn voor permanente woningbouw.

Woondeal

Het Rijk, provincie Utrecht, gemeenten en woningcorporaties hebben regionale woondeals ondertekend met afspraken over de aantallen woningen, de betaalbaarheid, de plancapaciteit en de randvoorwaarden. Voor de regio Amersfoort gaat het om 27.000 woningen. Het streven is dat vanaf 2025 twee-derde van de woningen die gerealiseerd worden, in het segment 'betaalbaar' valt. Dit zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Een belangrijk deel van alle betaalbare woningen gaat door corporaties gebouwd worden. Graag gaan wij met u in gesprek wat dit betekent voor onze wederzijdse inzet om dit de komende jaren te realiseren. Omnia Wonen heeft voldoende investeringscapaciteit om onze bijdrage te kunnen leveren. Ons portefeuilleplan passen wij vervolgens aan op de gemaakte afspraken op basis van de vraag die er is in de markt.

Toewijzingen

Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen [met een huurprijs tot € 808,06, prijspeil 2023] toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een laag inkomen. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 [prijspeil 2023] en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 [prijspeil 2023]. De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. De kwetsbare doelgroep [huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten] met een inkomen net boven de inkomensgrens rekent Omnia Wonen tot haar doelgroep, waarvoor we de extra ruimte mogelijk nodig zouden kunnen hebben. Vanzelfsprekend maken onze woonadviseurs weloverwogen keuzes of ze hiervan gebruik willen maken, afhankelijk van de persoonlijke situatie van de woningzoekende. Omnia Wonen maakt voor hen graag gebruik van de extra toewijzingsruimte.

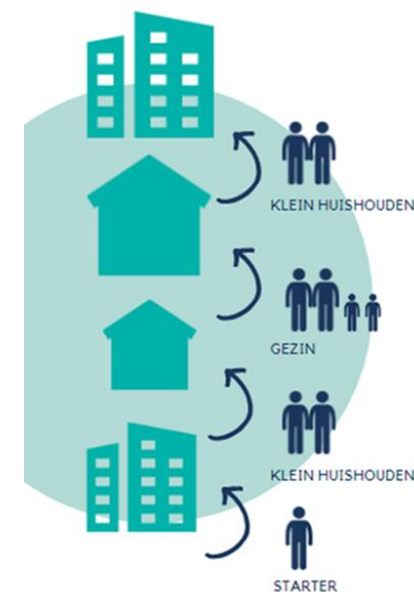
Doorstroommaatregelen kunnen naast nieuwbouw hieraan bijdragen en de dynamiek op de woningmarkt verbeteren. De eerste experimenten laten veelbelovende resultaten zien.

Benutting voorraad en doorstroming

De woningmarkt zit behoorlijk op slot. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op in ons werkgebied.

Vanuit woningmarktonderzoek en onze eigen ervaringen in ons dagelijks werk constateren we de nodige problemen:

- eenpersoonshuishoudens wonen geregeld in grote woningen;
- ouderen wonen soms in een woning die niet past bij hun levens- of gezondheidssituatie;
- jongeren en starters op de woningmarkt wonen langer dan gewenst bij hun ouders of in een studentenwoning;
- uitstromers uit instellingen moeten lang wachten op een geschikte woning;
- een substantieel deel van de woningen wordt bewoond door zogenoemde 'scheefwoners' met een hoger inkomen dan de sociale doelgroep.



Omnia Wonen wil vanuit haar portefeuillestrategie inzetten op het beter benutten van haar woningvoorraad. Daarnaast zet zij vanuit haar ondernemingsplan en haar visie op wonen, welzijn en zorg in op het zo passend huisvesten van haar doelgroep. In Woudenberg hebben we vorig jaar voorrang gegeven in Hoevelaar en Nijverheid aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. Een kwart van de woningen in Hoevelaar en driekwart van de woningen in Nijverheid zijn op deze manier verhuurd aan huurders die een sociale huurwoning achterlieten.

Sloop en nieuwbouw

Omnia Wonen zal ook, sporadisch, woningen in gemeenten met veel bezit vervangen door woningen die beter aansluiten bij de toekomstige woningvraag. In de portefeuille-strategie is hiertoe een eerste inventarisatie gemaakt. Criteria voor deze ingrepen zijn:

- Het huidige vastgoed is niet toegesneden op de toekomstige vraag en is niet tegen acceptabele kosten geschikt te maken;
- De locatie moet geschikt en aantrekkelijk zijn voor de doelgroepen in de toekomst in de betreffende gemeente. Doorgaans zullen kleine levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen het meest interessant zijn;
- Op de locatie kunnen meer woningen teruggebouwd worden dan er nu staan. Dit om een beter resultaat op de grondexploitatie mogelijk te maken en meer volkshuisvestelijk effect te sorteren.

Omnia Wonen heeft in Woudenberg op dit moment geen voornemens om woningen te slopen.



Het realiseren van de plannen en de ambitie is afhankelijk van het resultaat van de gezamenlijke inspanning [gemeente en corporatie] om locaties beschikbaar te krijgen. Er zijn 30 woningen, waarvoor harde plannen zijn [investerings/realisatie besluit] en er zijn 62 woningen waarvoor zachte plannen [startbesluit] zijn, waarvan de haalbaarheid wordt onderzocht.

Omnia Wonen heeft de volgende harde plannen voor nieuwbouw in uitvoering.

Project	Aantal
Klein maar fijn wonen	30
Eindtotaal	30

Omnia Wonen heeft de volgende zachte plannen voor nieuwbouw.

Project	Aantal
Hoevelaar Fase II	62
Eindtotaal	62

Het project Klein maar Fijn Wonen omvat woningen voor jongeren, bijzondere doelgroepen en overige woningzoekenden die geholpen zijn met een tijdelijke woning. Naast deze projecten heeft Omnia Wonen in Woudenberg geen ambitie voor aanvullende flex-woningen.

De gemeente en Omnia Wonen zijn daarnaast goed met elkaar in gesprek over toekomstige locaties zoals Hoevelaar II, oa over ophoging van de aantallen. Het WBO 2020 gaf aan dat de vraag naar sociale huurwoningen na een aantal jaar toeneemt. Omnia Wonen heeft daarom in haar portefeuilleplan het aantal nieuwbouwwoningen in Woudenberg verhoogd naar 25 per jaar tot 2030. Dit is uiteraard een gemiddelde. Het WBO 2022 geeft aan dat de vraag naar sociale huurwoningen verder toeneemt. Daarnaast zijn in de regionale Woondeal afspraken gemaakt over 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. We zijn met elkaar in gesprek over de nieuwe Woonvisie om te bepalen hoe we samen invulling kunnen geven aan de vraag. Omnia Wonen past haar portefeuilleplan daarbij aan.

Verkoop

Omnia Wonen zet complexgewijze verkoop actief in als onderdeel van het realiseren van onze portefeuillestrategie. Verkoop wordt ingezet om:

- opbrengsten te genereren om de andere doelen te bereiken. Verkoop uit niet-kernegebied wordt o.a. benut voor [extra] toevoegingen in het kernegebied;
- transformatie binnen gemeenten in het kernegebied te realiseren. In betreffende gemeenten kan door verkoop voorzien worden in aanbod van betaalbare koop en het verminderen van voorraad die niet goed aansluit bij kwalitatieve vraag naar sociale huurwoningen;
- zeer grote investeringen in lastig te verduurzamen complexen, zoals monumenten, te voorkomen. Het gaat dan om complexen waar verduurzaming geen goede business-case is maar waar particulieren wel in kunnen en willen investeren.



Op dit moment hebben wij geen woningen gelabeld voor individuele verkoop aan particulieren.







Omnia Wonen heeft vanuit het verleden meerdere projecten Verkoop onder Voorwaarden in Woudenberg. We hebben inmiddels de projecten inzichtelijk. We werken nu aan een lange termijn strategie, waarbij we afwegen welke woningen we in verhuur nemen en welke we definitief verkopen. Op deze manier willen we de verkoop onder voorwaarden afbouwen. De aanbiedingsplicht van de eigenaar aan Omnia Wonen is bovendien voor een groot deel van deze woningen inmiddels vervallen. Hiermee vervalt voor deze woningen ook de afspraak om ze terug te kopen en [deels] in de [sociale] verhuur te nemen of onder voorwaarden door te verkopen. Omnia Wonen heeft geen intentie om extra koopconstructies toe te voegen aan de markt.



Liberaliseren

In Woudenberg willen we geen woningen met een sociaal huurcontract na huuropzegging met een geliberaliseerd huurcontract verhuren.

Gemeente Woudenberg*

	Beginstand DAEB 2019	Gerealiseerd in voorgaande jaren	Realisatie 2022	Plannen 2023-2030	Nog te bepalen	Wensportefeuille DAEB 2030
Nieuwbouw						
		0	46	Hard 30	67	205
				Zacht 62		
Aankopen						
		0	0	Hard 0	67	205
				Zacht 0		
Terugkopen						
		1	2	0	17	20
Verkoop						
		0	0	0	0	0
Sloop						
		0	0	0	0	0
Overig						
		0	0	0	0	0
Groei		1	48	92	84	225
Eindstand voorraad	1032	1033	1081	1173	1257	1257

*: peildatum 31-12-2022

Betaalbaarheid

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. 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.

De streefhuur van geliberaliseerde woningen is de markthuur van die woningen.



Omdat betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep voorop staat, passen we jaarlijks een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders die niet tot onze doelgroep behoren. Hiermee betalen deze scheefhuurders een reële prijs voor de woning en is de huurverhoging voor de doelgroep lager.

Ook bij nieuwbouw ligt de focus op de sociale doelgroep en daarmee op sociale huur. We voegen alleen vrije sector huur (middenhuur) toe samen met sociale huur. Een mix van inkomens is hierbij het uitgangspunt. Omnia Wonen zal bovendien geen woningen met koopconstructies toevoegen.

De huidige huren van alle woningen in Woudenberg bedragen gemiddeld 69,19% van de maximaal toegestane huur.

Gemiddelde huren	
Gemiddelde Netto huur	€ 644,86
Gemiddelde Maximale huur	€ 931,98
Gemiddelde Markthuur	€ 947,98

Netto Huur		
Onder kwaliteitsgrens	16	1,43%
Onder 1e aftoppingsgrens	522	46,69%
Onder 2e aftoppingsgrens	310	27,73%
Onder liberalisatiegrens	207	18,52%
Boven liberalisatiegrens	63	5,64%

Vroegsignalering achterstanden

Hoe eerder bewoners met financiële zorgen in beeld zijn, hoe beter. Omnia Wonen zet zich al jaren in om vroegtijdig hulp te bieden aan huurders met financiële problemen. Het Landelijke Convenant Vroegsignalering geeft de ruimte om bestaande afspraken tussen partijen voort te zetten en maakt maatwerk mogelijk.

Nationale prestatieafspraken

Aedes en BZK werken gezamenlijk een passende regeling uit waarbij huurders die een woning huren met een E-, F- of G-label en waarbij de verbetering van de woningen nog niet tot stand is gekomen een compensatie ontvangen via de huur. Omnia Wonen heeft hier in 2023 op voorgesorteerd door deze huren eenmalig te bevriezen bij de jaarlijkse huuraanpassing.

Wat kan de gemeente voor onze huurders betekenen?

De focus van Omnia Wonen ligt op betaalbare woonlasten voor onze huurders. Daarom voerden we in 2021 een nieuw huurbeleid in dat nog meer dan voorheen uitgaat van een passende woning. Een passende woning gaat over de relatie tussen inkomen en huur, maar ook over huishoudengrootte en woninggrootte.

Wij vragen de gemeente in het kader van betaalbaarheid

- de gemeentelijk lasten laag te houden voor de laagste inkomensgroepen, zoals wij dat doen met ons gematigde huurbeleid;
- verantwoordelijkheid te nemen voor de armoedebestrijding, onder andere door invoering van de VoorzieningenWijzer;
- mee te werken aan toepassing van 15% van de vrije ruimte bij woningtoewijzing voor middeninkomens in schrijnende situaties.

Omnia Wonen zet zich in om ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen en tegelijkertijd voldoende middelen te hebben om haar opgaven te realiseren. Voor de verschillende gemeenten is in de portefeuillestrategie aangegeven voor welke doelgroepen de toevoegingen geschikt moeten zijn. 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. Hiervoor hebben we een gereedschapskist met mogelijke maatregelen voor doorstroming ontwikkeld.



Wij vragen de gemeente:

- Om oneigenlijke sociale huur te voorkomen door de corporatie als preferente partner te zien voor sociale huur. Hiermee wordt exploitatie in de sociale huur voor lange termijn gegarandeerd, evenals een afdoende sociaal beheer. Wij vragen de gemeente om corporaties in positie te brengen en actief contact tot stand te brengen tussen ontwikkelaars, die sociale huur moeten/willen bouwen en Omnia Wonen.
- In kaart te brengen hoeveel sociale huur door andere partijen dan corporaties worden verhuurd.
- Locaties te verwerven en voor de ontwikkeling van sociale woningbouw Omnia Wonen grond te gunnen, waardoor wij zelf projecten kunnen ontwikkelen, die goed aansluiten op de haalbaarheid en passende concepten.
- Omnia Wonen tijdig te betrekken bij het stedenbouwkundig plan voor nieuwbouwlocaties, waardoor we nog invloed kunnen uitoefenen.
- Bilateraal te overleggen in een projectenoverleg over de kansen, mogelijkheden en knelpunten bij acquisities en ontwikkelingen. Om zo een vlotte voortgang te houden op projecten en waar nodig snel te zoeken.
- Te focussen op de inzet van middelen op sociale huur en niet op maatschappelijk gebonden eigendom [sociale koop]
- Beperkte ruimte voor middenhuur: alleen wanneer het een sociaal project of verwerving van grond mogelijk maakt én behoefte is aangetoond.
- Woningmarktonderzoek gezamenlijk uit te voeren, zodat partijen hetzelfde beeld hebben bij de benodigde opgave voor de toekomst en vervolgens gezamenlijk te vertalen naar concrete plannen.
- Aandacht te hebben voor Flexwonen als snelle oplossing woningnood met een zo lang mogelijke exploitatietermijn [min. 2x 15 jaar]
- Invulling te geven aan de Woondeal/NPA [30%], zoals:
 - Voldoende betaalbare nieuwbouwlocaties
 - Medewerking aan soepele procedures en snelle voortgang, waardoor we meer tempo kunnen maken in de bouwproductie.
 - Sturen op percentage sociale huur
- Om de haalbaarheid van projecten niet te beperken met extra kwaliteitseisen voor bv. duurzaamheid bovenop de wettelijke regelgeving. Extra maatregelen kosten verhouding tot het resultaat veel geld en vertragen de productiesnelheid.
- Met een actieve houding mee te denken in stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals parkeernormen, bouwhoogtes en dergelijke.
- Te zorgen voor voldoende ambtelijke capaciteit zodat projecten doorgang kunnen vinden. Om samen meer tempo te maken in de bouwproductie en daar haar eigen organisatie op in te richten. Procedures vereenvoudigen en versnellen.
- Medewerking te verlenen aan een pilot voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- De prettige samenwerking voor te zetten en te blijven mee denken op het gebied van nieuwbouw.
- Om tijdig overleg met ons te hebben over de voorlopige WOZ-waardes, zodat

Duurzaamheid en kwaliteit

Visie Omnia Wonen

De focus op duurzaamheid ligt bij Omnia Wonen op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. Bij de verduurzaming van haar bezit wordt gewerkt vanuit het principe van de Trias Energetica. Omnia Wonen beperkt de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangt zij installaties voor nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft. Een lagere prioriteit heeft het maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen.

KWALITEIT MET DUURZAAMHEID VANUIT HET VOLKSHUISVESTELIJK PERSPECTIEF

Omnia Wonen heeft veel geïnvesteerd in isolatie hetgeen terug te zien is in een energie-index van gemiddeld beter dan label B over het gehele woningbezit. Daarmee heeft zij bereikt dat zeer veel huishoudens al gunstigere energielasten hebben dan het Nederlands gemiddelde. Na deze eerste slag komt een nieuwe opgave: verdere verduurzaming zodat de gasaansluiting op termijn kan vervallen.

Landelijke Prioriteit Volkshuisvesting

Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie

Corporaties hebben een opgave in het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en worden daarbij geacht aandacht te hebben voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort.

Het realiseren van een kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningvoorraad vergt een inspanning op verschillende vlakken: het vraagt om verbetering van de schil van een woning door isolatie, van het op peil brengen en houden van het binnenmilieu, het zorgen voor [brand]veiligheid en wooncomfort van woningen en het aanpassen van de woningvoorraad op de energietransitie.

De woning wordt toekomstbestendiger, comfortabeler en energiezuiniger. Tegenover deze investeringen door de corporaties staat een lagere energierekening voor de huurder. De woonlastenneutraliteit voor huurders is een belangrijk streven van het Klimaatakkoord. Dat laatste draagt bij aan betaalbaar wonen.

Beleid Duurzaamheid

We werken aan de verduurzaming van ons bezit vanuit het principe van de Trias Energetica. Onze focus op duurzaamheid ligt op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. De keuze om eerst zoveel mogelijk woningen te isoleren, waardoor de warmtevraag en dus het gasverbruik is beperkt, is gunstig nu de gasprijzen zijn gestegen.

Omnia Wonen levert direct of indirect een bijdrage aan de warmtevisies van gemeenten. Dit doet zij omdat zij inziet dat de invulling van deze visies cruciaal kan zijn voor de betaalbaarheid van woningen.

Nu de gemeenten hun Transitievisie Warmte hebben opgesteld en vervolgens Wijkuitvoeringsplannen gaan opstellen, 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;
- bij vervanging installaties vernieuwen 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 heeft een lange termijn Routekaart en wil die afstemmen en delen met de gemeenten.



Conditiemetingen

Omnia Wonen laat twee jaar vóór gepland onderhoud een conditiemeting uitvoeren aan het exterieur en/of interieur van de woning. Op basis van de resultaten van deze opnames wordt een definitieve planning gemaakt voor het onderhoud. Het woningbezit van Omnia Wonen kent geen conditiescores 5 [slecht] of 6. [zeer slecht]. Omnia Wonen werkt hiervoor samen met vaste partners, die de bewoners zelfstandig benaderen.

Naast het noodzakelijke reguliere onderhoud werkt Omnia Wonen ook aan de verduurzaming van haar bezit.

Plannen

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.

In Woudenberg heeft 81% van onze woningen een groen label (label A, B of C). De energieprestaties van onze woningen in de gemeente Woudenberg zijn eind 2022 als volgt verdeeld.

Energie labels	
Groen Energielabel ABC	80,85%
Energie label A+++	0,00%
Energie label A++	0,28%
Energie label A+	2,12%
Energie label A	22,84%
Energie label B	28,73%
Energie label C	26,89%
Energie label D	13,63%
Energie label E	4,42%
Energie label F	1,01%
Energie label G	0,09%

Onze doelstelling is om uiterlijk in 2026 geen woningen meer te hebben met een E-, F- of G-label.

Hoe we woningen verduurzamen, is mede afhankelijk van de Transitievisie Warmte en de wijkuitvoeringsplannen. Daarnaast kan planmatig onderhoud aanleiding zijn om te verduurzamen.

Omnia Wonen heeft in Woudenberg geen woningen, waarvoor we een investerings- of realisatiebesluit hebben genomen om de woningen te verduurzamen [hard plan].

Wel zijn we bezig met de voorbereiding van het zo snel mogelijk verduurzamen van de woningen in complexen met E-, F-, of G-labels.

In Woudenberg hebben we geen woningen met een startbesluit [zacht plan] om te verduurzamen waarvoor we een plan opstellen.

Er zijn 104 woningen waarvoor we een scenario-analyse uitvoeren wat de beste toekomststrategie voor deze woningen is.

Routekaart 2050

We werken continue verder aan actualisatie van een routekaart voor verduurzaming met 2050 als horizon. We krijgen hierdoor nog meer inzicht in de verduurzamingsopgave, duidelijkheid over de uitvoeringsstrategie en mogelijkheden voor sturing op de economische uitvoering van de verduurzaming. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de Transitievisie Warmte van de gemeente en waar nodig bij de landelijke prestatieafspraken. De uitvoering van onze plannen is afhankelijk van de beschikbaarheid van personeel, installaties, capaciteit op het netwerk en dergelijke.

Energiearmoede

Omnia Wonen heeft de afgelopen jaren fors ingezet op het isoleren van zoveel mogelijk woningen. Het terugbrengen van de warmtevraag heeft direct een effect op het gasverbruik en dus op de energierekening. De woonlasten van de huurder zijn hierbij leidend in plaats van een te behalen energielabel of CO₂-reductie. Met de gestegen gasprijzen is het aanbrenge van isolatie voor onze huurders een betere keuze gebleken om in te investeren dan bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen.

Onze huurders zijn afgelopen jaar geconfronteerd met hoge energieprijzen. Wij hebben daarom intern een projectgroep energiearmoede opgericht, om te kijken hoe we op een goede manier onze huurders kunnen helpen. Wij richten ons vooral op de bewustwording van het verbruik van de huurders. Daarnaast zien wij dat gemeente, welzijn, energiecoöperaties, veelal in samenwerking met ons, al veel aandacht hebben voor kleine verduurzamingsmaatregelen. Via onze website en in gesprekken met onze huurders wijzen wij hen dan ook op alle maatregelen waar gebruik gemaakt van kan worden. Daarnaast proberen we in gesprek te komen met de meest kwetsbare huurders door veel tijd te steken in huisbezoeken. We hebben afgelopen jaar door goed maatwerk gelukkig ontruiming door de hoge energieprijzen kunnen voorkomen.

Nationale prestatieafspraken

De nationale prestatieafspraken vragen ons de woningvoorraad verregaand te verduurzamen of de kwaliteit te verbeteren:

- Over het hele woningbezit heeft Omnia Wonen nog zo'n 375 woningen met een E, F, of G-label. Omnia Wonen heeft reeds voor al deze woningen plannen of is deze aan het opstellen.
- In woningen met label D of beter wordt voorgesteld om bij vervanging van de cv-ketel te kiezen voor een duurzamer alternatief, zoals een hybride warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. We onderzoeken wat mogelijk is bij recent uitgevoerde verduurzamingsprojecten, nog op te starten verduurzamingsprojecten, energietransitieprojecten naar aardgasvrij en ketelvervangingsprojecten. Omnia Wonen onderschrijft het plaatsen van zonnepanelen als de woning hybride of *all electric* verwarmd gaat worden, waardoor het elektraverbruik stijgt..
- Voor E, F en G-labels komen Aedes en BZK met een regeling voor financiële tegemoetkoming aan de huurders en vanaf 2028 een methode van huurkorting. Omnia Wonen wacht af hoe de regeling vormt krijgt.
- Omnia Wonen heeft geen complexen waarbij de conditiescore 5 [slecht] of 6 [zeer slecht] is of complexen waarbij ernstige schimmelproblematiek of brandveiligheid een probleem is.

Wat kan de gemeente voor onze huurders betekenen?

Het woningbezit van Omnia Wonen heeft gemiddeld genomen een goed energielabel. We hebben immers de afgelopen jaren veel woningen geïsoleerd en van een energiezuinige cv-ketel voorzien. Onze volgende stap is de bijdrage aan de energietransitie.



Van de gemeente vragen we,

- Net als bij de Transitievisie Warmte, ons te blijven betrekken bij het opstellen van de Wijkuitvoeringsplannen voor de wijken waar Omnia Wonen woningen verhuurt. Het is in het belang van onze huurders om oplossingen te kiezen met lage kosten voor huurders, verhuurder en maatschappij, en praktische uitvoerbaarheid. In veel van onze woningen zal een all electric-oplossing hier niet aan voldoen en gaan we graag samen op zoek naar alternatieven.
- Uiteraard zullen we zoveel als mogelijk gebruik maken van subsidiemogelijkheden en we vragen de gemeente om ons hierbij te ondersteunen en/of medewerking te verlenen.
- Een initiërende en coördinerende rol te nemen voor het verzwaren van de energienetwerken, zodat wij onze plannen voor het plaatsen van [hybride] warmtepompen en zonnepanelen uit kunnen voeren.
- Een initiërende en coördinerende rol bij de opsporing en bestrijding van energiearmoede. Wij denken graag mee met projecten, zodat we samen onze huurders van dienst kunnen zijn.
- Samen te werken aan het opstellen en uitvoeren van de transitievisie warmte en de wijkgerichte aanpak.
- De regie te nemen om gezamenlijk in te zetten op bewustwording van de eigen invloed van huurders op de energielasten, door gedragsverandering.
- Door een goede samenwerking samen bij te dragen aan betaalbare woonlasten voor de inwoners met de laagste inkomens.
- Daarnaast vragen we de gemeente om de haalbaarheid van projecten niet onder druk te zetten met extra kwaliteitseisen bovenop de wettelijke regelgeving.
- Een soortenmanagementplan op te [laten] stellen, zodat verduurzamingsprojecten snel doorgang kunnen vinden.
- Er bij de provincie op aan te dringen de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming zo snel mogelijk te behandelen, zodat verduurzamingsprojecten versneld kunnen worden.
- De samenwerking op het gebied van de verduurzaming te faciliteren door gemeenschappelijke themabijeenkomsten te organiseren. Gemeente als verbindende rol.
- Ons te informeren over de aanpak van de hoge grondwaterstand, waardoor kruipruimtes minder nat zijn.



De Hoevelaar - Woudenberg



omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Landelijke Prioriteit Volkshuisvesting

Realiseren van wonen met zorg

– door passende woonvormen en samenwerking

Een deel van de mensen die in de corporatiesector woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral [kwetsbare] ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang.

Langer zelfstandig wonen vraagt om zowel een geschikte woning als een passende woon- en leefomgeving, voldoende voorzieningen en goede zorg en ondersteuning. Dit vraagt om goede samenwerking en om meer aandacht voor preventie. Corporaties moeten daar, net als gemeenten, zorgaanbieders en ouderen zelf, meer op inspelen.

Wanneer woningcorporaties het zelfstandig wonen van mensen met beperkingen wil faciliteren, moeten zij dat [steeds opnieuw] op maat doen. Met oog en oor voor collectieve patronen, maar vooral voor individuele behoeften.

Voor mensen uit intramurale instellingen, zoals de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, het beschermd wonen, GGZ-cliënten, jeugdzorg of detentie, geldt steeds vaker dat zij ambulante begeleiding worden vanuit een streven naar een inclusieve samenleving. Naast beschikbaarheid van woonplekken en de benodigde adequate begeleiding vraagt het huisvesten van deze doelgroepen ook om aandacht voor sociale netwerken en inclusie in de wijken.

Wanneer het gaat om wonen met zorg blijkt dat gemeenten een belangrijke taak hebben om de bestaande woonvisies aan te scherpen en te verdiepen tot woonzorgvisies, door het zorgcomponent te integreren in de woonvisie.

Wonen Welzijn en Zorg

Visie Omnia Wonen

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.

IEDEREEN EEN THUIS IN ONZE WIJKEN

We hebben aandacht voor mens en buurt. Wij kennen onze mensen en onze mensen kennen ons. Wij willen mensen een thuis bieden in draagkrachtige wijken. Wijken waarin alle mensen een plek hebben, ongeacht culturele achtergrond, maatschappelijke invloed of beperking, en elkaar kunnen versterken. Samen met huurders zetten wij ons in voor draagkrachtige buurten en complexen. We houden de vinger aan de pols om ervoor te zorgen dat buurten/wijken niet afglijden.

De laatste jaren zien we dat de samenstelling van de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning verandert. Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Daarnaast vindt er een sterke vergrijzing plaats en worden ouderen geacht zo lang mogelijk thuis te wonen. Dit vraagt om een gerichte aanpak en goede begeleiding van kwetsbare bewoners. We zetten in op samenwerking met de gemeente, sociale wijkteams en zorgpartijen. 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.

Beleid

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om 'langer zelfstandig' te faciliteren door het merendeel van haar woningen bij planmatig binnenonderhoud en nieuwbouw op een basisniveau te brengen. Met relatief kleine en generiek aan te brengen voorzieningen maakt zij het zo mogelijk om het overgrote deel van de mensen - al dan niet met ondersteuning - langer zelfstandig te laten wonen. Daarnaast wil zij ook voorzien in woningen die geschikt zijn voor mensen met grote fysieke beperkingen en/of de behoefte aan intensieve zorg hebben.



Langer zelfstandig wonen

Een deel van onze woningen is geschikt om zorg aan huis te leveren, of is relatief eenvoudig met kleine aanpassingen geschikt te maken. 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.

In 2022 zijn wij overgegaan op een universele classificatie voor de toegankelijkheid voor al onze gemeenten [VERA]. We hebben in kaart gebracht welke van onze woningen geschikt zijn voor mensen die niet [meer] zo goed ter been zijn. Het classificatiesysteem verdeelt de geschikte woningen in drie klassen: gelijkvloerse woning, rollatorwoning of rolstoelwoning. Wij hebben ook de woningen die voorheen nog geen toegankelijkheidslabel hadden ingedeeld. Er kunnen zich dus verschillen voordoen met voorgaande jaren. In Woudenberg hebben we 426 woningen niveau 1 of hoger.

Toegankelijkheid	
Niveau 1: Gelijkvloerse woning	16
Niveau 2: Rollator woning	296
Niveau 3: Rolstoel woning	114

Leefbaarheid

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk voor een schone, veilige en hele woonomgeving voor haar huurders en streeft er naar 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 leefbaarheidsprojecten reserveert Omnia Wonen jaarlijks geld. Dit bedrag wordt gebruikt voor o.a. buurtbemiddeling, het onderhouden en opknappen van het groen in en om de wooncomplexen en verlichting. Dit budget wordt ook gebruikt voor projecten ter bevordering van de sociale cohesie in een buurt.

Sociaal beheer

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. Onze medewerkers, zoals complexbeheerders, woonadviseurs en vaklieden, komen achter de voordeur van onze huurders. Doordat we weten wat er speelt en leeft in de wijk, kunnen klachten of overlastsituaties worden voorkomen, of in een vroeg stadium worden opgepakt.

Landelijke Prioriteit Volkshuisvesting

Investeren in leefbaarheid

– door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

In Nederland gaat het over het algemeen goed met de leefbaarheid in wijken, maar in sommige wijken dreigt de leefbaarheid achteruit te gaan. Meestal zijn dit wijken met veel corporatiebezit. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in leefbaarheid door wijken te mengen, ontmoeting tussen bewoners mogelijk te maken en door te investeren in sociaal beheer. Ook in wijken waar het goed gaat met de leefbaarheid, helpt dit om de leefbaarheid op peil te houden.

Partijen moeten elkaar zien te vinden en gebruik maken van elkaars expertise. Gemeenten hebben een regierol op het gebied van leefbaarheid in de wijk. Zij denken na over een goede mix van corporatiewoningen, koopwoningen, bedrijven en voorzieningen in de wijk. Een helder geformuleerde woon[zorg]visie ondersteunt dit.

Goede samenwerking tussen lokale sociale partners is van belang [corporaties, gemeente, huurdersorganisaties, OM, politie, GGD, GGZ etc.]. Wanneer onze medewerkers problemen signaleren kunnen zij vanuit het netwerk signalen doorgeven en kijken hoe de huurder aan de juiste sociale partner kan worden gekoppeld. Wij laten niet los, maar laten zaken wel graag over aan anderen die vanuit hun expertise beter weten en kunnen. Bij complexe casussen zien we graag dat de gemeente de regie pakt.

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, zoals bij extreme overlast, huurachterstand of hennepsteelt.

Plannen

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. Stapsgewijs vertalen we de interne visie WWZ naar beleid en plannen op complexniveau.

Wonen, in samenhang met zorg, in algemene zin en voor senioren in het bijzonder, is een van de meest urgente vraagstukken op dit moment. De lokale woonzorgvisie bevat de opgave van zelfstandig wonen en verpleegzorg en kan worden vertaald naar concrete prestatieafspraken hoe deze opgave wordt ingevuld.

Wij blijven graag met elkaar in gesprek over de Visie op Wonen en Zorg, die de gemeente op zal stellen.

Wat kan de gemeente voor onze huurders betekenen?

Wij vinden dat de gemeente verantwoordelijk is om 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 of bij 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 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.

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.

We vragen de gemeente

- te zorgen voor een veilige en schone openbare ruimte.
- om samen met corporaties en netwerkpartners te werken aan leefbare wijken en buurten vanwege de toename van kwetsbare bewoners.
- om de woonzorgvisie te actualiseren/op te stellen en met ons te delen, de uitvoering te coördineren en prestatieafspraken te maken over de invulling hiervan. Het vertalen van de woonzorgvisie naar vastgoedvraagstukken.
- de prettige samenwerking met het sociale netwerk samen voort te zetten.
- invulling te geven aan het WMO-convenant voor ingrijpende aanpassingen.
- een woonzorgvisie op te stellen met daarin ook concrete vastgoedvraagstukken.
- Flexibel te zijn met toepassing van leeftijdsriteria. Het 65+-label leidt onnodig tot leegstand.

Specifieke Doelgroepen

Visie Omnia Wonen

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 ziet een noodzaak voor directe toewijzing en/of bemiddeling bij de woonvraag van specifieke doelgroepen.

Omnia Wonen zet in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit haar kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigt zij haar partners uit om samen te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Landelijke Prioriteit Volkshuisvesting

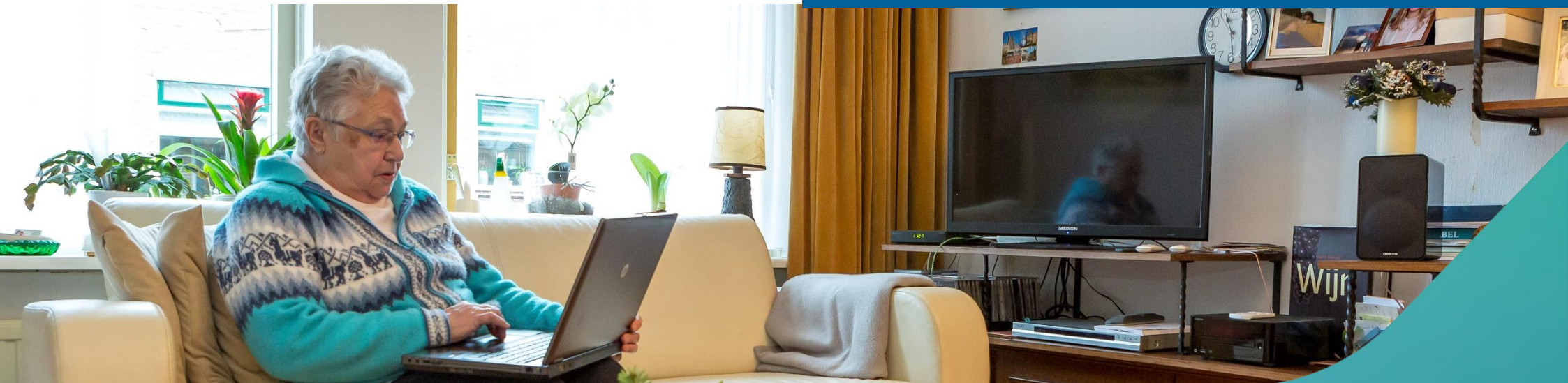
Huisvesten van spoedzoekers

– door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting

Mensen die met haast een woning nodig hebben, worden ook wel spoedzoeker genoemd. Door oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting en door het gebruik van tijdelijke wooncontracten kunnen woningcorporaties spoedzoekers helpen.

Er liggen voor corporaties kansen op de woningmarkt om spoedzoekers en andere woningzoekenden te huisvesten door oog te hebben voor minder conventionele en meer flexibele wijzen van huisvesting als aanvulling op de reguliere woningvoorraad.

Naast creatieve vormen van huisvesting kan ook gekeken worden naar tijdelijke oplossingen en het gebruik van tijdelijke huurcontracten.



Beleid

Woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen, verhuren wij met voorrang aan deze groepen. Vanuit inclusieve wijken betekent dit dat we specifieke doelgroepen zoveel mogelijk proberen te spreiden over ons woningbezit.

Huisvesting Vergunninghouders

Uw gemeente draagt ervoor zorg dat vergunningshouders een woning krijgen. Daarnaast zorgt u voor passende begeleiding en draagvlak onder uw inwoners. De taakstelling vergunninghouders is dit jaar opnieuw hoog. Omnia Wonen blijft haar bijdrage leveren in de huisvesting van vergunningshouders. Wij streven naar een evenwichtige verdeling over de wijken. We vinden het belangrijk dat daarbij voldoende aandacht is voor draagvlak onder uw inwoners en de impact op de mogelijkheden voor bestaande woningzoekenden. Goede begeleiding van vergunninghouders door partners en het betrekken van omwonenden is daarom van groot belang.

Senioren

In uw gemeente hebben we 238 van onze woningen specifiek gelabeld voor de doelgroep senioren. Wanneer een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan deze doelgroep verhuurd.

Dit jaar gaan we verder met het maken van een nadere analyses/evaluaties van onze seniorencomplexen. Op basis van deze analyses willen we een plan van aanpak maken voor deze complexen.

Jongeren

Omnia Wonen heeft in uw gemeente kleine woningen, waarvan 68 in het bijzonder geschikt zijn voor jongeren en gelabeld zijn voor deze doelgroep. Wanneer een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan een jongere verhuurd. Hierbij houden we bij de huurprijs rekening met de mogelijkheid op Huurtoeslag.

Uitstroom vanuit zorginstellingen

Om de wachtlijsten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te verminderen, wordt uitstroom gestimuleerd.

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.

Samen met de gemeente en zorgorganisaties leveren wij een bijdrage aan de bevordering van de uitstroom uit beschermde woonvormen en de maatschappelijk opvang. Wij stellen hiervoor sociale huurwoningen beschikbaar.

Plannen

Vergunninghouders

Omnia Wonen blijft haar bijdrage leveren in de huisvesting van vergunninghouders en zal vergunninghouders huisvesten. We gaan graag met elkaar in overleg als de taakstelling hoger is dan waar Omnia Wonen aan kan voldoen.

Specifieke doelgroepen

De vraag om specifieke doelgroepen te huisvesten neemt toe. Hierdoor nemen de kansen voor regulier woningzoekenden op een sociale huurwoning af. Bovendien geeft het huisvesten van veel bijzondere doelgroepen een druk op de leefbaarheid in wijken. Wij blijven hierover graag samen met gemeente, collega corporaties en maatschappelijke partijen in gesprek. Daarnaast willen we gezamenlijk inzichtelijk maken aan wie wij onze woningen toewijzen. Zodat we kunnen laten zien wat de kansen van de diverse groepen woningzoekenden op de woningmarkt zijn.





Wat kan de gemeente voor onze huurders betekenen?

Omnia Wonen wil samen met de gemeente, andere corporaties en partners inzetten op het streven naar het creëren van inclusieve, veerkrachtige wijken en buurten. Dit kunnen we alleen samen. Daarom willen we afspraken maken over hoe we de huisvesting van specifieke doelgroepen samen vormgeven en concentratie van kwetsbare doelgroepen tegengaan. We vragen de gemeente:

- leegstand te voorkomen door tijdig passende kandidaat-huurders aan te dragen.
- Vanuit haar rol te zorgen voor de juiste begeleiding, passende zorg van kwetsbare bewoners en een zachte landing in de wijk.
- Mee te denken hoe we voldoende woningen beschikbaar houden voor reguliere woningzoekenden en specifieke doelgroepen voldoende kunnen spreiden over de wijk. Waardoor wijken en buurten leefbaar blijven.
- Regie te nemen om de vraag naar woonruimte voor specifieke doelgroepen in kaart te brengen
- Met elkaar in gesprek te gaan als Omnia Wonen niet voldoende mogelijkheden ziet om aan de taakstelling voor vergunninghouders te voldoen.
- Een overlast Convenant af te sluiten, zodat het proces en de rolverdeling helder is.
- Met ons een Convenant over woonfraude af te sluiten en meer samen te werken, zodat wij ook inzicht hebben in het vervolgtraject.
- De onafhankelijkheid van Omnia Wonen te waarborgen door geen “voorselectie” te hoeven doen bij urgentieaanvragen. Uitvoering van de Urgentieverordening ligt bij de gemeente.

Financiën

Omnia Wonen is een financieel solide corporatie. Dit willen wij ook in de toekomst blijven.

Interest Coverage Ratio

Wij streven naar een gezonde verhouding tussen de netto operationele kasstromen [voor rente] en de rente-uitgaven [Interest Coverage Ratio ofwel ICR]. Hierbij stellen Autoriteit Woningcorporaties [AW] en Waarborgfonds sociale Woningbouw [WSW] de norm voor DAEB 1,4 [eigen norm 1,5].

Beleidswaarde

Een andere belangrijke indicator is de Loan To Value [LTV-Beleidswaarde]. Hiervoor houdt de AW/WSW een maximum DAEB norm aan van 85% [eigen norm DAEB 75%].

Invloed externe omstandigheden

Externe omstandigheden beïnvloeden de investeringscapaciteit van Omnia Wonen. Het gaat met name om:

- Een onzekere economie als gevolg van wereldwijde spanningen. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot een hogere rente, dat invloed heeft op de ICR als we leningen moeten aantrekken.
- De invloed van overheidsbeleid, zoals verduurzaming, nieuwbouw of huurverlaging.
- Blijvende uitgaven door de Vennootschapsbelasting [o.a. ATAD].
- De kosten van onderaannemers en materialen zijn fors gestegen. De oorzaak van de stijgende bouwkosten moet gezocht worden in de huidige marktsituatie.

Ambitie

We constateren dat we met de huidige ambitie om te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid past binnen de financiële ratio's. We zien echter dat hoge prijsstijgingen op het gebied van onderhoud en investeringen en rentestijgingen op de lange termijn effect hebben op met name de loan to value [LTV].

De opgenomen activiteiten zijn vanwege hiervoor genoemde onzekerheden onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de Begroting 2023 en meerjarenbegroting door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen. Daarnaast zijn de opgenomen activiteiten onder voorbehoud van het krijgen van borging op leningen van het WSW.

Exploitatie en financiering

De totale marktwaarde-ontwikkeling heeft de afgelopen jaren een gunstig verloop laten zien. Door huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zien we de marktwaarde dalen. De betekenis van die ontwikkeling is voor een woningcorporatie echter betrekkelijk: slechts bij verkoop wordt dit geëffectueerd. Er is slechts een beperkt aantal woningen in verkoop en het huurprijsniveau wordt ver onder de 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.

Het gesprek, de dialoog en het partnerschap

In het voorgaande activiteitenoverzicht heeft u kunnen lezen waar Omnia Wonen voor staat en wat onze visie is. Wij kunnen onze visie alleen realiseren in samenwerking met gemeenten, huurders en andere partners op het domein van wonen [zorgpartijen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars, etc.].

In het kader van de prestatieafspraken gaan wij dan ook graag mondeling met u als gemeente en onze huurdersorganisatie het gesprek verder hierover aan.



omniawonen

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