

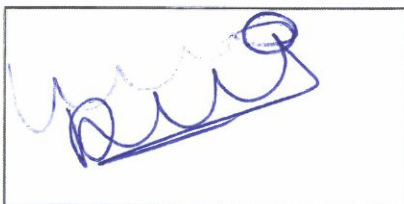
De gemeente Assen,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K. Dekker gemachtigd door de burgemeester en handelend namens het college van burgemeester en wethouders,
Stichting Omnia Wonen,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers, en
Stichting huurdersorganisatie Omnia Wonen,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. van Lienen – Mozer.

verklaren te zijn overeengekomen:

- Het Activiteitenoverzicht 2020-2024 van Omnia Wonen, door de gemeente Assen ontvangen per brief van 27 juni 2019 met het kenmerk MGS/ASM, te beschouwen als de prestatieafspraken voor 2020.
- Zodra de mogelijkheden voor tijdelijke huurverlaging en –bevriezing wettelijk zijn geregeld, informeren Omnia Wonen en de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen hun huurders actief over de mogelijkheden om, conform het Sociaal Huurakkoord 2018-2021, de huur tijdelijk te bevroren of te verlagen.

Aldus overeengekomen en getekend,

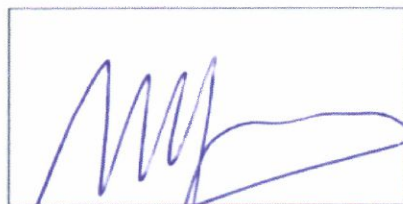
Gemeente Assen



Mevrouw K. Dekker

Datum: 11 december 2019

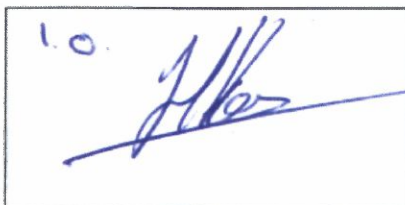
Stichting Omnia Wonen



Mevrouw M.A.J. Govers

Datum: 9 december 2019

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen



mevrouw W. van Lienen – Mozer

Datum: 10 december 2019

Activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2020-2024

Gemeente Assen

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

Omnia Wonen is een woningcorporatie die actief is in twaalf gemeenten. Wij bieden woonruimte aan ongeveer 7.600 huishoudens. Onze kernregio bestaat uit de gemeenten op de Noordwest Veluwe en Amersfoort. In dit gebied willen we een rol van betekenis spelen op het gebied van wonen. In uw gemeente staan we voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen en bouwen we geen nieuwe woningen. Wij stoten buiten de kernregio woningen af als dit nodig is om in de kernregio te groeien.

1. Beschikbaarheid

In Amersfoort en in de gemeenten op de Noordwest Veluwe nemen wij onze verantwoordelijkheid als het gaat om het toe voegen van woningen. Wij vinden het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, leeftijd en inkomen.

1.1. Omvang woningvoorraad

Vanuit de doelstellingen van ons ondernemingsplan, de marktvraag en onze financiële mogelijkheden bekijken we wat er aan onze woningportefeuille moet en kan veranderen. Het portefeuillebeleid geeft aan of we woningen willen bijbouwen of ingrijpend willen renoveren en of we woningen willen verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave.

Op termijn willen we mogelijk woningen in uw gemeente verkopen als dit nodig is om in het kerngebied te groeien.

Omnia Wonen heeft in de gemeente Assen momenteel 338 woningen, waaronder geen geliberaliseerde huurwoningen (stand 31-12-2018) en geen onzelfstandige wooneenheden.

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

1.2. Sloop en nieuwbouw

Omnia Wonen is voornemens in Assen geen woningen te bouwen.

Er zijn nog geen plannen voor sloop of herstructurering.

1.3. Verkoop

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

In Assen zijn op 1 april 2019 nog de volgende woningen gelabeld voor verkoop.

Postcode	Straat	Aantal
9407 EG	Scharmbarg	1
9407 EL	Vreelanden	1
9407 JG	Hietlanden	1
		3

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

1.4. Liberaliseren

In Assen willen we na huuropzegging geen sociale huurwoningen liberaliseren. Dit komt overeen met het vastgestelde scheidingsvoorstel daeb / niet-daeb.

2. Betaalbaar wonen

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

2.1. Streefhuren van de woningen

Met de streefhuur willen we ervoor zorgen dat mensen die in een vergelijkbare woning wonen ook een vergelijkbare huur betalen. Nieuwe huurders krijgen de streefhuur in rekening gebracht. Zittende huurders groeien door de jaarlijkse huurverhoging langzaam naar de streefhuur toe. We blijven daarbij binnen de kaders die door de maximale huursomstijging worden gesteld.

We hebben in 2016 de streefhuren met het oog op de betaalbaarheid bijgesteld. De streefhuur is in Assen 70% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). We vragen dus niet het maximale en leveren zodoende een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. De streefhuur van geliberaliseerde woningen is de markthuur van die woningen. De huidige huren van alle woningen bedragen 65,50% van de maximaal toegestane huur.

Op basis van de wws-punten per 31 december 2018 is de verdeling over de verschillende huurklassen in het streefhuurbeleid als volgt (excl. nieuwbouw):

Streefhuur

Huurprijsklasse van de woningen	aantal	%
Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens	60	17,75%
Woningen onder de eerste aftoppingsgrenzen	239	70,71%
Woningen onder de tweede aftoppingsgrens	38	11,24%
Woningen onder de liberalisatiegrens	1	0,30%
Woningen boven de liberalisatiegrens	0	0,00%

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

2.2. Woonlasten

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

3. Huisvesting specifieke doelgroepen

Wij willen mensen met de allerlaagste inkomens de mogelijkheid bieden zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en natuurlijk het liefst in de eigen woonomgeving. Dit geldt wat ons betreft niet alleen voor ouderen. Ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en/of mensen met sociale en psychische klachten moeten wat ons betreft op eigen benen kunnen blijven staan, als zij dat wensen.

3.1. Langer zelfstandig wonen

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

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

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In totaal hebben in Assen 117 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Niveau	1	2	3	4
Assen	117 woningen	0 woningen	0 woningen	0 woningen

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

3.2. Senioren

Wij hebben 38 woningen specifiek gelabeld voor de doelgroep senioren. Als een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan deze doelgroep verhuurd.

3.3. Jongeren

Wij hebben 43 woningen gelabeld voor jongeren. Het gaat om kleine woningen, die in het bijzonder geschikt voor deze doelgroep. Als een dergelijke woning vrijkomt wordt deze opnieuw aan een jongere verhuurd.

4. Kwaliteit en duurzaamheid

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

4.1. Energetische maatregelen

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

4.2. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad

67% van onze woningen in Assen heeft een groen label (label A, B of C). De energieprestaties van onze woningen in de gemeente Assen zijn eind 2018 als volgt verdeeld.

Energieprestatie*	A	B	C	D	E	F	G
Assen	34%	32%	0,9%	26%	0,9%	5,3%	0,9%

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

4.3. Plannen

Omnia Wonen is bezig met het maken van beleid en lange termijn plannen voor het (zoveel als mogelijk) CO₂-neutraal maken van onze woningvoorraad. Het gaat om het fors terugdringen van de energievraag door isolatie, maar ook om bewustwording bij huurders. En om het duurzaam opwekken van de resterende energievraag. Wij hebben van de gemeente nodig dat zij per wijk (waarin wij woningen bezitten) een visie op de energietransitie formuleert en vervolgens ook de regie neemt voor de uitvoering van de transitie. Het heeft onze voorkeur dat oplossingen om tot een aardgasvrije woningvoorraad te komen zoveel mogelijk buiten de woningen wordt gezocht.

Duurzaamheidsmaatregelen c.q. het verbeteren van de energetische kwaliteit combineren we altijd met planmatig onderhoud. Tot en met 2024 krijgen volgens de huidige inzichten 297 woningen in Assen planmatig onderhoud. Of en hoe we woningen verduurzamen, is mede afhankelijk van het warmtetransitieplan dat de gemeente opstelt.

5. Bewonersparticipatie en leefbaarheid

5.1. Bewonersparticipatie

Wij hechten waarde aan de mening van huurders en hun vertegenwoordigers. De Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (S.H.O.W.) is op centraal niveau onze gesprekspartner. De huurdersorganisatie adviseert ons onder andere over beleidszaken en activiteitenoverzichten. Op complexniveau hebben we- voorzover 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.

5.2. Leefbaarheid

Omnia Wonen weet zich verantwoordelijk voor een hele, schone en veilige 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.

6. Financiën

Omnia Wonen is een financieel solide corporatie. Dit willen wij ook in de toekomst blijven. Wij streven naar een gezonde verhouding tussen de netto operationele kinstromen (voor rente) en de rente-uitgaven (Interest Coverage Ratio ofwel ICR). Hierbij is de AW/WSW norm voor DAEB 1,4 (eigen norm 1,5); voor het niet-DAEB bezit is de norm 1,8. Een andere belangrijke indicator is de Loan To Value (LTV-Beleidswaarde). Hiervoor houdt de AW/WSW een maximum aan van 75% (eigen norm 70%) voor zowel DAEB als niet-DAEB

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

- Het bedrag dat woningcorporaties betalen aan de verhuurderheffing, zal verder oplopen door de stijgende huizenprijzen. De overheid lijkt vooralsnog geen compensatie te bieden.
- Stijging van onze uitgaven voor de Vennootschapsbelasting (ATAD).
- De kosten van onderaannemers en materialen zijn fors gestegen. De oorzaak van de stijgende bouwkosten moet gezocht worden in de huidige marktsituatie.

We constateren dat we met de ambitie om te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid en het noodzakelijke onderhoud, de kritische grens van met name de rentedekkingsgraad (ICR) en de loan to value (LTV) begint te raken. De opgenomen activiteiten zijn daarom onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de Begroting 2020 en meerjarenbegroting door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen.

