

OMNIA WONEN 2023-2027

ACTIVITEITEN- OVERZICHT

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



omniawonen****

Iedereen een thuisbasis

OMNIA WONEN

Volkshuisvesters

2022 is het laatste jaar van het lopende ondernemingsplan Een Thuisbasis voor Iedereen. Dit is en blijft onze insteek voor onze plannen rondom betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, etc. Dit verkiezingsjaar treden nieuwe wethouders en gemeenteraadsleden aan. We leggen graag uit wie we zijn en voor wie we er zijn. Dit jaar gaan we samen met belanghebbenden aan de slag met onze hernieuwde strategische koers.

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 9.000 woningen in 13 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 op termijn 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 hoofdprijs. 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 Huurdersbelangen 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.

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 Amstelveen

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, de portefeuillestrategie en de landelijke prestatieafspraken per 1 januari 2022.

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.

Landelijke Prioriteiten Volkshuisvesting

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.

Landelijke prestatieafspraken

De structurele verlaging van de verhuurdersheffing per 1 januari 2022 zorgt voor de corporatiesector voor extra investeringsruimte die de komende jaren geleidelijk wordt geïnvesteerd. In december 2021 zijn bestuurlijk prestatieafspraken gemaakt tussen de minister van BZK en Aedes over de inzet van deze middelen. Omnia Wonen is bezig met een vertaling van deze landelijke afspraken naar haar eigen inzet.

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 Omnia Wonen zal haar bijdrage aan de landelijke programma'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.

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.

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.

Omnia Wonen focust zich op haar kerngebied en zal woningbezit daarbuiten de komende jaren afstoten. De vrijgekomen investeringsmiddelen zetten we in de woningmarktregio in.

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;
- Investeringskosten in duurzaamheid moeten deels uit een huurverhoging worden opgebracht;
- 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.

De gemeente Amstelveen ligt buiten de woningmarktregio waarin Omnia Wonen volgens de Woningwet nieuwbouw mag toevoegen. 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.

**Prioriteit voor volkshuisvesting
Bijdragen aan de bouwopgave
– door versnellen nieuwbouw sociale
huurwoningen**

Het woningtekort en de woningbouwopgave is groot, ook in het sociale huursegment. Dit betekent dat een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig is.

De vraag naar betaalbare huurwoningen zal door de demografische ontwikkelingen verder toenemen. Naast een vergroting van het woningbouwaanbod is het essentieel dat de huidige voorraad van de woningen betaalbaar blijft en beschikbaar is voor de huishoudens die dit nodig hebben.



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.

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 2022 was de maximaal toegestane huuraanpassing 2,3%. Omnia Wonen heeft voor de

sociale huurwoningen een gematigde huurverhoging gevraagd van maximaal 1,58%, waarbij het merendeel van de huurders een lagere of geen huurverhoging kreeg. Huurders met inkomen boven € 55.486 [1 persoon € 47.948] kregen € 50 huurverhoging; boven € 75.369 [€ 56.257] € 100. Voor huurders met betalingsproblemen zoeken we samen naar een maatwerkoplossing.

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 woningwaarderingssysteem [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.

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 [31-12-21] is als volgt:

Gemeente Amstelveen	
Totaal woningen	112
• geliberaliseerde woningen	geen
• onzelfstandige woningen	geen

Portefeuillestrategie

Doelstelling van onze portefeuillestrategie is de concentratie van de portefeuille van Omnia Wonen in de kernregio. Deze beweging wil Omnia Wonen in de periode tot en met 2031 realiseren. De concentratie komt tot stand door enerzijds de portefeuille in het niet kerngebied te verkopen, en anderzijds door aankopen en nieuwbouw in de kernregio gemeenten te laten groeien.

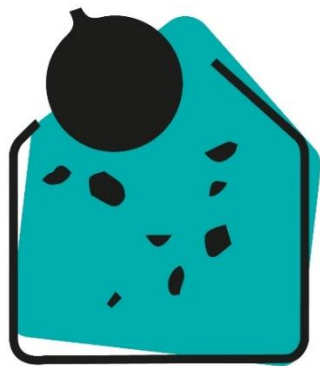
Uw gemeente behoort niet tot de woningmarktregio zoals door het ministerie voor Omnia Wonen is vastgesteld. Daardoor is het voor Omnia Wonen, behalve op eigen herstructureringslocaties, niet mogelijk te investeren in nieuwbouw en toevoegingen om daarmee onze bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave te leveren. Omnia Wonen zal daarom op termijn haar portefeuille in uw gemeente afstoten. Onze inzet is dan onze portefeuille over te dragen aan een collega-corporatie, zodat de woningen behouden blijven voor de volkshuisvesting. Wij hebben zelf de intentie deze verkoop in ieder geval binnen tien jaar te realiseren.

Toewijzingen

Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen [met een huurprijs tot € 763,47, prijspeil 2022] toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een laag inkomen. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 40.765 [prijspeil 2022] en voor meerpersoonshuishoudens € 45.014 [prijspeil 2022]. De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% 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 graag gebruik van de extra toewijzingsruimte.

Sloop en nieuwbouw

Omnia Wonen heeft in Amstelveen geen voornemens om woningen te slopen of toe te voegen.



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-kerngebied wordt o.a. benut voor [extra] toevoegingen in het kerngebied;
- transformatie binnen gemeenten in het kerngebied 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.



De gemeente Amstelveen behoort niet tot de woningmarktregio zoals door het ministerie voor Omnia Wonen is vastgesteld. Omnia Wonen heeft het voornemen haar portefeuille in Amstelveen afstoten. Onze inzet zal dan zijn onze portefeuille over te dragen aan een collega-corporatie zodat de woningen behouden blijven voor de volkshuisvesting. Wij nemen ons voor u te informeren wanneer Omnia Wonen daadwerkelijk het verkoopproces in uw gemeente start. Wij hebben zelf de intentie deze verkoop in ieder geval binnen tien jaar te realiseren. Omnia Wonen heeft op dit moment de volgende woningen gelabeld voor individuele verkoop: aan de zittende huurder of nadat een zittende huurder de huur heeft opgezegd:

Postcode	Straat	Aantal
1185 CJ	Ds. O.G. Heldringstraat	7
1185 CK	Ds. O.G. Heldringstraat	19
1185 CL	Ds. O.G. Heldringstraat	22
1185 NP	William Boothlaan	13
1185 NR	William Boothlaan	14
1185 NS	William Boothlaan	14
1185 NT	William Boothlaan	14
1185 NV	William Boothlaan	9
Eindtotaal		112



Liberaliseren

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

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.

De huidige huren van alle woningen in Amstelveen bedragen gemiddeld 74,53% van de maximaal toegestane huur.

Gemiddelde Netto huur		€ 533,91
Gemiddelde Maximale huur		€ 716,34
Gemiddelde Markthuur		€ 1038,28

Netto Huur		
Onder kwaliteitsgrens	0	0,00%
Onder 1e aftoppingsgrens	111	99,11%
Onder 2e aftoppingsgrens	1	0,89%
Onder liberalisatiegrens	0	0,00%
Boven liberalisatiegrens	0	0,00%

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.

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;
- het mogelijk maken van toepassing van 15% van de vrije ruimte bij woningtoewijzing.



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 stijgen.

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 Amstelveen heeft in tegenstelling tot ons bezit in andere plaatsen helaas 0% van onze woningen een groen label [label A, B of C]. De energieprestaties van onze woningen in de gemeente Amstelveen zijn eind 2021 als volgt verdeeld.

Energielabels	
Groen Energielabel ABC	0,00%
Energielabel A+++	0,00%
Energielabel A++	0,00%
Energielabel A+	0,00%
Energielabel A	0,00%
Energielabel B	0,00%
Energielabel C	0,00%
Energielabel D	8,93%
Energielabel E	38,39%
Energielabel F	46,43%
Energielabel G	6,25%

Onze doelstelling is om uiterlijk in 2028 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 Amstelveen geen woningen, waarvoor we een investerings- of realisatiebesluit hebben genomen om de woningen te verduurzamen [hard plan].

In Amstelveen hebben we wel 112 woningen met een startbesluit [zacht plan] om te verduurzamen waarvoor we een plan opstellen in VvE-verband. Er zijn geen woningen waarvoor we een scenario-analyse uitvoeren wat de beste toekomststrategie voor deze woningen is.

De gemeente Amstelveen heeft een subsidie voor het opstellen van een duurzaamheidsadvies voor vve's. De vve Ds. Heldringstraat en vve Wiliam Boothlaan maken hiervan gebruik. Uiteindelijk zal de vve bepalen welke verduurzamingsmaatregelen worden getroffen. In de MJOP van de Heldringstraat is spouwmuurisolatie voor de kopgevels en vervanging van het glas door HR++glas opgenomen. In de MJOP van de William Boothlaan is vervanging van het glas door HR++glas opgenomen. Afhankelijk van de conditie van het huidige schilderwerk zal dit op z'n vroegst in 2023 en uiterlijk in 2025 worden uitgevoerd.

Routekaart 2050

In 2022 werken we 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 aanbrengen van isolatie voor onze huurders een betere keuze gebleken om in te investeren dan bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen.

Helaas zijn er nog altijd huurders die te maken krijgen met energiearmoede, door de stijgende energieprijzen, en mogelijk ook omdat zij in een minder geïsoleerde woning wonen, die nog niet is verduurzaamd. Graag trekken we samen met de gemeente op om te zorgen dat we ook voor deze mensen op korte termijn iets kunnen betekenen.

Landelijke prestatieafspraken

De landelijke 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 electraverbruik 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.
- Door een goede samenwerking kunnen we samen bijdragen aan betaalbare woonlasten voor de inwoners met de laagste inkomens.



Dominee O.G. Heldringstraat - Amstelveen



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 krijgen 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.

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. onderhouden en opknappen van het groen in en om de wooncomplexen, verlichting. Dit budget wordt ook gebruikt voor projecten ter bevordering van de sociale cohesie in een buurt.

Landelijke Prioriteit Volkshuivering

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.

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.

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.

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.

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.
- leegstand te voorkomen door passende kandidaat-huurders aan te dragen.

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

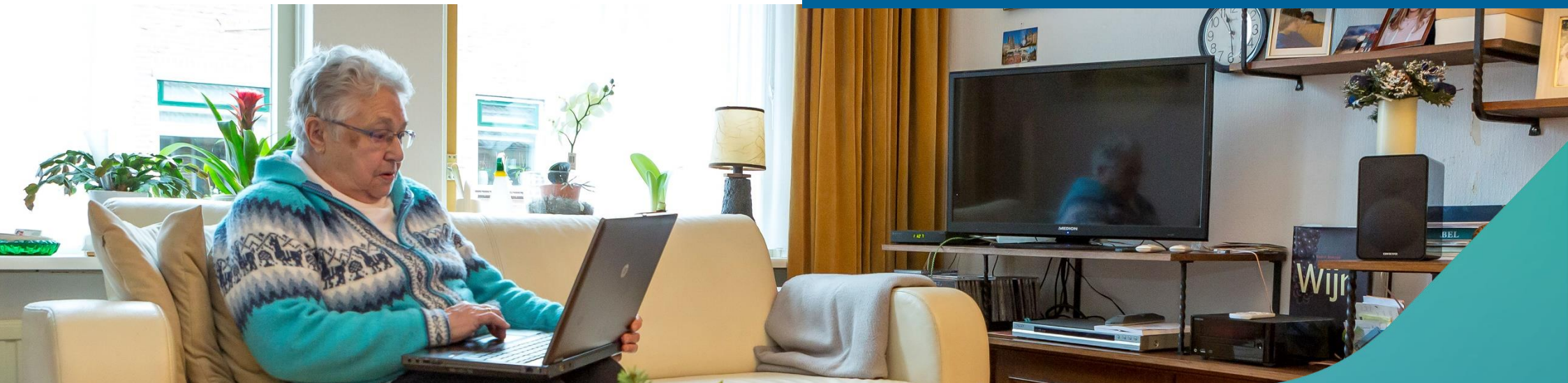
Huisvesten van speedzoekers

– door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting

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

Er liggen voor corporaties kansen op de woningmarkt om speedzoekers 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 geen woningen specifiek gelabeld voor de doelgroep senioren.

Jongeren

Omnia Wonen heeft in uw gemeente geen woningen gelabeld voor jongeren.

Plannen

Vergunninghouders

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





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:

- Vanuit haar rol te zorgen voor de juiste begeleiding, passende zorg van kwetsbare bewoners en een zachte landing in de wijk.

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 mogelijke huurbevriezing.
- 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. De verlaging en mogelijke afschaffing van de Verhuurdersheffing geeft hier financiële ruimte voor. We zien echter dat hoge prijsstijgingen op het gebied van onderhoud en investeringen en rente stijgingen op de lange termijn effect hebben op met name de de loan to value [LTV] waarbij we onze eigen grens raken.

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.

Exploitatie en financiering

De totale marktwaarde-ontwikkeling heeft de afgelopen jaren een gunstig verloop laten zien. 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 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.].

Wij vragen u het activiteitenoverzicht te beschouwen als de prestatieafspraken voor 2023.



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